

BAB III

PENGHITUNGAN TABEL ANGSURAN PADA PEMBIAYAAN

***MURABAHAH* DI BANK RAKYAT INDONESIA KANTOR**

CABANG PEMBANTU SYARIAH GRESIK

A. Gambaran Umum Perusahaan

1. Latar belakang berdirinya Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang pembantu Syariah Gresik.

Pada awalnya Bank Rakyat Indonesia (BRI) didirikan di Purwokerto, Jawa Tengah oleh Raden Wirjaatmaja dengan nama *De Poerwokertosche Hulp en Spearbank der Inlandshe Hoofdeen* atau Bank bantuan dan simpanan milik kaum priyayi yang berkebangsaan Indonesia (pribumi). Bank ini berdiri tanggal 16 Desember 1895, yang kemudian dijadikan sebagai hari kelahiran Bank Rakyat Indonesia. Bank Rakyat Indonesia Mengalami periode masa perubahan antara lain sebagai berikut :

- a. Periode 1945-1965

Pada periode setelah kemerdekaan RI, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 1 tahun 1946 Pasal disebutkan bahwa BRI adalah Bank Pemerintah pertama di Republik Indonesia.

Dengan adanya perang mempertahankan kemerdekaan pada tahun 1948, kegiatan BRI sempat terhenti untuk sementara waktu dan baru mulai aktif setelah perjanjian Renville pada tahun 1949 dengan berubah nama menjadi Bank Rakyat Serikat. Pada waktu itu, melalui PERPU No. 41 tahun 1960, dibentuk Bank Koperasi Tani dan Nelayan (BKTN) yang merupakan peleburan dari BRI, Bank Tani Nelayan dan *Nederlandsche Naatchappij* (NHM). Kemudian bersarkan Penetapan Presiden (Penpres) No. 9 tahun 1965, BKTN diintegrasikan ke dalam Bank Indonesia Urusan Koperasi dan Nelayan.³⁹

b. Periode 1992 –2000

Setelah berjalan satu bulan, Pemerintah mengeluarkan Penetapan Presiden No. 17 tahun 1965 tentang pembentukan Bank tunggal dengan nama Bank Negara Indonesia. Dalam ketentuan baru itu, Bank Indonesia Urusan Koperasi, Tani dan Nelayan (Eks BKTN) diintegrasikan dengan nama Bank Negara Indonesia Unit II bidang Rurel, sedangkan NHM menjadi Bank Negara Indonesia Unit II bidang Ekspor Impor (Exim) berdasarkan Undang-undang No. 14 tahun 1967 tentang Undang–Undang Pokok Perbankan dan Undang–Undang No. 13 tahun 1968 tentang Undang–undang Bank Sentral.

Bank Indonesia dikembalikan ke fungsinya semula sebagai Bank Sentral, dan Bank Negara Indonesia Unit II bidang Rurel dan Ekspor

³⁹ Buku Pedoman Bank Rakyat Indonesia

Impor Indonesia. Dan berdasarkan Undang-undang No. 21 tahun 1968, tugas-tugas pokok BRI ditetapkan kembali. Sejak 1 Agustus 1992 berdasarkan Undang-undang Perbankan No. 7 Tahun 1992 dan Peraturan Pemerintah RI No. 21 Tahun 1992 status BRI berubah menjadi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) dan kepemilikannya masih 100% di tangan pemerintah.

Perubahan BRI menjadi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) tersebut dituangkan dalam akta pendirian No. 113 tanggal 31 Juli 1992, yang dibuat dihadapan Muhani Salim, S.H., Notaris di Jakarta dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-6584.HT.01.01 TH.92 tanggal 12 Agustus 1992 dan telah didaftarkan dalam buku register pada kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah No. 2155/1992 pada tanggal 15 Agustus 1992, serta telah diumumkan dalam berita Negara Republik Indonesia No. 73, tambahan No. 3A 11 September 1992.⁴⁰

c. Periode 2000-2002

Pada bulan Desember 2000 dibentuk TIM pengembangan Bank Syari'ah BRI untuk mempersiapkan berdirinya Unit Usaha Syari'ah di BRI. RUPS luar biasa pada juni 2001 berhasil merubah anggaran dasar BRI dengan menambah atau mencantumkan kalimat kegiatan usaha berdasarkan prinsip syari'ah. Dengan dasar itulah maka pada tanggal 07

