

**APLIKASI PRINSIP-PRINSIP SYARIAH  
DALAM PENETAPAN MARJIN KEUNTUNGAN MURABAHAH  
DI BANK SYARIAH MANDIRI JEMBER**

**SKRIPSI**



Oleh :

**DENY ARI WINAHYU**  
NIM : 083 012 083

**SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER  
JURUSAN SYARI'AH  
AGUSTUS 2005**

APLIKASI PRINSIP-PRINSIP SYARIAH  
DALAM PENETAPAN MAJLIS KEUNTUNGAN MURABAHAN  
DI BANK SYARIAH MANDIRI JEMBER

SKRIPSI



Oleh :

DENY ARI WINAHYU  
NIM : 083 012 083

AGUSTUS 2005  
JURUSAN SYARIAH  
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER



**APLIKASI PRINSIP-PRINSIP SYARIAH  
DALAM PENETAPAN MARJIN KEUNTUNGAN MURABAHAH  
DI BANK SYARIAH MANDIRI JEMBER**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada  
Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Jember  
Untuk Diujikan Dalam Rangka Memenuhi  
Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar  
Sarjana Ekonomi Islam (S.E.I)  
Jurusan : Syariah Program Studi : Mu'amalah

*Oleh :*

**Deny Ari Winahyu**  
**NIM: 083 012 082**

**SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER  
JURUSAN SYARIAH  
AGUSTUS 2005**

**APLIKASI PRINSIP-PRINSIP SYARIAH  
DALAM PENETAPAN MARJIN KEUNTUNGAN MURABAHAH  
DI BANK SYARIAH MANDIRI JEMBER**

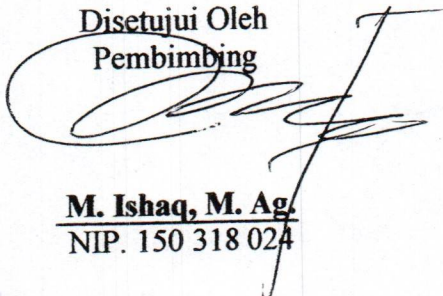
**SKRIPSI**

Diajukan Kepada  
Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Jember  
Untuk Diujikan Dalam Rangka Memenuhi  
Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar  
Sarjana Ekonomi Islam (S.E.I)  
Jurusan : Syariah Program Studi : Mu'amalah

*Oleh :*

Nama : Deny Ari Winahyu  
Nomor Induk : 083 012 082  
Jurusan : Syariah  
Program Studi : Mu'amalah

Disetujui Oleh  
Pembimbing

  
M. Ishaq, M. Ag.  
NIP. 150 318 024



**APLIKASI PRINSIP-PRINSIP SYARIAH  
DALAM PENETAPAN MARJIN KEUNTUNGAN MURABAHAH  
DI BANK SYARIAH MANDIRI JEMBER**

**SKRIPSI**

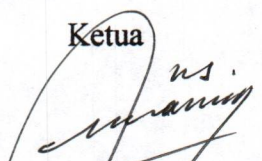
Diajukan Kepada  
Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Jember  
Untuk Diujikan Dalam Rangka Memenuhi  
Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar  
Sarjana Ekonomi Islam (S.E.I)  
Jurusan: Syariah    Program Studi: Muamalah

Pada :

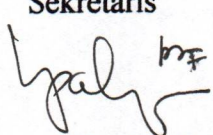
Hari        : Senin  
Tanggal    : 22 Agustus 2005

**Tim Penguji**


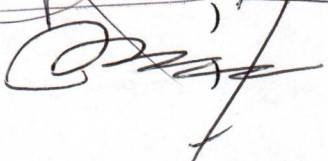
Ketua

  
**Drs. Ahmad Mutohar**  
NIP. 150 262 506

Sekretaris

  
**M. Imam Machfudi, SS.**  
NIP. 150 301 112

Anggota

1. Drs. Saifuddin, MHI. (  )
2. M. Ishaq, M.Ag. (  )

Mengetahui  
Ketua STAIN Jember



**Drs. Moh. Khusnuridlo, M.Pd.**  
NIP. 150 252 763

## MOTTO

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَخْبِطُهُ

الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ قُلْ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا

وَاحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا قُلْ... البقرة: ٢٧٥

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinyaorang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual-beli itu sama sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba...” (QS. AL-BAQARAH: 275) (DEPAG RI, 1982: 69).



## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini penulis persembahkan untuk:

♥ *Bapak dan Ibu Tercinta*

♥ *Para Dosen dan Guruku*

♥ *Serta Para Pejuang ekonomi Islam*

## KATA PENGANTAR

Bismillaahirrohmaanirrohim

Dengan sepenuh rasa puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Rabb semesta alam, Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Segala puji bagi-Nya atas anugerah yang telah dilimpahkan-Nya kepada penulis. Karena hanya dengan petunjuk dan bimbingan-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat dan salam kesejahteraan semoga Allah curahkan kepada pemimpin dan panutan kita, nabi Muhammad SAW, yang diutus untuk membawa rahmat kasih sayang bagi semesta alam dan sebagai bukti bagi Allah atas makhluk-Nya. Juga kepada keluarga, seluruh sahabat dan para pengikutnya sampai akhir zaman.

