BAB IV

KEPATUHAN SYARIAH DALAM MEKANISME PEMBIAYAAN DAN METODE PENGAKUAN *MARGIN MURĀBAḤAH* PADA KCP BRI SYARIAH SEPANJANG SIDOARJO

A. Mekanisme Pembiayaan *Murābaḥah* pada KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan antara dua pihak yang bersepakat yaitu bank dan nasabah yang mewajibkan pihak yang menerima pinjaman melunasi kewajibannya pada saat jatuh tempo.[1] Terdapat beberapa akad yang digunakan dalam pembiayaan, salah satunya adalah akad *murābaḥah*.

Transaksi dengan menggunakan akad *murābaḥah* terdapat di KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo yaitu pada pembiayaan mikro. Produk pembiayaan mikro menjadi produk unggulan di KCP BRI Syariah. Hal tersebut dikarenakan fokus target dari sisi pembiayaan di KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo terletak pada produk pembiayaan mikro dimana pembiayaan mikro dilakukan dengan akad *Murābaḥah* yang terbukti dari hasil neraca tentang pembiayaan mikro mengalami pertumbuhan dari tahun sebelumnya dengan jumlah Rp.7.453.000.000 pada Agustus tahun 2015 dan Rp.14.509.000.000 pada Agustus tahun 2016.[2]

---

[1] Veithzal Rivai, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), 698.
[2] BRI Syariah, "Neraca", dalam http://syiar.brisyariah.co.id/ (26 September 2016).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Mekanisme pembiayaan mikro di KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo yaitu bank melakukan perjanjian *murābaḥah* dengan pembelian barang yang diwakilkan kepada nasabah yang menggunakan akad *wakālah* kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya. Dalam pembiayaan mikro misalnya pembelian stock aneka macam perabotan rumah tangga. Kemudian dana ditransfer ke rekening nasabah dan nasabah menandatangani tanda terima uang. Tanda terima uang ini menjadi dasar bank untuk menghindari klaim bahwa nasabah tidak berhutang kepada bank karena tidak menerima uang sebagai sarana pembiayaan. Penyerahan barang dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pembelian barang kepada bank dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja sejak ditandatanganinya akad *wakālah*.[3]

Setelah akad *wakālah* berakhir, bank dan nasabah melaksanakan akad *murābaḥah* dengan kesepakatan harga jual yang telah ditetapkan bank. Harga jual tersebut terdiri dari harga beli dan keuntungan yang diperoleh bank. Misalnya, nasabah pembiaayan mikro melakukan pembelian barang dengan harga beli Rp. 201.000.000,00 dan *margin* pertahun adalah 11,76% untuk pembelian stock aneka macam perabotan rumah tangga dengan jangka waktu pembayaran selama 48 bulan.

Transaksi pembiayaan mikro yang diaplikasikan oleh KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo terdapat ketentuan tersendiri pada jumlah dana pinjaman yang diberikan. Plafon pembiayaan yang diberikan mulai dari

[3] BRI Syariah, *Bab VII Kebijakan Umum Operasi PT. Bank BRI Syariah ...*, 1.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Rp5.000.000,00 sampai dengan jumlah maksimal Rp500.000.000,00. Jangka waktu yang diberikan bank kepada nasabah dalam pembiayaan mikro sesuai dengan jenis produknya. Jangka waktu pembiayaan produk mikro 25ib antara 6 bulan hingga 1 tahun, jangka waktu pembiayaan produk mikro 75ib antara 1 tahun hingga 5 tahun dan untuk jangka waktu pembiayaan produk mikro 500ib antara 1 tahun hingga tahun. Jangka waktu pembiayaan tersebut dapat diperpanjang oleh nasabah maksimal dua kali.[4]

Dalam praktik akad *murābaḥah* di BRI Syariah, sebelum nasabah memperoleh dana, permohonan pengajuan pembiayaan nasabah terlebih dahulu harus melewati beberapa pihak yang menangani proses ini. Mulai dari *account officer, account officer* mikro, notaris, *review junior* yang ada di kantor cabang Sidoarjo*, unit head*, pemimpin kantor cabang pembantu, serta pemimpin kantor cabang Sidoarjo dan berakhir pada teller pada saat pencairan dana.

Nasabah datang ke *account officer* mikro membawa fotocopy KTP/SIM dengan menunjukkan buku tabungan (rekening). Jika nasabah belum memiliki rekening, *account officer* mikro mengarahkan nasabah kepada customer service terlebih dahulu untuk melayani pembukaan rekening baru. Tetapi bila nasabah telah memiliki rekening, *account officer* mikro akan melakukan penaksiran barang jaminan dengan bukti kepemilikan dan menyusun berkas pembiayaan *murābaḥah* sebagai kelengkapan kontrak, termasuk pengusulan jumlah pinjaman.