⁴⁰ *Ibid*

Desember 2001 keluar surat keputusan Direksi mengenai struktur organisasi Unit Usaha Syariah BRI. Struktur organisasi kantor cabang dan kantor cabang pembantu syariah. Unit Usaha Syariah BRI yang terbentuk pada tanggal 07 Desember 2001 berhasil membuka kantor cabang BRI Syariah yang pertama pada tanggal 17 April 2002 di Jakarta dan Serang. Seiring dengan perkembangan dunia perbankan syariah yang semakin pesat maka sampai saat ini Unit Usaha Syariah Bank Rakyat Indonesia (BRI) telah berhasil membuka 27 kantor cabang dan 18 kantor cabang pembantu diantaranya di kota Gresik yang didirikan pada tanggal 20 Desember 2002.⁴¹

2. Unit Usaha Syariah

Unit Usaha Syariah adalah salah satu dari divisi bisnis yang ada di organisasi BRI, yang mana sesuai dengan perubahan anggaran dasar bank BRI tersebut diatas, BRI dapat diizinkan mendirikan Unit Usaha Syariah oleh Bank Indonesia sesuai dengan peraturan Bank Indonesia No. 4/1/PBI/2002, tentang kegiatan Bank Umum Konvensional menjadi Bank umum berdasarkan prinsip Syariah dan pembukaan kantor Bank berdasarkan prinsip Syariah oleh Bank Umum Konvensional. PT. BRI (Persero) Kantor Cabang pembantu Syariah Gresik keberadaannya

⁴¹ *Ibid*

berdasarkan Surat Keputusan Direksi BRI No. 41-DIR/OPS/08/2002, tanggal 20 desember 2005.⁴²

3. Lokasi Perusahaan

Salah satu unsur yang perlu dipertahankan dalam rangka mendirikan suatu perusahaan adalah pemilihan lokasi perusahaan itu sendiri. Pemilihan lokasi perusahaan harus mendapatkan perhatian yang utama dalam pendirian perusahaan karena pemilihan lokasi yang kurang tepat dapat menimbulkan hambatan-hambatan dalam menjalankan aktivitas perusahaan

Lokasi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Syariah Gresik terletak di jalan panglima sudirman No. 8. Pemilihan lokasi pada perusahaan ini cukup strategis karena terletak di Jalur lalu lintas, pusat perdagangan, pelabuhan, dan juga dekat dengan makam Waliyullah Syekh Maulana Malik Ibrahim yang sudah tersohor dimana-mana, sehingga mudah dijangkau dengan transportasi atau kendaraan umum.⁴³

4. Badan Hukum Perusahaan

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. kantor cabang pembantu syariah Gresik merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang pelayanan

⁴² *Ibid*

⁴³ *Ibid*

jasa perbankan dan bentuk hukum perusahaan adalah PT. BRI (Persero) Tbk.⁴⁴

5. Struktur Organisasi Perusahaan

Struktur organisasi merupakan kerangka yang menunjukkan segenap tugas pekerjaan untuk mencapai tujuan organisasi, hubungan antara fungsi-fungsi serta wewenang dan tanggung jawab setiap tugas pekerjaan itu.

Dengan demikian struktur organisai mempunyai unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Adanya kerangka yang menunjukkan tugas pekerjaan untuk mencapai tujuan organisasi
- b. Adanya hubungan antara fungsi organisasi
- c. Adanya wewenang dan tanggung jawab

Apabila dilihat struktur organisasi yang ada pada PT. BRI (Persero) Kantor Cabang Pembantu Syariah Gresik, maka dapat diketahui bahwa struktur organisasinya adalah garis. Dalam bentuk organisasi.garis kekuasaan dan tanggung jawab tertinggi terletak di tangan satu pimpinan. Segala perintah dari pimpinan tertinggi mengalir melalui garis kepada bawahannya lagi, sampai akhirnya pada tingkat bawahan yang paling rendah.