Tanpa adanya bimbingan, motivasi dan bantuan dari berbagai pihak, niscaya penulisan skripsi ini tidak dapat terselesaikan oleh penulis dengan seorang diri. Untuk itu penulis ingin menyampaikan banyak terima kasih kepada:

1. Ayahanda Mardjuki dan ibunda Dayu Kulsum yang senantiasa memberikan dorongan doa dan materi kepada ananda.
2. Bapak Drs. Moh. Khusnuridlo, M. Pd. selaku Ketua Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Jember.
3. Bapak M. Ishaq, M. Ag. selaku Dosen Pembimbing, telah membimbing dan memotivasi penulis sehingga skripsi ini lebih sempurna.
4. Bapak Edhi Mulyono selaku kepala Cabang Bank Syariah Mandiri Jember, yang telah berkenan memberikan izin kepada penulis untuk mengadakan penelitian di Bank Syariah Mandiri Jember.



5. Bapak Leo Agus Sandy selaku Manajer Operasi Bank Syariah Mandiri Jember, di sela kesibukannya beliau masih meluangkan waktunya untuk penulis dalam proses pengumpulan data dan berdiskusi.
6. Segenap karyawan Bank Syariah mandiri Jember yang telah membantu dalam proses pengumpulan data.
7. Kakakku Havid Mardianto, Ririn Wahyuni atas segala bantuan, perhatian, dukungan serta kesetiiaannya.
8. Adikku Dian dan Adikku Dadan yang telah mengajarku membuat format gambar dalam Microsoft Word.
9. Ustadz-ustadzah TPA. Baitus Sholihin dan santri-santriku yang rela aku tinggalkan, demi terselesainya skripsi ini.
10. Teman-teman jurusan syariah Program studi Mu'amalah '01
11. Ema, Wasi', Cusna dan adek Ithi yang telah merelakan waktu dan tenaganya demi membantu penulis menyelesaikan skripsi ini.
12. Semua pihak yang telah memberikan bantuan moril dan materil yang sangat berguna dalam penulisan ini.

Penulis sangat menyadari bahwa masih sangat banyak kelemahan dan kekurangan dalam skripsi ini. Oleh karenanya, dengan segala kerendahan hati, segala kritik dan saran pembaca akan penulis terima dengan segenap senang hati.

Jember, Agustus 2005

**Penulis**



## ABSTRAKSI

### **APLIKASI PRINSIP-PRINSIP SYARIAH DALAM PENETAPAN MARJIN KEUNTUNGAN MURABAHAH DI BANK SYARIAH MANDIRI JEMBER**

Oleh :

Deny Ari winahyu  
083 012 082

Bank konvensional yang berbasis bunga dalam segala bentuk operasionalnya sudah cukup lama diimplementasikan di Indonesia, sehingga membutuhkan kerja keras untuk menerapkan sistem perbankan syariah yang beroperasi dengan berlandaskan prinsip-prinsip syariah. Satu hal yang cukup menggembirakan adalah dari masa ke masa perkembangan perbankan syariah terus meningkat.

Sebagai perbankan yang berlandaskan prinsip-prinsip syariah dalam segala bentuk operasionalnya, bank syariah dituntut untuk selalu menerapkannya dalam operasionalisasi bank dan konsisten dengan prinsip-prinsip syariah.

Sebagian masyarakat menganggap bahwa operasional perbankan syariah sama halnya dengan perbankan berbasis bunga. Misalnya dalam praktek penghitungan marjin keuntungan murabahah –pembiayaan dengan akad jual-beli– mereka menganggap bahwa bank syariah cenderung menghitung marjin keuntungan dari konversi suku bunga pasar bank konvensional.

Opini masyarakat semacam ini menjadi tantangan bagi perbankan syariah untuk pengembangan kinerja bank yang lebih baik. Namun di sisi lain, opini masyarakat itu belum tentu seutuhnya benar. Oleh karenanya diperlukan pembuktian mengenai hal itu.

Berdasarkan permasalahan di atas, penelitian ini diarahkan untuk mengetahui pokok masalah, yaitu bagaimana “Aplikasi Prinsip-Prinsip Syariah dalam Penetapan Marjin Keuntungan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember” yang kemudian dibagi menjadi 2 (dua) sub pokok masalah, yaitu: Bagaimana Penetapan Marjin Keuntungan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember dan Bagaimana Mekanisme Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember.