[4] BRI Syariah, *Bab IV Pedoman Pemberian Pembiayaan Mikro PT Bank BRI Syariah* ..., 21.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berkas-berkas dan pengusulan tersebut kemudian diserahkan kepada *unit head* untuk diperiksa kembali kesesuainnya. Setelah proses dari *unit head* selesai, selanjutnya diserahkan kepada pemimpin cabang pembantu untuk mendapatkan persetujuan pemberian pembiayaan. Bila nilai pinjaman telah sesuai dan disetujui oleh pemimpin cabang pembantu, selanjutnya diserahkan kepada pimpinan kantor cabang untuk mendapatkan keputusan apakah nasabah layak mendapatkan pembiayaan atau tidak. Apabila disetujui maka nasabah menuju teller untuk mencairkan pembiayaan *murābaḥah*. Setelah mencairkan pembiayaan *murābaḥah*, nasabah kembali ke *account officer* mikro untuk menerima tanda terima barang dan salinan akad *murābaḥah*. Proses pencairan dana kurang lebih satu minggu sejak dokumen persyaratan lengkap.

Secara umum proses ini telah sesuai dengan teori yang telah disebutkan sebelumnya. Banyaknya pihak yang menangani satu kali transaksi pembiayaan *murābaḥah*, menyebabkan alur transaksi yang sangat panjang. Akibat dari rangkaian proses yang cukup panjang tersebut, transaksi ini membutuhkan waktu yang relatif lama.

Pada dasarnya tidak ada teori yang menjelaskan keharusan tertentu tentang rangkaian proses pembiayaan *murābaḥah* di bank syariah. Tetapi, berdasarkan prinsip keterdesakan yang mendasari akad *murābaḥah*, proses nasabah untuk mendapatkan pembiayaan tidak perlu terlalu panjang dengan melalui beberapa pihak. Apabila BRI Syariah dapat melaksanakan rangkaian proses pembiayaan menjadi lebih sederhana dan praktis, maka waktu yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dibutuhkan dapat lebih efisien sehingga kebutuhan nasabah akan lebih cepat terpenuhi. Hal itu mengingat pembiayaan *murābaḥah* di Bank syariah sebagai solusi pembiayaan untuk kebutuhan mendesak bagi nasabah.

Pada proses pelunasan, nasabah membayar seluruh kewajiban pembiayaan sesuai dengan akad yang telah disepakati. Nasabah membayar kewajiban pembiayaan secara angsuran. Pembayaran tersebut dilakukan dengan pihak *teller*. Kemudian dari *teller*, nasabah melakukan pembayaran dengan cara seperti menabung namun uang tersebut digunakan untuk membayar angsuran. Bersamaan dengan pelunasan pembiayaan tersebut, barang jaminan yang dikuasai KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo dikembalikan kepada nasabah. Hal itu sesuai dengan teori berakhirnya hak *murābaḥah* bila utang telah dilunasi oleh nasabah.

Sementara itu, apabila nasabah melakukan pelunasan lebih cepat dari jangka waktu yang telah ditetapkan maka nasabah dapat mengajukan potongan pelunasan kepada *account officer* mikro secara lisan namun setelah angsuran ke enam. Pemberian potongan pelunasan berdasarkan instruksi dari satuan kerja yang bertanggung jawab atas administrasi pembiayaan. Potongan Pelunasan yang dilakukan dengan membayar pinalty 2-5 kali *margin* Misalnya nasabah pembiayaan *murābaḥah* melakukan pembiayaan dengan jangka waktu 24 bulan atau 2 tahun akan melakukan pelunasan lebih cepat pada bulan ke 12 maka praktiknya di KCP BRI Syariah sepanjang Sidoarjo nasabah membayar keseluruhan sisa pokok sampai pada bulan ke 24 dan membayar *pinalty margin* sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

oleh bank apabila membayar *pinalty* 3 kali *margin* maka nasabah membayar *margin* pada bulan ke 13,14 dan 15.[5]

Nasabah dapat dikenakan pinalty 2-5 kali margin dengan kebijakan bank. Apabila nasabah mengajukan potongan pelunasan karena nasabah mengalami penipuan usaha maka dikenakan 2 kali margin. Kemudian jika nasabah mengajukan potongan pelunasan karena mengalami penurunan omset usaha yang cukup drastis sehingga berpotensi menunggak atau mempunyai keuntungan omset usaha yang lebih sehingga tidak lagi membutuhkan pembiayaan lagi maka dikenakan 3 kali margin dan apabila nasabah mengajukan potongan pelunasan karena takeover maka dikenakan 4 atau 5 kali margin.

Hal tersebut sesuai dengan teori Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 102 tentang akuntansi *murābaḥah* dalam paragraf 26 sampai dengan 28 menekankan pada 3 kondisi pemberian potongan yaitu (1) pelunasan tepat pada waktunya, (2) Pelunasan lebih cepat dari waktu yang disepakati (3) Penurunan kemampuan pembayaran pembeli. Pemberian potongan angsuran *murābaḥah* kepada dua kondisi (1 dan 2) merupakan bentuk penghargaan perbankan syariah atas prestasi nasabah untuk memenuhi tanggungjawabnya sesuai kesepakatan bersama. Sedangkan

[5] Wakhid Arif Haryono, Deky Rahmawan, dan Rahmanto Budisetiawan, *Wawancara*, Sidoarjo, 23 Desember 2016.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kondisi yang terakhir lebih mengarah kepada bentuk keringanan sebagai upaya mengimplementasikan nilai-nilai Islam.[6]

Sehubungan dengan pelunasan pembiayaan *murābaḥah* adakalanya tidak dapat dilunasi pada saat jatuh tempo sehingga bank memberikan kesempatan kepada nasabah untuk menunda masa pelunasan yang biasa disebut dengan perpanjangan pembiayaan mikro. Ketentuan perpanjangan dilakukan maksimal 2 (dua) kali masa perpanjangan. Dengan kata lain, meskipun bank memberikan kesempatan untuk menunda pelunasan, nasabah tetap harus menyelesaikan kewajibannya setelah masa perpanjangan berakhir.