⁴⁴ *Ibid*

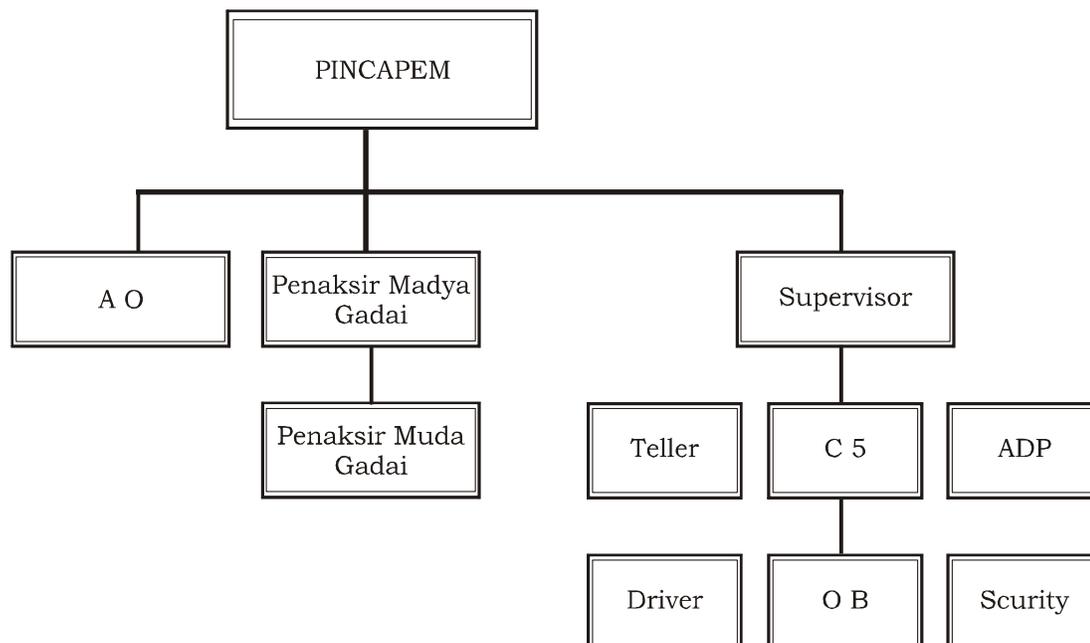
Adapun skema dari struktur organisasi PT.BRI kantor cabang pembantu syariah Gresik adalah seperti yang ada pada gambar .⁴⁵

GAMBAR.I

STRUKTUR ORGANISASI

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.

KANTOR CABANG PEMBANTU SYARIAH GRESIK



6. Visi dan misi Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang pembantu Syariah Gresik

⁴⁵ Data Bank Rakyat Indonesia kantor cabang pembantu Syariah Gresik 2009

Visi bank menjadi bank komersial terkemuka yang selalu mengutamakan kepuasan nasabah.

Misi melakukan kegiatan perbankan yang terbaik dengan mengutamakan pelayanan kepada usaha mikro, kecil dan menengah untuk menunjang peningkatan ekonomi masyarakat dan memberikan prima kepada nasabah melalui jaringan kerja yang tersebar luas dan didukung oleh sumber daya manusia yang profesional dengan melaksanakan praktek *good corporate governance* dan memberikan keuntungan dan manfaat yang optimal kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan menjadikan bank sehat dari salah satu lima bank terbesar dalam asset dan keuntungannya.⁴⁶

7. Produk-produk Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Syariah Gresik

Bank Rakyat Indonesia kantor cabang Pembantu Syariah Gresik adalah unit sehat PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. yang bergerak secara khusus melayani jasa perbankan berdasarkan prinsip syariah.