Dalam rangka menjawab permasalahan-permasalahan yang telah dirumuskan penelitian ini menggunakan beberapa metode dan prosedur penelitian yang meliputi: jenis pendekatan penelitian Kualitatif, metode penentuan informan menggunakan purposive sampling, metode pengumpulan data dengan metode observasi, interview



dan dokumentasi. Yang kemudian dari datayang telah dikumpulkan dianalisis dengan menggunakan metode analisa data reflektif, yaitu suatu analisa dengan mendialogkan data teoritik dan empirik secara bolak-balik dan kritis.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut diperoleh kesimpulan, yaitu: kesimpulan umum: bahwa Bank Syariah Mandiri Jember belum sepenuhnya melaksanakan prinsip-prinsip syariah dalam menetapkan marjin keuntungan murabahah. Sedangkan kesimpulan khusus antara lain dalam menetapkan marjin keuntungan murabahah , Bank Syariah Mandiri Jember kurang memberikan kebebasan kepada nasabah untuk menawar keuntungan yang diinginkan bank, sedangkan dalam prinsip syariah keuntungan yang layak adalah dari hasil tawar-menawar antara bank syariah dengan nasabah. Tetapi prosedur pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember telah sesuai dengan syariah.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	v
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	vi
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>ABSTRAKSI</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Alasan Pemilihan Judul .....	6
C. Penegasan Judul .....	7
D. Perumusan Masalah .....	8
E. Tujuan Penelitian .....	9
F. Manfaat Penelitian .....	10
G. Asumsi dan Keterbatasan .....	10
H. Metode Penelitian .....	11
I. Sistematika Pembahasan .....	16
<b>BAB II KERANGKA TEORITIK</b>	
A. Prinsip-Prinsip Syariah dalam Operasionalisasi Perbankan Syariah ....	17
B. Penetapan Marjin Keuntungan Murabahah di Bank Syariah .....	19
1. Konsep Penghitungan Marjin Keuntungan / Mark up .....	20
2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Marjin Keuntungan Murabahah .....	21
3. Metode Pengakuan Angsuran Harga Jual .....	22
C. Penetapan Suku Bunga Kredit Pada Bank Konvensional .....	24
1. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Suku Bunga Kredit .....	24





2. Teknik Perhitungan Bunga Kredit.....	26
D. Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah .....	30
1. Konsep Pembiayaan Murabahah .....	30
2. Ketentuan Umum Murabahah .....	34
3. Syarat Administratif .....	35
4. Proses Pembiayaan .....	35
<b>BAB III LAPORAN HASIL PENELITIAN</b>	
A. Latar Belakang Objek Penelitian .....	39
1. Sejarah Berdirinya Bank Syariah Mandiri.....	39 ✓
2. Visi dan Misi .....	42 ✓
3. Budaya Perusahaan.....	43
4. Organisasi dan Personalia.....	44
5. Lokasi Perusahaan .....	58
B. Penyajian dan Analisis Data .....	58
1. Prinsip-Prinsip Syariah di Bank Syariah Mandiri Jember .....	58
2. Penetapan Marjin Keuntungan Murabahah .....	60
3. Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember.....	62
C. Diskusi dan Interpretasi.....	69
1. Aplikasi Prinsip-Prinsip Syariah.....	69
2. Penetapan Marjin Keuntungan Murabahah .....	70
3. Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember.....	72
4. Perbedaan Pembiayaan Murabahah dan Kredit.....	73
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....	75
A. Kesimpulan.....	75
1. Kesimpulan Umum.....	75
2. Kesimpulan Khusus .....	76
B. Saran-Saran .....	77
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	

dan dokumentasi. Yang kemudian dari datayang telah dikumpulkan dianalisis dengan menggunakan metode analisa data reflektif, yaitu suatu analisa dengan mendialogkan data teoritik dan empirik secara bolak-balik dan kritis.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut diperoleh kesimpulan, yaitu: kesimpulan umum: bahwa Bank Syariah Mandiri Jember belum sepenuhnya melaksanakan prinsip-prinsip syariah dalam menetapkan marjin keuntungan murabahah. Sedangkan kesimpulan khusus antara lain dalam menetapkan marjin keuntungan murabahah , Bank Syariah Mandiri Jember kurang memberikan kebebasan kepada nasabah untuk menawar keuntungan yang diinginkan bank, sedangkan dalam prinsip syariah keuntungan yang layak adalah dari hasil tawar-menawar antara bank syariah dengan nasabah. Tetapi prosedur pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember telah sesuai dengan syariah.



## DAFTAR GAMBAR

No.	Daftar Gambar	Halaman
1.	Skema Murabahah	33
2.	Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri	45
3.	Struktur Organisasi dan Personalia Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Jember	47
4.	Skema Murabahah di bank Syariah Mandiri Jember	62