Seperti transaksi pembiayaan pada umumnya, transaksi pembiayaan mikro dapat terjadi wanprestasi (salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban) yang dilakukan oleh nasabah dalam melunasi pembiayaan yang telah diberikan. Apabila pada batas waktu yang telah ditentukan, nasabah tidak melunasi utangnya dan bank sudah memberikan peringatan dan nasabah tidak ada kemauan menyelesaikan kewajibannya, maka bank dapat memutuskan untuk menjual jaminan. Hal itu bertujuan untuk melunasi utang nasabah. Setelah jaminan terjual, jika terdapat kelebihan dana dari kewajiban nasabah maka dana tersebut dikembalikan kepada bank. Sebaliknya apabila dari hasil penjualan tersebut belum meng*cover* kewajiban nasabah, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban nasabah.

KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo menggunakan istilah pelelangan dalam penjualan. Penjualan barang jaminan dilakukan setelah 21 hari (tiga

[6] Yudhi Muchtar Lantucosina, "Mengungkap Fenomena Potongan Angsuran *Murābaḥah* di Perbankan Syariah", Akutansi dan Investasi, Vol. 17, No. 2 (Juli, 2016), 134.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

minggu) kesepakatan jatuh tempo dan nasabah tidak melunasi utangnya. Selama jangka waktu tersebut, BRI Syariah mengusahakan secara rutin menghubungi. Hal itu bertujuan untuk memberikan informasi terkait pelunasan pembiayaan sudah memasuki jatuh tempo. Selain itu bertujuan untuk mencari informasi terkait kondisi terbaru nasabah beserta alasan keterlambatan pelunasan pembiayaan.

Prosedur penjualan barang dilakukan melalui mekanisme lelang secara terbuka. Proses ini dilakukan oleh *unit head* dengan membentuk panitia lelang. Sedangkan *account officer* mikro mempersiapkan dokumen-dokumen terkait antara lain memorandum pengusulan pembiayan (MPP), berita acara (BA), dan nota kredit (NK). Kemudian dilakukan taksiran ulang pada barang jaminan yang habis tanggal jatuh tempo. Selanjutnya panitia lelang melakukan penjualan barang jaminan. Hasil penjualan tersebut digunakan untuk melunasi seluruh kewajiban nasabah sampai batas waktu yang telah ditentukan. Kemudian hasil dari penjualan tersebut dicantumkan dalam berita acara penjualan lalu diserahkan kepada *account officer* mikro untuk di*input* datanya. Kemudian *teller* mentransfer dana kelebihan selisih antara kewajiban nasabah dengan hasil penjualan.

Prosedur penjualan barang jaminan yang dilakukan KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo sudah sesuai dengan teori pelunasan pembiayaan yang telah disebutkan sebelumnya termasuk pada tambahan waktu yang diberikan oleh BRI Syariah selama 21 hari setelah masa jatuh tempo.[7] Pertimbangan

[7] BRI Syariah, *Bab IV Pedoman Pemberian Pembiayaan Mikro PT Bank BRI Syariah* ..., 30.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tersebut berdasarkan pada ketentuan bahwa bank harus terlebih dahulu mencari tahu keadaan nasabah terkait dengan alasan nasabah belum melunasi kewajibannya.

Secara riil, KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo belum pernah melakukan penjualan barang jaminan. Namun KCP BRI Syariah Sepanjang telah memiliki ketentuan yang menjadi pedoman prosedur penjualan barang jaminan di dalam petunjuk pelaksanaan pembiayaan mikro KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo. Hal itu perlu dipersiapkan karena sebagai rangkaian transaksi pembiayaan mikro dan bentuk antisipasi bank apabila terjadi penjualan barang jaminan di kemudian hari.