Keberadaan Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Syariah Gresik selain karena tuntutan pasar, juga dikarenakan kebebasan suatu produk diperlukan dalam rangka menjadi komitmen terhadap prinsip-prinsip syariah, terutama kemaslahatan umat, kondisi ini menunjukkan bahwa selain karena orientasi bisnis, Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu

⁴⁶ Buku Pedoman Pembiayaan Bank Rakyat Indonesia Syari'ah Gresik

Syariah Gresik juga berorientasi pada Syariah Islam, hal inilah yang menjadikan Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Syariah Gresik dituntut lebih aktif, kreatif dan inovatif terhadap berbagai perkembangan di masyarakat, berbagai produk yang ditawarkan kepada masyarakat, antara lain:

1. Giro *wadiah* yaitu sarana penyimpanan dana dengan pengelolaan dengan prinsip *Wadiah Yad Dhamanah* yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan media cek atau bilyet giro
2. Tabungan *Mudharabah* yaitu salah satu jenis simpanan berdasarkan prinsip *Mudarabah Mutlaqah* dan diperuntukkan bagi nasabah yang menginginkan dananya diinvestasikan secara syariah.
3. Deposito *Mudharabah* yaitu salah satu jenis simpanan berdasarkan prinsip *Mudharabah Mutlaqah* dan diperuntukkan bagi nasabah yang menginginkan dananya diinvestasikan secara Syariah yang penarikannya hanya dapat dilakukan dalam jangka waktu tertentu (jatuh tempo) dengan mendapatkan bagi hasil.
4. Pembiayaan yaitu pihak bank memberikan dana modal kepada nasabah yang ingin mendirikan suatu usaha dengan menggunakan prinsip Syariah dalam bermuamalah

Adapun produk-produk pembiayaan antara lain:

- *Mura>bah}ah* (jual beli barang bayar tangguh)
- *Salam* (jual beli dengan penyerahan yang ditangguhkan)
- *Istisna>* (jual beli dengan pesanan bayar tangguh)

- *Ijarah* (sewa atau *leasing*)
- *Mudharabah* (bagi hasil)
- *Musyarakah* (usaha bersama)
- *Rahn* Emas (gadai emas) produk ini baru ada sekitar satu bulan di

Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Syariah Gresik

5. *Wakalah* (transfer, kliring).⁴⁷

B. Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah*

1. Perjanjian Pembiayaan *Murabahah*

Murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* yang berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah.⁴⁸

Penerapan pembiayaan *murabahah* di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu syariah Gresik diterapkan dalam bentuk *Bisaman Ajil* (tangguh tempo) yang pembayarannya dicicil. dan *Murabahah* yang *naqdan* (pembayaran secara tunai) tidak ada.⁴⁹ *Bai Bisaman Ajil* (BBA) merupakan salah bentuk akad jual beli (*Bai Al Murabahah*) disamping *Ba'i As-Salam*

⁴⁷ *Ibid*

⁴⁸ *Ibid*

⁴⁹ Hasil Wawancara dengan Ibu Rulita Indra Puspita, tanggal 30 Juni 2009 pukul 09.30 WIB

dan *Bai Al istisna*.⁵⁰ Produk pembiayaan *murabahah* yang ada di bank BRI Kantor Cabang Pembantu Syari'ah Gresik adalah *murabahah* yang *Bai Bitsaman Ajil*, hal ini sesuai dengan pasal 1 ayat 1 dan 2 tentang akad pembiayaan jual beli (Al Murabahah) Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Syari'ah Gresik yang menyatakan bahwa :

- (1) Akad pembiayaan jual beli murabahah adalah kesepakatan antara para pihak dimana pihak pertama membiayai pembelian barang yang dipesan oleh Pihak Kedua dan menjualnya kepada Pihak Kedua sebesar harga perolehan barang ditambah biaya yang telah dikeluarkan dan keuntungan yang telah disepakati dengan pembayaran secara tunai.
- (2) Pembiayaan adalah sejumlah dana yang disediakan pihak pertama yang akan digunakan untuk membeli barang yang dibutuhkan oleh pihak kedua.⁵¹

Dalam pasal 1 ayat 1 dan 2 tentang akad pembiayaan (*Bai' Bitsaman Ajil*), Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Syari'ah Gresik yang menyatakan :

- (1) Akad Pembiayaan jual beli *Bai' Bis/aman Ajil* adalah kesepakatan antara para pihak dimana pihak pertama membeli barang yang dipesan oleh pihak kedua dan menjualnya kepada pihak kedua sebesar harga pembelian barang ditambah biaya yang dikeluarkan dan keuntungan dengan pembayaran secara angsuran dalam jangka waktu yang telah disepakati.