# BAB I

## PENDAHULUAN



### A. Latar Belakang Masalah

Sudah cukup lama umat Islam secara umum, termasuk umat Islam Indonesia mengalami penyakit dualisme ekonomi-syariah yang cukup kronis. Dualisme ini muncul sebagai akibat dari ketidakmampuan umat Islam untuk menggabungkan dua disiplin ilmu, yaitu ekonomi dan syariah yang seharusnya saling mengisi dan menyempurnakan (MUHAMMAD, 2003: 131). Dualisme tersebut terlihat, di satu pihak kita mendapatkan para ekonom, bankir dan pelaku bisnis yang aktif dalam menggerakkan roda pembangunan ekonomi, tetapi mereka lupa membawa pelita agama, karena memang tidak menguasai Fiqih Mu'amalah secara mendalam. Di pihak lain kita menemukan para kyai dan ulama yang menguasai secara mendalam konsep-konsep Fiqih, Ushul Fiqih, Ulumul Quran dan disiplin ilmu Islam lainnya, tetapi mereka kurang menguasai dan memantau tentang fenomena ekonomi dan gejolak bisnis yang terjadi di sekelilingnya. Akhirnya terjadi semacam tendensi biarlah kami mengatur urusan akhirat dan mereka urusan dunia. Padahal Islam adalah agama dan risalah yang mengatur tentang urusan dunia dan akhirat. Di samping itu umat Islam harus mampu memadukan dan mengendalikan kedua urusan itu.

Di Indonesia, penyakit dualisme ini berangkat dari krisis ideologi dan falsafah kehidupan yang berakibat salah memilih sistem. Di antaranya sistem ekonomi kapitalis dan hukum kolonial yang notabene memberlakukan sistem



bunga dalam setiap bentuk bisnisnya. Efeknya justru menyengsarakan rakyat dan bukan membawa kepada kemakmuran hakiki, lahir dan batin.

Sistem ekonomi tidak dapat dipisahkan dari lembaga intermediasi keuangan (*Financial Intermediary Institution*) yang memang sangat dibutuhkan masyarakat dalam mendukung kelancaran transaksi ekonomi. Dengan dimunculkannya Bank Mu'amalat Indonesia, yaitu bank yang beroperasi dengan berdasarkan syariat Islam, keadaan telah menunjukkan perubahan yang jauh lebih baik. Namun selama sekian ratus tahun umat Islam terbiasa dengan pelayanan bank konvensional yang berbasis bunga, sehingga memerlukan kerja keras untuk mewujudkan alternatifnya yang bebas bunga yaitu mengembangkan perbankan syariah.

Bank syariah yang identik dengan sistem bagi hasil sebagai alternatif dari sistem bunga ribawi, memiliki prospek dan peluang yang sangat cerah. Hal ini berdasarkan survei yang dilakukan oleh Tim Penelitian dan Pengembangan Bank Syariah, Bank Indonesia (AL QARDHAWI, 2002: 6). Sistem bagi hasil merupakan sistem yang dinilai bersifat universal dan dapat diterima karena bersifat menguntungkan baik bagi bank maupun bagi nasabah.

Bank syariah dengan filosofi utama kemitraan dan kebersamaan dalam profit dan risk dapat mewujudkan kegiatan ekonomi yang adil dan transparan. Dengan produk-produk yang ditawarkannya, performa bank syariah terus meningkat. Pada dasarnya produk yang ditawarkan perbankan syariah dibagi menjadi tiga bagian besar yaitu : yang pertama, produk penyaluran dana (*financing*) dengan menggunakan prinsip jual beli, sewa dan bagi hasil. Yang

kedua, produk penghimpunan dana (*Funding*) dengan prinsip bagi hasil maupun titipan murni. Dan yang ketiga, jasa (*Service*). Perkembangan kinerja bank syariah dari waktu ke waktu cukup bagus bahkan mungkin akan bisa menyaingi kinerja bank konvensional (JAWA POS, 19 Mei 2003) indikasinya terlihat dari melonjaknya pembiayaan (kredit), jumlah dana pihak ketiga dan perkembangan asset bank syariah dari tahun ke tahun.

Di balik perkembangannya yang terus meningkat, bank syariah memiliki filosofi dasar ajaran Islam dalam kegiatan operasionalnya yakni larangan untuk berbuat curang dan dzolim. Semua transaksi yang dilakukan oleh seorang muslim haruslah berdasarkan prinsip rela sama rela (*antaraddin minkum*), dan tidak boleh ada pihak yang mendzolimi dan didzolimi. Salah satu kritik Islam terhadap praktik perbankan konvensional adalah dilanggarnya prinsip *al-kharaj bi al-dhaman* (hasil usaha muncul bersama biaya), dan prinsip *al-ghunmu bi al-ghurmi* (untung muncul bersama risiko). (KARIM, 2003: Viii)

Dalam perkembangan sejarah perbankan syariah yang bersih dan bebas bunga di Indonesia telah memasuki tahap pengembangan yang sarat tantangan. Dalam perjalanannya kita dapat menganalisis adanya beberapa kendala. Setiawan Budi Utomo dalam buku Yusuf Al Qardhawi yang berjudul Bunga Bank Haram, mengungkapkan bahwa kendala kultural masyarakat Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Kendala Symbolisme. Dalam menjalankan kegiatan usaha bank, masih banyak ditemukan upaya bank untuk sekedar mengubah penampilan formal bank sehingga membentuk *image* bank ataupun lembaga keuangan



syariah, baik melalui penampilan karyawan/wati yang berruansa islami. Ataupun tidak menutup kemungkinan adanya kecenderungan bermain-main dengan bisnis konvensional yang bertentangan dengan prinsip syariah. Oleh karena itu bank syariah pada umumnya dituntut untuk konsekuen dengan prinsip syariah dalam bisnisnya. Sehingga masyarakat tidak akan menuduh macam-macam terhadap institusi keuangan Islam – bank syariah – sebagai penjual kedok syariah untuk kepentingan bisnis.