Nasabah yang akan mengajukan permohonan pembiayaan mikro harus menyertakan fotokopi identitas diri, seperti KTP atau SIM yang masih berlaku. BRI Syariah Sepanjang lebih mengutamakan penduduk yang berdomisili di daerah Surabaya, Sidoarjo, dan Gresik. Namun tidak menutup kemungkinan pihak bank memberikan pembiayaan mikro di luar daerah-daerah tersebut dengan memberikan ketentuan khusus. Bagi nasabah yang berdomisili di kota Surabaya, Sidoarjo, dan Gresik cukup membawa KTP atau SIM. Sedangkan bagi nasabah yang berdomisili di luar wilayah tersebut, BRI Syariah mensyaratkan nasabah dengan menyertakan surat domisili daerah asal dari dinas terkait. Jika kota asal nasabah terlalu jauh dari jangkauan wilayah kerja BRI Syariah Sepanjang, kemungkinan besar nasabah tersebut tidak mendapatkan fasilitas pembiayaan ini. Ketentuan tersebut dilakukan agar pihak bank mudah memantau nasabah pembiayaan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ketentuan lain yang berkaitan dengan persyaratan awal mikro, nasabah pembiayaan mikro menyertakan *fotocopy* Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). BRI Syariah mensyaratkan penyertaan NPWP untuk nasabah yang mendapatkan pembiayaan lebih dari Rp50.000.000,00. Namun, bagi nasabah yang menerima pembiayaan kurang dari jumlah tersebut, nasabah tidak perlu menyertakan NPWP. Tidak hanya kartu identitas diri dan NPWP, tetapi nasabah juga harus mempunyai buku rekening di BRI Syariah untuk pencairan dana dan pelunasan utang. [8]

Dalam perjanjian kontrak tidak disebutkan bahwa nasabah *murābaḥah* harus menyertakan NPWP (untuk pembiayaan di atas Rp50.000.000,00) dan membuka rekening di Bank syariah untuk menggunakan fasilitas pembiayaan ini. Namun, hal tersebut merupakan suatu kebijakan yang dikeluarkan BRI Syariah berdasarkan peraturan Bank Indonesia.

Kontrak *murābaḥah* di KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo dalam produk pembiayaan mikro digunakan sebagai produk yang menyediakan layanan untuk keperluan mendesak bagi nasabah. Dengan kata lain, selain menyediakan produk pembiayaan untuk kalangan menengah ke atas, pihak bank juga menyediakan pembiayaan untuk masyarakat menengah ke bawah melalui produk ini.

Dalam produk pembiayaan mikro barang yang dapat diterima sebagai jaminan adalah surat BPKB dan sertifikat rumah. [9] Pertimbangan yang dikemukakan pihak bank terkait surat BPKB dan sertifikat rumah antara lain

[8] Ibid., 20.
[9] Ibid., 22.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

karena jaminan jenis ini memiliki tingkat resiko kerugian yang lebih kecil. Status kepemilikan surat BPKB dan rumah tersebut menjadi hal penting yang menjadi pertimbangan KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo.

Kepastian status kepemilikan surat BPKB dan rumah sebagai barang jaminan bertujuan untuk menghindari sengketa bank dan pihak lain (selain nasabah yang berakad) pada saat melakukan penjualan bila nasabah tidak dapat melunasi utangnya kepada bank. Hal itu mengingat pihak yang melakukan akad adalah bank dan nasabah pengajuan. Oleh karena itu, bank tidak mau mengambil resiko apabila terjadi permasalahan dengan pihak lain, selain nasabah yang melakukan akad. Hal itu dapat diterima sebagai pertimbangan yang logis dari pihak bank, untuk menghindari kerugian yang ditanggung oleh pihak bank jika barang jaminan tersebut palsu ataupun tidak memiliki kepastian status kepemilikan dari nasabah.

B. Metode Pengakuan Margin *Murābaḥah* pada KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo

Dalam transaksi *murābaḥah*, bank mengatasi risiko yang mungkin timbul atas pembelian suatu barang selama barang itu dalam kekuasannya sebelum akhirnya dijual kepada pihak lain dengan menambahkan suatu keuntungan. Keuntungan ini dianggap merupakan imbalan atas kemungkinan risiko yang menjadi tanggungjawab bank, baik berupa kehilangan atau kerusakan sebelum barang itu akhirnya dijual kepada nasabah. Jadi sudah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

seharusnya bank memperoleh keuntungan atas transaksi penjualan yang dilakukannya kepada nasabah.[10]

Mekanisme pembiayaan *murābaḥah* di BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo yaitu pihak bank mewakilkan kepada nasabah untuk pembelian barang karena bank tidak menyediakan barang yang dibutuhkan nasabah di bank dan nasabah sebagai pembeli melakukan pembayaran diangsur atau dicicil. Kemudian bank menentukan keuntungan dari jumlah dana yang dipinjam oleh nasabah untuk pembelian barang sebesar yang disepakati oleh dua belah pihak, tetapi Bank Syariah dilarang untuk memberikan opsi harga yang berbeda untuk jangka waktu cicilan yang berbeda. Dalam prinsip syariah, proses kesepakatan antara dua belah pihak menyangkut harga terlebih dahulu, apabila sudah disepakati kemudian kesepakatan jangka waktu pembayaran pelunasan cicilan dan pembiayaan *murābaḥah* bisa dilakukan oleh nasabah perorangan ataupun usaha.[11]

Penetapan *margin* keuntungan pembiayaan berdasarkan rekomendasi, usul dan saran dari tim ALCO bank syariah, dengan mempertimbangkan beberapa hal berikut:[12]

a. *Direct Competitors Market Rate* (DCMR) adalah tingkat *margin* keuntungan rata-rata perbankan syariah, atau tingkat *margin* keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kelompok kompetitor langsung, atau tingkat