⁵⁰ Buku Pedoman Pembiayaan Bank Rakyat Indonesia Syari'ah.Gresik

⁵¹ *Ibid*

(2) Pembiayaan adalah plafon yang disediakan pihak pertama yang akan digunakan untuk membeli barang yang dipesan oleh pihak kedua).

Akad *mura>bah}ah* adalah perjanjian / sighthat (ijab qabul) antara pihak bank dengan nasabah atau pihak bank dengan supplier berkaitan dengan transaksi jual beli suatu objek, yang memenuhi rukun dan syarat *mura>bah}ah*. dan tidak ada perbedaan antara pembiayaan *Mura{>bah{ah* dan pembiayaan *Bai' Bis/aman Ajil* di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Syari'ah Gresik.⁵²

Adapun implementasi *ba>i' bisaman a>jil* dalam perbankan dapat diilustrasikan sebagai berikut:

- a. Nasabah membutuhkan rumah, gedung, kendaraan, alat berat, mesin-mesin.
- b. Bank membeli terlebih dahulu objek yang dibutuhkan nasabah.
- c. Bank membayar objek pembelian pada supplier.
- d. Bank menjual objek kepada pembeli / nasabah.
- e. Jangka waktu pembayaran dan besarnya cicilan disepakati bersama.
- f. Pada akhir periode setelah pembayaran lunas nasabah sah menjadi pemilik objek, Yaitu setelah obyek tersebut tidak lagi dibebani hak tanggungan atau tidak lagi diikat sebagai agunan oleh bank.⁵³

⁵² *Ibid*

⁵³ *Ibid*

2. Syarat-Syarat Pembiayaan *Mura{>bah{ah*

Persyaratan umum pembiayaan di BRI KCP Syariah Gresik meliputi:
 Pembiayaan tanpa agunan dapat dilayani dengan adanya perjanjian kerjasama antara BRI Syariah dengan instansi/perusahaan, formulir pembiayaan disediakan oleh BRI Syariah, SK asli pengangkatan pegawai tetap, SK asli kenaikan pangkat atau jabatan, slip gaji dan keterangan gaji yang sudah dilegalisir oleh perusahaan, identitas suami-istri, foto berwarna 4x6 (diusahakan berwarna).

Ada beberapa ketentuan persyaratan sebagai berikut:

a. Ketentuan umum *mura{>bah{ah* dalam BRI Syariah :

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *mura{>bah{ah* yang bebas riba
- 2) Barang yang diperjual-belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan

ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan

- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *mura{>bah{ah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.⁵⁴

b. Ketentuan *Mura{>bah{ah* kepada nasabah

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dengan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
- 2) Dalam perjanjian pesanan bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 3) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dari pedagang yang bonafide sesuai dengan syarat-syarat dalam perjanjian.

⁵⁴ *Ibid*

- 4) Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima dan membelinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut karena barang tidak sesuai, bank menanggung biaya resiko. Dan apabila nasabah menolak membeli barang tersebut padahal barang sudah sesuai dengan pesanan, maka biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 7) Jika kontrak jual beli menggunakan uang muka atau memakai sistim kontrak (urbun) sebagai alternatif maka:
 - (a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga
 - (b) Jika nasabah batal membeli barang tersebut, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan pembelian; dan jika uang muka tidak

mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya. Jika lebih bank wajib mengembalikan sisa uang muka kepada nasabah.⁵⁵

c. Jaminan dalam *mura{>bah{ah* :

- 1) Jaminan dalam *mura>bah}ah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya,
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang, antara lain dalam bentuk barang yang telah dibeli dari bank.⁵⁶

d. Hutang dalam *Mura{>bah{ah* :

- 1) Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *mura>bah}ah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank,
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya,