2. Kendala Gratisisme, yaitu kecenderungan masyarakat mencoba barang baru sesuai selera hati dengan serba gratis. Mengingat perbankan konvensional lebih dulu hadir dari pada perbankan syariah, maka wajar apabila masyarakat menuntut *return* atau *benefid* <sup>benefit</sup> yang besar bila menabung, atau mengharapkan produk pembiayaan yang lebih murah dibanding suku bunga kredit bank konvensional.
3. Kendala Watchisme. Banyak kalangan masyarakat seperti mahasiswa, akademisi dan para ulama yang hanya asyik sibuk sebagai pengamat dan pembahas dengan cukup hanya sekedar mengkritik produk-produk dan kinerja bank syariah. Namun dalam tataran implementatif, mereka justru masih terlibat dengan bunga yang ribawi.

Sampai saat inipun masih banyak masyarakat yang memandang bank syariah sama dengan bank konvensional. Misalnya dalam praktek penghitungan margin *murabahah* – pembiayaan dengan akad jual-beli – mereka menganggap bahwa bank syariah cenderung menghitung margin keuntungan atau *mark-up* dari konversi suku bunga pasar bank konvensional. Seharusnya penghitungan margin

keuntungan bank syariah berdasarkan analisis pasar dan biaya riil yang berbeda dengan bank konvensional. Dalam proses teknis penghitungan angsuran pokok dan margin dalam berbagai skema pembiayaan, pada konversi kredit menjadi *murabahah*, pengenaan denda kepada nasabah secara tidak tepat dan pengakuan pendapatan non halal, semuanya dilakukan untuk kepentingan sisi bisnis dan mengorbankan aspek hukum syariah (2002: 11).

Tetapi, bank syariah juga turut bertanggung jawab dan menjadikan berbagai tuntutan masyarakat terhadapnya sebagai suatu bentuk tantangan untuk pengembangan kinerja yang lebih baik. Di antaranya dengan upaya menghindari cara menghitung margin yang mirip atau sama dengan konversi bunga dan mencari alternatif *benchmark* yang lebih syariah dan ringan.

Dengan diberlakukannya Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 yang menetapkan sistem perbankan di Indonesia sebagai *dual banking system* – sistem perbankan ganda: konvensional dan syariah – di mana bank-bank konvensional beroperasi berdampingan dengan bank-bank syariah, maka landasan hukum bank syariah telah cukup jelas dan kuat baik dari segi kelembagaannya maupun landasan operasionalnya.

Bank Syariah Mandiri adalah wujud reinkarnasi dari Bank Susila Bakti (BSB), yaitu salah satu anak cabang perusahaan di lingkup Bank Mandiri (ex BDN) yang dikonversikan menjadi bank syariah (ANTONIO, 2001: 26).

Sama halnya dengan perbankan syariah lainnya, sebagai bank yang beroperasi dengan landasan syariah, tentunya Bank Syariah Mandiri juga tak luput



dari pandangan masyarakat mengenai kinerja bank yang cenderung mengikuti praktek bank konvensional.

Fenomena yang terjadi di masyarakat – persepsi dan perlakuan masyarakat yang cenderung menyamakan bank syariah dengan bank konvensional – menarik penulis untuk mengetahui apakah persepsi masyarakat terhadap kinerja perbankan syariah selama ini benar atau sebaliknya, dan bagaimana sebenarnya aplikasi prinsip-prinsip syariah dalam praktek bisnis di Bank Syariah Mandiri. Sehingga penelitian ini penulis fokuskan pada: Aplikasi Prinsip-Prinsip Syariah dalam Penetapan Marjin Keuntungan *Murabahah* di Bank Syariah Mandiri Jember.

## **B. Alasan Pemilihan Judul**

Pada dasarnya terdapat dua alasan bagi peneliti mengapa memilih sesuatu judul untuk penelitiannya. Agar nantinya dapat dipertanggung jawabkan secara formal – akademik – dan untuk memenuhi kriteria ilmiah. Adapun dua alasan tersebut yaitu alasan obyektif dan alasan subyektif.

### **1. Alasan Obyektif**

- a. Pandangan masyarakat bahwa bank syariah sama dengan bank konvensional, harus segera diubah bahwa bank syariah adalah bank yang islami dan akan selalu istiqamah dengan syariah Islam.
- b. Masih terbatasnya pemahaman masyarakat mengenai kegiatan usaha bank syariah. Keterbatasan informasi mengenai bank syariah ini menyebabkan masih banyaknya masyarakat memiliki persepsi yang tidak tepat mengenai operasional bank syariah.