[10] Sjahdeini Sutan Remi, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya* (Jakarta: Kencana, 2014), 192.
[11] BRI Syariah, *Bab VII Kebijakan Umum Operasi PT. Bank BRI Syariah* ..., 1.
[12] Adiwarman Karim, *Bank Islam* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), 281.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

margin keuntungan bank syariah tertentu yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kompetitor langsung terdekat.

b. *Indirect Competitors Market Rate* (ICMR) adalah tingkat suku bunga rata-rata perbankan konvensional, atau tingkat rata-rata suku bunga beberapa bank konvensional yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kelompok kompetitor tidak langsung atau tingkat rata-rata suku bunga bank konvensional tertentu yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kompetitor tidak langsung yang terdekat.

c. *Expected Competitive Return for Investors* (ECRI) adalah target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.

d. *Acquiring cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

e. *Overhead cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo juga menetapkan margin dari rekomendasi tim ALCO. Setelah refrensi *margin* keuntungan, bank melakukan penetapan harga jual. Harga jual adalah penjumlahan harga beli/harga pokok/harga perolehan bank dan margin keuntungan.[13]

Penetapan harga jual murabahah dapat dilakukan dengan cara rasulullah ketika berdagang. Dalam menentukan harga penjualan, rasul secara transparan menjelaskan harga belinya, biaya yang dikeluarkan untuk setiap

[13] Melina Ernomo, "Analisis Metode Pengakuan Keuntungan Pembiayaan *Murābaḥah* pada PT. Bank Syariah Mandiri" (Skripsi--Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2013), 24.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

komoditas dan berapa keuntungan yang wajar yang diinginkan. Cara yang dilakukan oleh rasulullah ini dapat dipakai sebagai salah satu metode lembaga keuangan syariah dalam menentukan harga jual produk murabahah.[14]

Pemberian margin *murābaḥah* di KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo memiliki kriteria yang sesuai dengan ketentuan jumlah pinjaman dan jangka waktu pinjaman, misalnya dalam pembiayaan mikro dibagi menjadi 3 kategori yaitu untuk jumlah pinjaman 5-25 juta maka marginnya adalah 1,44% perbulan, begitupun juga dengan jumlah pinjaman 26-50 juta masih tetap dengan margin tersebut. Namun untuk jumlah pinjaman 51-75 juta, marginnya adalah 1,24% perbulan dan jumlah pinjaman 76-500 juta, marginnya adalah 1,14% perbulan, tetapi untuk pinjaman diatas 200 juta bisa dilakukan tawar menawar hingga menajdi 0,85% dari margin yang telah ditetapkan.[15]

Beberapa macam margin yang berbeda-beda dapat mempengaruhi besarnya angsuran dalam pembiayaan *murābaḥah* dikarenakan angsuran diperoleh dari harga pokok ditambah dengan margin. Pengakuan angsuran dapat dihitung dengan menggunakan empat metode, yaitu:[16]

a. Metode *margin* keuntungan menurun adalah perhitungan *margin* keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga

[14] Fithriya Aisyah Putri, "Analisis Faktor yang Mempengaruhi Penetapan Margin Pada Pembiayaan *Murābaḥah* di BMT Sekabupaten Jepara", *Equilibrium*, Vol. 3, No. 2 (Desember, 2015), 245.
[15] BRI Syariah, "Customer Banking", dalam http://www.brisyariah.co.id (26 Agustus 2016).
[16] Adiwarman Karim, *Bank Islam* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), 282.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pokok sebagai akibat adanya cicilan/angsuran harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan *margin* keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulan semakin menurun

b. Metode *margin* keuntungan rata-rata adalah *margin* keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran (harga pokok dan *margin* keuntungan) dibayar nasabah tetap setiap bulan.

c. Metode *margin* keuntungan *flat* adalah perhitungan *margin* keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok.

d. Metode *margin* keuntungan anuitas adalah *margin* keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara anuitas. Perhitungan anuitas adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan *margin* keuntungan secara tetap. Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan *margin* keuntungan yang semaikn menurun.

Dari empat metode tersebut, pengakuan angsuran yang dilakukan oleh Bank BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo yaitu dengan metode flat yang tiap bulan angsurannya selalu sama namun tidak menggunakan flat murni tetapi anuitas yang mana angsuran harga pokok semakin membesar dan margin semakin mengecil tiap angsuran per bulan selama jangka waktu tertentu kalau flat murni angsuran harga pokok dan marginnya selalu sama tiap bulan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

selama jangka waktu tertentuyang dimana pembayaran angsuran tiap bulan selalu sama.[17]

Berikut adalah contoh pengakuan angsuran yang dilakukan oleh Bank BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo, misalnya misalnya nasabah X melakukan pembiayaan mikro dengan plafon sebesar Rp. 300.000.000,00 dengan jangka waktu pembayaran selama 36 bulan dan *margin* pertahun adalah 19,23%. dan melakukan pelunasan dipercepat pada bulan Februari 2016 dikarenakan mengalami penurunan omset usaha yang cukup drastis sehingga berpotensi menunggak. Pencairan akan dilakukan pada tanggal 24-07-2014 maka tabel angsuran perbulannya sebagai berikut:

Tabel 4.1

Angsuran Modal Kerja[18]

Tanggal	Pokok	Margin	Outstanding
24/08/2014	Rp 3.012.774,05	Rp 4.807.224,96	Rp 296.987.225,95
24/09/2014	Rp 3.061.050,99	Rp 4.758.948,02	Rp 293.926.174,98
24/10/2014	Rp 3.110.101,53	Rp 4.709.897,48	Rp 290.816.073,43
24/11/2014	Rp 3.159.938,05	Rp 4.660.060,96	Rp 287.656.135,38
24/12/2014	Rp 3.210.573,16	Rp 4.609.425,85	Rp 284.445.562,22
24/01/2015	Rp 3.262.019,65	Rp 4.557.979,36	Rp 281.183.542,57
24/02/2015	Rp 3.314.290,53	Rp 4.505.708,48	Rp 277.869.262,04
24/03/2015	Rp 3.367.398,99	Rp 4.452.600,02	Rp 274.501.853,05
24/04/2015	Rp 3.421.358,48	Rp 4.398.640,53	Rp 271.080.494,57
24/05/2015	Rp 3.476.182,61	Rp 4.343.816,40	Rp 267.604.311,96
24/06/2015	Rp 3.531.885,25	Rp 4.288.113,76	Rp 264.072.426,71
24/07/2015	Rp 3.588.480,47	Rp 4.231.518,54	Rp 260.483.946,24
24/08/2015	Rp 3.645.982,58	Rp 4.174.016,43	Rp 256.837.963,66
24/09/2015	Rp 3.704.406,11	Rp 4.115.592,90	Rp 253.133.557,55
24/10/2015	Rp 3.763.765,82	Rp 4.056.233,19	Rp 249.369.791,73

[17] Wakhid Arif Haryono, Deky Rahmawan, dan Rahmanto Budisetuawan, *Wawancara*, Sidoarjo, 23 Desember 2016.

[18] BRI Syariah, "Angsuran Modal Kerja", dalam http://syiar.brisyariah.co.id/ (26 September 2016).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

24/11/2015	Rp 3.824.076,72	Rp 3.995.922,29	Rp 245.545.715,01
24/12/2015	Rp 3.885.354,04	Rp 3.934.644,97	Rp 241.660.360,97
24/01/2016	Rp 3.947.613,28	Rp 3.872.385,73	Rp 237.712.747,69
24/02/2016	Rp 4.010.870,16	Rp 3.809.128,85	Rp 233.701.877,53
24/03/2016	Rp 4.075.140,68	Rp 3.744.858,33	Rp 229.626.736,85
24/04/2016	Rp 4.140.441,07	Rp 3.679.557,94	Rp 225.486.295,78
24/05/2016	Rp 4.206.787,84	Rp 3.613.211,17	Rp 221.279.507,94
24/06/2016	Rp 4.274.197,76	Rp 3.545.801,25	Rp 217.005.310,18
24/07/2016	Rp 4.342.687,86	Rp 3.477.311,15	Rp 212.662.622,32
24/08/2016	Rp 4.412.276,45	Rp 3.407.723,56	Rp 208.250.346,87
24/09/2016	Rp 4.482.978,12	Rp 3.337.020,89	Rp 203.787.368,75
24/10/2016	Rp 4.554.813,74	Rp 3.265.185,27	Rp 199.212.555,01
24/11/2016	Rp 4.627.800,45	Rp 3.192.198,56	Rp 194.584.754,56
24/12/2016	Rp 4.701.956,71	Rp 3.118.042,30	Rp 189.882.797,85
24/01/2017	Rp 4.777.301,26	Rp 3.042.697,75	Rp 185.105.496,59
24/02/2017	Rp 4.853.853,13	Rp 2.966.145,88	Rp 180.251.643,46
24/03/2017	Rp 4.931.631,68	Rp 2.888.367,33	Rp 175.320.011,78
24/04/2017	Rp 5.010.656,55	Rp 2.809.342,46	Rp 170.309.355,23
24/05/2017	Rp 5.090.947,73	Rp 2.729.051,28	Rp 165.218.407,50
24/06/2017	Rp 5.172.525,50	Rp 2.647.473,51	Rp 160.045.882,00
24/07/2017	Rp 5.255.410,48	Rp 2.564.588,53	Rp 154.790.471,52
24/08/2017	Rp 5.339.623,61	Rp 2.480.375,40	Rp 149.450.847,91

Pada tabel tersebut merupakan gambaran pembiayaan *murābaḥah* dengan periode jangka waktu yang diinginkan dan angsuran cicilan tiap bulan yang harus dibayar oleh nasabah dan untuk memperoleh hasil pokok dan margin di KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo menggunakan perhitungan dengan sistem bank yang khusus untuk menghitung pokok dan margin tersebut.