⁵⁵ *Ibid*

⁵⁶ *Ibid*

- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.
- 4) Ketentuan diskon dalam *mura>bahah* :
 - 1) Harga dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (*qimah*) benda yang menjadi obyek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah,
 - 2) Harga dalam jual beli *mura>bahah* adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan.
 - 3) Jika dalam jual beli *murabahah* bank mendapat diskon dari supplier, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon; karena itu, diskon adalah hak nasabah.
 - 4) Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad.
 - 5) Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.⁵⁷

e. Penundaan pembayaran dalam *mura>bahah* :

⁵⁷ *Ibid*

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- 2) Apabila nasabah tidak dapat memenuhi atau menyelesaikan hutangnya sesuai yang diperjanjikan, bank berhak mengenakan denda kecuali jika dapat dibuktikan bahwa nasabah tidak mampu melunasi. Besarnya denda sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akad dan dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial (*qard>>{hul hasan*).
- 3) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.⁵⁸

f. Bangkrut dalam *mura>bahah* :

⁵⁸ *Ibid*

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali atau berdasarkan kesepakatan.⁵⁹

- g. Bank dapat memberikan *muqasah* (potongan) apabila nasabah mempercepat pembayaran cicilan, atau melunasi piutang *murabahah* sebelum jatuh tempo.

Prosedur pembiayaan *muraabahah* yaitu sebelum memberikan realisasi pembiayaan, bank melakukan analisis (penilaian) pembiayaan kepada calon nasabahnya, yaitu untuk mengetahui kondisi calon nasabah. Paling tidak memuat asas pemberian kredit yang terdapat dalam prinsip 5 C, *character* (watak atau kepribadian), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (jaminan), *condition of economy* (kondisi ekonomi).⁶⁰

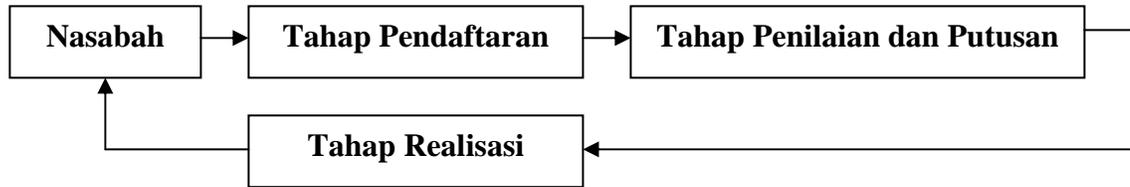
Ada beberapa tahapan dalam proses pengajuan permohonan pembiayaan *muraabahah* di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Syariah Gresik dari proses pengajuan pembiayaan hingga pada penyelesaian pembiayaan. Prosedur permohonan pembiayaan tersebut tercantum dibagian dibawah ini:

GAMBAR II

Tahap Pengajuan Permohonan Pembiayaan *Muraabahah*

⁵⁹ *Ibid*

⁶⁰ *Ibid*



Bila nasabah menginginkan untuk mengajukan pembiayaan murabahah di Bank rakyat Indonesia syariah cabang pembantu Gresik harus melalui tahap sebagai berikut:

1. Tahap Pendaftaran

Tahap ini nasabah mengajukan kepetugas UPN (unit pelayanan nasabah) dan oleh UPN diproses kelengkapan persyaratan nasabah setelah persyaratan diproses semua petugas UPN memberikan ke PINCAPEM (pimpinan cabang pembantu) untuk diperiksa kelengkapan persyaratan nasabah, setelah itu memberikan disposisi dengan mencantumkan instruksi disetujui atau di tolak untuk diproses lebih lanjut dan setelah itu PINCAPEM menyerahkan ke ADP (administrasi pembiayaan) lalu pihak ADP mencatat data calon nasabah dalam register nasabah dan apabila disetujui untuk diproses lebih lanjut maka permohonan pembiayaan tersebut diserahkan AO (account officer).⁶¹

2. Tahap Penilaian dan Putusan

Tahap ini AO memproses permohonan nasabah setelah itu meminta konfirmasi kepada supplier tentang tersedianya barang yang diinginkan