## 2. Alasan Subyektif

- a. Adanya relevansi antara judul di atas dengan keilmuan yang peneliti tekuni.
- b. Tersedianya fasilitas yang memadai seperti waktu, biaya dan literatur yang berkaitan dengan judul penelitian.
- c. Kesiediaan dosen pembimbing untuk membimbing dan mengarahkan peneliti agar pelaksanaan penelitian yang dilakukan berjalan sebagaimana mestinya.
- d. Kesiediaan pihak Bank Syariah Mandiri Jember untuk memberi kesempatan kepada peneliti melaksanakan penelitian di Bank Syariah Mandiri Jember.

### C. Penegasan Judul

Penegasan judul dalam penulisan skripsi dimaksudkan untuk memberikan batasan mengenai istilah-istilah yang terdapat dalam judul skripsi, agar tidak terjadi kemungkinan timbulnya salah pengertian dan kurang jelas bagi para pembaca mengenai istilah-istilah yang dimaksudkan oleh penulis dalam judul skripsi. Adapun istilah-istilah tersebut adalah sebagai berikut :

1. **Prinsip** : asas, dasar atau kebenaran yang menjadi pokok dasar berpikir atau bertindak (DPN, 2001: 896).
2. **Syariah** : seluruh ketentuan ajaran agama Islam yang bersumber dari Qur'an dan Hadits. Ini berarti bahwa syariah mencakup seluruh ajaran



agama Islam yang meliputi bidang aqidah, akhlak dan amaliah ( MUJIB, at.al, 1994: 344).

3. **Marjin** : laba bruto, tingkat selisih antara biaya produksi dan harga jual di pasar (TIM, 2002: 715).
4. **Keuntungan** : laba yang diperoleh dalam berdagang (TIM, 2002: 1249).
5. **Murabahah** : dalam buku Istilah-Istilah Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah adalah penjualan barang dengan marjin keuntungan yang disepakati dan penjual memberitahukan biaya perolehan dari barang yang dijual tersebut (SUDARSONO, 2004: 95). Lebih jelasnya yang penulis maksud dengan *murabahah* dalam skripsi ini adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual-beli, di mana bank syariah membiayai (membelikan) kebutuhan barang/investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Pembayaran dari nasabah dilakukan dengan cara angsuran/cicilan dalam jangka waktu yang telah ditentukan( ARIFIN, 2000: 116).

Sehingga penelitian ini penulis fokuskan mengenai aplikasi prinsip-prinsip ajaran agama Islam dalam menetapkan besarnya laba/keuntungan yang ingin diperoleh oleh Bank Syariah Mandiri Jember dalam rangka ‘menyediakan’ barang bagi nasabah berdasarkan akad jual-beli (*murabahah*).

#### **D. Perumusan Masalah**

Titik tolak penelitian jenis apapun tidak lain bersumber pada masalah, dan tanpa masalah penelitian itu tidak dapat dilaksanakan. Pada dasarnya penelitian kualitatif tidak dimulai dari sesuatu yang “kosong”, tetapi dilakukan berdasarkan

persepsi seseorang terhadap adanya suatu masalah. Berdasarkan latar belakang yang telah penulis kemukakan di atas, terlihat bahwa fokus masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Pokok Masalah :

Bagaimana aplikasi prinsip-prinsip syariah dalam penetapan margin keuntungan *murabahah* di Bank Syariah Mandiri Jember ?

2. Sub Pokok Masalah :

- a. Bagaimana penetapan margin keuntungan *murabahah* di Bank Syariah Mandiri Jember ?
- b. Bagaimana mekanisme pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Mandiri Jember ?

**E. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan pokok permasalahan penelitian ini, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Tujuan Umum

Untuk mengetahui bagaimana Bank Syariah Mandiri Jember melaksanakan prinsip-prinsip syariah dalam menetapkan margin keuntungan *murabahah*.

2. Tujuan Khusus

- a. Untuk mengetahui proses penetapan margin keuntungan dalam pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Mandiri Jember.
- b. Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Mandiri Jember.



## **F. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

### **1. Bagi Peneliti**

Menambah wawasan tentang penetapan margin keuntungan dalam pembiayaan murabahah di perbankan syariah khususnya Bank Syariah Mandiri dan memperkokoh pemahaman tentang perbankan syariah.

### **2. Bagi Masyarakat**

Sebagai pengetahuan bagi masyarakat mengenai produk pembiayaan murabahah di bank syariah dan penetapan margin keuntungannya, dan sebagai jawaban atas keragu-raguan mereka untuk memilih bank syariah sebagai lembaga keuangan yang amanah bagi mereka.

### **3. Bagi Bank Syariah Mandiri**

Sebagai kritik dan saran yang membangun, dan dapat memotivasi Bank Syariah Mandiri untuk meningkatkan kualitas maupun kuantitas operasionalnya.