Dalam kasus tersebut, nasabah pembiayaan *murābaḥah* melakukan pelunasan dipercepat pada bulan februari 2016 dikarenakan mengalami penurunan omset usaha yang cukup drastis sehingga berpotensi menunggak. Kemudian nasabah ingin mendapatkan potongan pelunasan dengan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menyampaikan langsung kepada bank tentang permohonan potongan pelunasan. Sehubungan dengan kebijakan bank, nasabah tersebut diberikan potongan pelunasan dengan membayar pinalty 3 kali margin yaitu pada bulan Februari, Maret, dan April 2016 dan sisa wajib pokok secara keseluruhan.

C. Analisis Kepatuhan Syariah terhadap Mekanisme Pembiayaan dan Metode Pengakuan Margin *Murābaḥah* pada KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo

Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. [19]Sebagai salah satu bank syariah, praktik operasional KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo didasarkan pada prinsip syariah yang dituangkan dalam fatwa DSN MUI. BRI Syariah senantiasa memperhatikan kepatuhan terhadap prinsip syariah. Hal itu ditandai dengan adanya Dewan Pengawas Syariah (DPS).

DPS menjadi perwakilan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada lembaga keuangan yang bersifat independen. DPS tersebut akan menguji semua produk BRI Syariah, sehingga memenuhi ketentuan syariah.[20] Dalam hal BRI Syariah akan menerbitkan produk baru, maka produk tersebut terlebih dahulu dimintakan opini kepada DPS terhadap kesesuaian syariah atas skim maupun prosedur terkait dengan produk baru, yang kemudian dimintakan izin pelaksanaannya kepada Bank Indonesia.

---

[19] Bank Indonesia, "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah", dalam http://www.hukumonline.com/UU_21_08_PerbankanSyariah.pdf (26 Agustus 2016), 1.

[20] BRI Syariah, *PedomanPelaksanaan Operasi PT. Bank BRI Syariah*, 2009, 1.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Produk-Produk penghimpunan dana maupun pembiayaan di BRI Syariah memiliki pedoman tertulis yang digunakan dalam operasionalnya. Pada produk pembiayaan mikro dengan akad *murābaḥah* juga memiliki beberapa landasan hukum yang dijadikan landasan operasional oleh KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo. Landasan tersebut bersumber dari fatwa DSN MUI dan peraturan Bank Indonesia. Fatwa DSN MUI yang menjadi dasar acuan produk pembiayaan *murābaḥah* adalah Fatwa DSN MUI nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābaḥah* dengan menggunakan dana nasabah, Fatwa DSN MUI nomor 23/DSN-MUI/IV/2002 tentang Potongan Pelunasan dalam *Murābaḥah*, Fatwa DSN MUI nomor 84/DSN MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan *al-Tamwīl bi al-Murābaḥah* (pembiayaan *Murābaḥah*) di Lembaga Keuangan Syariah, Fatwa DSN No. 10/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Wakalah, Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka dalam *Murābaḥah*, Fatwa DSN No. 16/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Diskon dalam *Murābaḥah* Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IV/2000 Sanksi Atas Nasabah Yang Mampu Menunda-nunda Pembayaran, Fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 Ganti Rugi (Ta'awidh), Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 Tentang Potongan Tagihan *Murābaḥah*, Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang *Murābaḥah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Bayar, Fatwa DSN No. 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Murābaḥah, dan Fatwa DSN No. 49/DSN-MUI/II/ Tentang Konversi Akad *Murābaḥah*.[21]

Peraturan Bank Indonesia yang menjadi dasar acuan produk pembiayaan *murābaḥah* adalah PBI No. 10/16/PBI/2008 Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, PBI No. 10/17/PBI/2008 Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, PBI No. 13/13/PBI/2011Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No. 8/21/PBI/2006 jo No. 9/9/PBI/2007 jo No. 10/24/PBI/2008 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, PBI No. 13/23/PBI/2011 Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, SEBI No. 10/31/DPbS tanggal 8 Oktober 2008 Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, SEBI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Umum Syariah/Unit Usaha Syariah, SEBI No. 10/13/DPNP tanggal 6 Maret 2012 Penyelesaian Pengaduan Nasabah dan SEBI No. 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013 Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.[22]

---

[21] BRI Syariah, *Pedoman Pelaksanaan Operasi PT. Bank BRI Syariah*..., 3.
[22] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Mekanisme pembiayaan *murābaḥah* di BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo yaitu bank melakukan perjanjian *murābaḥah* dengan pembelian barang yang diwakilkan kepada nasabah yang menggunakan akad *wakālah* kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya. Dalam pembiayaan mikro misalnya pembelian stock aneka macam perabotan rumah tangga. Kemudian dana ditransfer ke rekening nasabah dan nasabah menandatangani tanda terima uang. Tanda terima uang ini menjadi dasar bank untuk menghindari klaim bahwa nasabah tidak berhutang kepada bank karena tidak menerima uang sebagai sarana pembiayaan. Penyerahan barang dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pembelian barang kepada bank dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja sejak ditandatanganinya akad *wakālah*. Setelah akad *wakālah* berakhir, bank dan nasabah melaksanakan akad *murābaḥah* dengan kesepakatan harga jual yang telah ditetapkan bank.[23]

Hal ini sesuai dengan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābaḥah* pada bagian pertama poin sembilan yang menjelaskan bahwa jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.[24] Dalam buku Standar Produk Perbankan

[23] Ibid., 5.
[24] Dewan Syariah Nasioanl, *Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murābaḥah.*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Syariah *Murābaḥah*, pelaksanaan *murābaḥah* dengan pembelian barang yang diwakilkan kepada nasabah diperbolehkan.[25]

BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo dalam melakukan pengakuan angsuran pembiayaan *murābaḥah* dengan menggunakan metode anuitas yang mana angsuran harga pokok semakin membesar dan margin semakin mengecil tiap angsuran per bulan selama jangka waktu tertentu.