⁶¹ *Ibid*

nasabah lalu menyampaikan hasil analisa calon nasabah kepada PINCAPEM melalui ADP setelah itu ADP menerima permohonan pembiayaan yang telah dilengkapi dengan analisa AO dan setelah itu membawa berkas permohonan kepada PINCAPEM. Lalu PINCAPEM membeikan keputusan tentang usulan pembiayaan *murabahah* itu, setelah PINCAPEM memberikan keputusan berkas-berkas itu diberikan lagi ke ADP untuk dicatat dan diproses sampai selesai.⁶²

3. Tahap Realisasi

Tahap ini ADP menerima instruksi realisasi pembiayaan yang telah disetujui dan menyiapkan akad *murabahah* antara nasabah dan bank setelah itu meminta masing-masing pihak mempelajari materi akad dan apabila sudah setuju nasabah diminta membubuhkan tanda tangan lalu diserahkan ke *supervisor* pelayanan untuk memeriksa kebenaran pengisian dan bila sudah benar *supervisor* membubuhkan tanda tangan pada kuitansi sebagai *fiat* bayar lalu kuitansi itu diserahkan kepada *teller* setelah itu *teller* mencocokkan semua lalu petugas *teller* memberikan sejumlah uang yang tertera di kwitansi tersebut, lalu petugas ADP mencatat dan menyusun seluruh perjanjian dalam bentuk dokumen perjanjian.⁶³

4. Tahap Nasabah Menerima Uang dari Bank

⁶² *Ibid*

⁶³ *Ibid*

Nasabah membawa bukti kuitansi yang sudah ditanda tangani ke bagian *teller* dan setelah itu *teller* membaca kuitansi lalu *teller* memberikan sejumlah uang yang disebutkan dalam kuitansi.⁶⁴

C. Bentuk Aplikasi Penghitungan Pelunasan Angsuran Murabahah di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Syariah Gresik

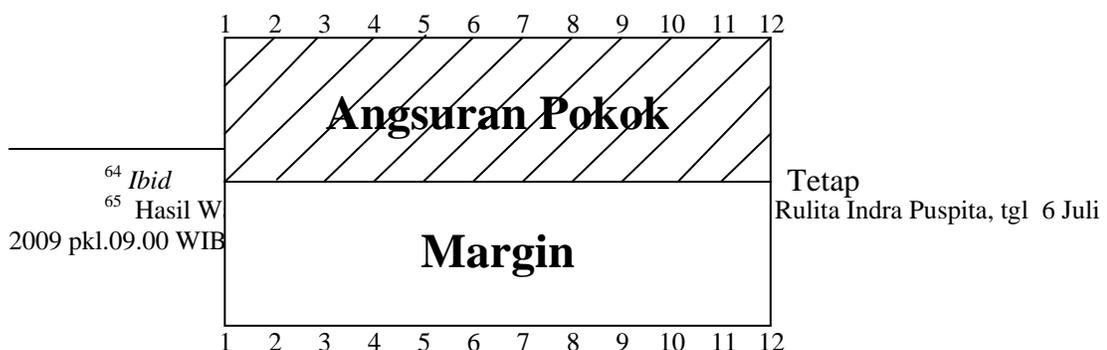
1. Bentuk penghitungan pelunasan angsuran *murabahah* yang menggunakan sistem “*flat*” (sesudah jatuh tempo)

Contoh tabel *flat* sebagaimana pada lampiran I

Penghitungan angsuran dalam akad jual beli pembiayaan *murabahah* di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Syariah Gresik sudah ditentukan pada awal akad pembiayaan. Penghitungan yang digunakan adalah penghitungan *flat*, yakni penghitungan *margin* keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lain.⁶⁵

GAMBAR III

BAGAN *FLAT*.