## **G. Asumsi dan Keterbatasan**

Dalam sub bab ini akan penulis kemukakan hal-hal tertentu yang tidak dapat dilakukan pembuktiannya oleh penulis, kerana beberapa keterbatasan yang penulis asumsikan akan mempengaruhi proses berjalannya penelitian. Di antaranya adalah :

1. Idealnya penelitian ini dilakukan dengan cara berpartisipasi langsung dalam menetapkan margin keuntungan murabahah di Bank Syariah

Mandiri Jember. Namun karena keterbatasan waktu, biaya dan tempat sehingga hal ini tidak dapat dilaksanakan oleh peneliti.

2. Adanya rahasia perusahaan yang tidak mungkin diungkapkan oleh informan kepada penulis, karena rahasia tersebut bukan untuk konsumsi publik.
3. Penelitian ini penulis harapkan dapat mengetahui pelaksanaan prinsip-prinsip syariah oleh bank syariah dalam menetapkan marjin keuntungan *murabahah*, akan tetapi Bank Syariah Mandiri Jember hanya merupakan cabang dari Bank Syariah Mandiri, sedangkan penentu marjin keuntungan *murabahah* adalah kantor pusat Bank Syariah Mandiri. Sehingga penelitian ini hanya terbatas pada apa yang terjadi di kantor cabang Bank Syariah Mandiri, yaitu Bank Syariah Mandiri Jember yang tidak sepenuhnya menetapkan marjin keuntungan *murabahah*.
4. Hasil penelitian yang valid dan obyektif selalu diharapkan dalam setiap penelitian, tetapi ketika dihadapkan pada data yang ingin diperoleh dari informan peneliti tidak terlepas dari aspek kemanusiaan (*humanity*) yang seringkali menempatkan unsur subyektifitas yang tinggi dari obyek penelitian.

#### **H. Metode Penelitian**

Di dalam mencari jawaban dari pemecahan masalah penelitian ini, peneliti menggunakan metode kualitatif yang merupakan salah satu jenis metode penelitian yang tidak mengadakan perhitungan. Menurut Arikunto (2002: 10)



metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang tidak menggunakan angka dalam mengumpulkan data dan dalam memberikan penafsiran terhadap hasilnya. Penelitian kualitatif menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang dipilih oleh peneliti dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif yaitu, penelitian yang berusaha untuk menuturkan pemecahan masalah yang ada sekarang berdasarkan data-data, jadi penelitian deskriptif juga menyajikan data, menganalisis dan menginterpretasikan (NARBUKO DAN ACHMADI, 2003: 44). Penelitian deskriptif bertujuan untuk memperoleh informasi-informasi mengenai keadaan saat ini, dan melihat kaitan antara variabel-variabel yang ada.

Tujuan penelitian deskriptif adalah untuk memecahkan masalah secara sistematis dan faktual mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat populasi.

### **2. Penentuan Populasi dan Sampel**

Penelitian kualitatif tidak bermaksud menggambarkan karakteristik populasi melalui karakteristik sample, atau mengeneralisasikan kesimpulan sample untuk populasi, melainkan lebih terfokus pada representasi realitas dan atau fenomena sosial.

Penelitian kualitatif bertolak dari asumsi tentang realitas dan fenomena sosial yang bersifat unik dan kompleks, yang padanya terdapat regularitas atau pola tertentu namun penuh dengan variasi (keragaman). Oleh karena itu data atau informasi tentangnya harus ditelusuri sedalam dan seluas mungkin sesuai

dengan variasi yang ada. Dengan cara demikian peneliti dapat mendeskripsikan realitas atau fenomena sosial yang diteliti secara utuh (Mundir, 2004).

Menurut Spradley dalam bukunya yang berjudul *Participant Observation* sebagaimana dikutip oleh Drs. Mundir, M. Pd. berkenaan dengan tujuan penelitian kualitatif di atas, maka dalam prosedur sampling yang terpenting adalah bagaimana menentukan informasi kunci (*key informan*) yang sarat informasi sesuai dengan fokus penelitian.

Untuk menentukan sample yang dalam hal ini adalah informan kunci, maka lebih tepat dilakukan dengan tehnik *purposive sampling* yaitu tehnik sampling yang dilakukan dengan sengaja (MARDALIS, 2003: 58).

Salah satu hal yang perlu diperhatikan dalam penentuan sampel penelitian kualitatif adalah penentuan sampel awal. Berkaitan dengan penentuan sampel awal, Spradley sebagaimana dikutip oleh Mundir, mengusulkan sampel informan awal hendaknya subyek (orang) yang cukup lama dan intensif menyatu dengan kegiatan atau medan yang menjadi informasi, serta mampu memberikan informasi secara jelas dan hafal (di luar kepala) tentang segala sesuatu yang dinyatakan, dan subyek (orang) yang masih terlibat aktif dalam lingkungan atau kegiatan yang menjadi fokus kajian penelitian. Oleh karena itu peneliti menunjuk karyawan/staff bagian pembiayaan, kepala bidang operasional dan direktur Bank Syariah Mandiri Jember sebagai sampel dalam penelitian ini.