Dalam Fatwa DSN MUI nomor 84/DSN MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan *al-Tamwīl bi al-Murābaḥah* (pembiayaan *murābaḥah*) di Lembaga Keuangan Syariah yang menggunakan secara anuitas, porsi keuntungan selalu ada selama jangka waktu angsuran dan tidak boleh diakui seluruhnya sebelum pengembalian piutang pembiayaan *murābaḥah* berakhir/lunas dibayar.[26] Namun porsi keuntungan tersebut akan berkurang apabila nasabah melakukan pelunasan lebih awal karena nasabah mendapatkan potongan pelunasan *murābaḥah* dengan mengurangi porsi margin.[27]

Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, pengurangan margin dapat berkurang apabila terjadi potongan pelunasan. Pemberian potongan pelunasan dapat terjadi apabila nasabah melunasi lebih cepat sehingga nasabah yang melakukan pelunasan dipercepat dengan metode anuitas

---

[25] Otoritas Jasa Keuangan, "Standar Produk Perbankan Syariah *Murābaḥah*", dalam http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Documents/Pages/Buku-Standar-Produk-Perbankan-Syariah-Murabahah/Buku%20Standar%20Produk% (23 September 2016), 32.

[26] Dewan Syariah Nasional, *Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 84/DSN-MUI/III/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan al-Tamwīl bi al-Murābaḥah (Pembiayaan Murābaḥah) di Lembaga Keuangan Syariah.*

[27] BRI Syariah, *Pedoman Pelaksanaan Operasi PT. Bank BRI Syariah* ..., 6.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

membayar *margin* keuntungan yang lebih besar daripada dengan metode proposional serta membayar kewajiban pokok yang lebih kecil daripada dengan metode proposional.[28]

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan dalam *Murābaḥah* dijelaskan bahwa jika nasabah dalam transaksi *Murābaḥah* melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad.[29] Potongan pelunasan tersebut seharusnya diberikan bank pada porsi sisa angsuran *margin* saja tidak pada sisa kewajiban pokok. Hal inilah yang menjadi aspek yang membedakan metode anuitas dengan metode proposional. Bila nasabah melunasi dipercepat sisa total kewajiban nasabah memang sama jumlahnya, namun komposisi total kewajiban berbeda. Dengan metode anuitas, sisa kewajinan pokok nasabah lebih besar daripada dengan metode proposional. Besarnya potongan kewajiban nasabah berdasarkan instruksi dari satuan kerja yang bertanggung jawab atas administrasi pembiayaan.[30]

Dalam praktiknya di KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo apabila nasabah melakukan pelunasan lebih cepat dari jangka waktu yang telah ditetapkan maka nasabah dapat mengajukan potongan pelunasan kepada *account officer* mikro secara lisan namun setelah angsuran ke enam. Hal ini

[28] Adiwarman Karim, *Bank Islam* ..., 289.
[29] Dewan Syariah Nasional, *Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan dalam Murābaḥah.*
[30] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tidak sesuai dengan Standar Produk Perbankan Syariah menyatakan bahwa pelunasan dipercepat dapat dilakukan pada setiap hari kerja dengan kewajiban nasabah untuk memberikan pemberitahuan tertulis sebelumnya.[31]

Potongan pelunasan di BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo dengan membayar pinalty 2 sampai 5 kali margin Misalnya nasabah pembiayaan *murābaḥah* melakukan pembiayaan dengan jangka waktu 24 bulan atau 2 tahun akan melakukan pelunasan lebih cepat pada bulan ke 12 maka praktiknya di KCP BRI Syariah sepanjang Sidoarjo nasabah membayar keseluruhan sisa pokok sampai pada bulan ke 24 dan membayar *pinalty* margin sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh bank apabila membayar *pinalty* 3 kali margin maka nasabah membayar margin pada bulan ke 13, 14, dan 15. Hal ini sesuai dengan teori bahwa potongan pelunasan diberikan pada porsi margin. Namun di BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo dalam pemberian potongan pelunasan memang tidak diperjanjikan dalam akad tertulis tetapi diberitahukan secara lisan jadi nasabah sudah mengetahui besaran potongan pelunasan *Murābaḥah* tersebut yang dapat diberikan bank.

[31] Otoritas Jasa Keuangan, "Standar Produk Perbankan Syariah *Murābaḥah*", dalam http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Documents/Pages/Buku-Standar-Produk-Perbankan-Syariah-Murabahah/Buku%20Standar%20Produk% (23 September 2016), 32.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id