2. Bentuk penghitungan pelunasan angsuran *murabahah* yang menggunakan sistem “*efektif*” (sebelum jatuh tempo).

Contoh kasus pembiayaan pada pembelian mobil:

Nama : Ibu Miftah

Alamat : Jl. Jaksa Agung Suprpto Gresik

Harga Pokok : Rp.100.000.000,-

Jangka waktu : 12 bulan

Margin : 15 % pertahun

Besar angsuran pokok perbulan : Rp. 8.333.400,-

Tabel Angsuran <i>Flat</i> ke <i>Efektif</i>				
Bulan	Angsuran		Total Angsuran	Saldo Pinjaman
	Pokok	Margin		
-		1.620.000		100.000.000

1	.8.333.400	1.620.000	9.953.400	90.046.600
2	8.333.400	1.620.000	9.953.400	80.093.200
3	8.333.400	1.620.000	9.953.400	70.139.800
4	8.333.400	1.620.000	9.953.400	60.186.400
6	8.333.400	1.620.000	9.953.400	50.233.000
7	8.333.400	1.620.000	9.953.400	40.279.600
8	8.333.400	1.620.000	9.953.400	30.326.200
9	8.333.400	1.620.000	9.953.400	20.372.800
10	8.333.400	1.620.000	9.953.400	-
11	8.333.400	1.620.000	9.953.400	-
12	8.333.400	1.620.000	9.953.400	-

Rumus perubahan penghitungan dari sistem *flat* ke *efektif* sebagai berikut:

Sisa angsuran pada pelunasan + margin bulan berjalan + biaya administrasi (apabila waktunya lebih dari jangka waktu dikenai 5 % bila tidak dikenai 1%)

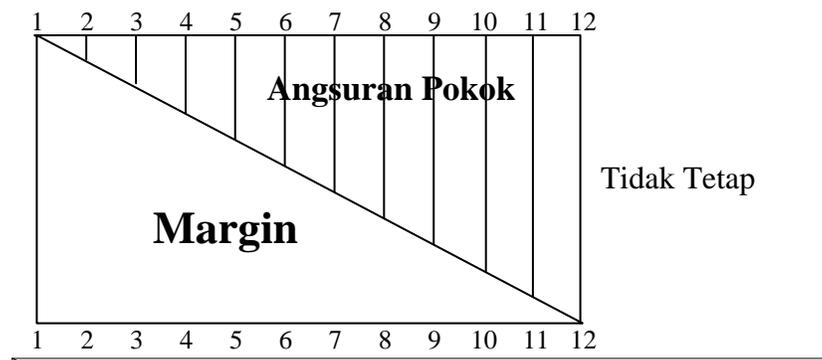
Diketahui : sisa angsura pada pelunasan sebesar Rp. 20.372.800 + 1.620.000 + 5 % dari sisa margin (6.480.000 x 5% = 324.000)

Jawab : Rp. 20.372.800 + Rp.1.620.000 + Rp.324.000 = Rp.22.316.800

Apabila nasabah ingin menyelesaikan pelunasan lebih awal atau belum waktu jatuh tempo (pelunasan maju). Bank tidak lagi menggunakan penghitungan tabel angsuran *flat*, melainkan menggunakan penghitungan tabel angsuran pola target *efektif*. yakni penghitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan tidak tetap dari satu periode ke periode lain. Angsuran pokok tiap bulan semakin naik sedangkan margin keuntungan semakin menurun.⁶⁶

GAMBAR IV

BAGAN EFEKTIF.



Adapun prosedur pelunasan maju adalah sebagai berikut:

- a. Minta perhitungan ke AO (*Account Officer*) kemudian diserahkan kepada AMO (*Asisten Manajer Operasional*)
- b. AMO mencocokkan/memeriksa perhitungan dari AO

⁶⁶ Data Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Syariah dan hasil wawancara dengan Ibu Rulita Indra Puspita selaku *Account Officer*, tgl 10 juli 2009 pukul 10:00 WIB.

- c. Disetujui oleh PINCAPEM untuk diserahkan ke ADP (Administrasi pembiayaan)
- d. Dibuatkan pembukuan oleh ADP
- e. Nasabah melunasi ke bagian teller.⁶⁷

Jadi, penghitungan angsuran di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Syariah Gresik memakai 2 metode, yaitu penghitungan sistem *flat* dan penghitungan sistem pola target *efektif*.

⁶⁷Data Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Syariah dan hasil wawancara dengan Ibu Rulita Indra Puspita selaku Account Office, tgl juli 2009 pukul 10:00 WIB.