### 3. Metode Pengumpulan Data

Sebagaimana penjelasan tentang metode penelitian kualitatif di atas, bahwa metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang tidak menggunakan angka dalam mengumpulkan data, maka dari itu data hasil penelitian kualitatif berbentuk catatan lapangan, dokumen kata, kalimat, gambar, foto atau lainnya. Untuk memperolehnya peneliti menggunakan tiga metode pengumpulan data yaitu:

#### a. Metode Observasi atau Pengamatan

Yaitu, dengan mengamati gejala-gejala sosial dalam kategori yang tepat, mengamati berkali-kali dan mencatat segera dengan memakai alat bantu seperti alat pencatat, formulir dan alat mekanik (MARDALIS, 2003: 63). Data yang ingin diperoleh melalui metode observasi ini antara lain:

- 1) Denah dan lokasi Bank Syariah Mandiri Jember
- 2) Situasi dan kondisi Bank Syariah Mandiri Jember
- 3) Kinerja unit pembiayaan

#### b. Metode Interview/Wawancara

Adalah, proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan (NARBUKO DAN ACHMADI, 2003: 83). Menurut Mardalis (2003: 64) sebelum melakukan wawancara, peneliti hendaknya terlebih dulu mengetahui sasaran, maksud dan masalah apa yang dibutuhkan

sipeneliti, sebab dalam satu wawancara dapat diperoleh keterangan yang berlainan dan adakalanya tidak sesuai dengan maksud peneliti. Dengan metode wawancara ini peneliti ingin memperoleh data mengenai :

- 1) Sejarah berdirinya Bank Syariah Mandiri
- 2) Mekanisme penetapan marjin keuntungan murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember
- 3) Mekanisme pembiayaan murabahah

c. **Metode Dokumentasi**

Yaitu, pengumpulan data dengan menyelidiki benda-benda tertulis. Benda tertulis tersebut dapat berupa catatan resmi seperti buku, majalah dokumen, peraturan-peraturan, notulen rapat dan lain-lain.

Data yang ingin diperoleh adalah :

- 1) Struktur organisasi dan personalia Bank Syariah Mandiri Jember
- 2) Formulir aplikasi pembiayaan murabahah
- 3) Surat perjanjian/akad pembiayaan murabahah

**4. Metode Analisa Data**

Untuk menganalisa data yang telah diperoleh, peneliti menggunakan metode analisa reflektif, yaitu analisis yang berpedoman pada cara berfikir reflektif dari John Dewey dan pada dasarnya berfikir reflektif ini adalah kombinasi yang kuat antara berfikir deduktif dan induktif atau dengan mendialogkan data teoritik dengan data empirik secara bolak-balik dan kritis (STAIN Jember, 2001: 16).



## **I. Sistematika Pembahasan**

Kajian terhadap masalah pokok yang disebutkan di atas, dibagi atau dikembangkan ke dalam empat bab utama. Pembahasan dari keempat bab tersebut dirangkum dalam sistematika pembahasan sebagai berikut :

Bab pertama, membahas pendahuluan. Pendahuluan menguraikan tentang Latar Belakang timbulnya masalah penelitian, Alasan Pemilihan Judul, Penegasan Judul, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Asumsi dan Keterbatasan, dan Sistematika Pembahasan. Bab pertama ini merupakan bab awal yang mengantarkan pembahasan pada bab-bab berikutnya. Sebab dari bab pertama ini telah ditemukan permasalahan-permasalahan pokok dalam penelitian.

Bab kedua, adalah gambaran tentang Penetapan Marjin Keuntungan Murabahah di bank syariah. Bab ini mengupas tentang : Prinsip-Prinsip Syariah dalam Operasionalisasi Perbankan Syariah, Penetapan Marjin Keuntungan Murabahah di Bank Syariah dan Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah.

Bab ketiga, berisikan Laporan Hasil Penelitian. Pada Bab ini akan disajikan: Latar Belakang Obyek Penelitian, Penyajian dan Analisa Data, Diskusi dan Interpretasi.

Bab keempat, penutup yang berisikan keimpulan dan saran yang dipandang perlu sebagai pertimbangan bagi Bank Syariah Mandiri Jember maupun lembaga lain yang concern terhadap pengembangan system ekonomi Islam.



## BAB II

### KERANGKA TEORITIK



#### A. Prinsip-Prinsip Syariah dalam Operasionalisasi Perbankan Syariah

Penghindaran sistem bunga merupakan salah satu tantangan yang dihadapi dunia Islam dewasa ini. Beberapa tahun belakangan ini para ekonom muslim telah berupaya untuk menemukan cara sebagai alternatif sistem bunga dalam transaksi perbankan, sehingga lebih sesuai dengan etika Islam. Hasilnya *profit* dan *Loss Sharing* sebagai karakteristik bank syariah, menjadi alternatif pengganti sistem bunga.

Seiring dengan diberlakukannya UU No. 10 Tahun 1998 dan perbankan konvensional dianggap tidak mampu menghadapi krisis moneter yang terjadi di Indonesia sekitar tahun 1997 yang menyebabkan pemerintah Indonesia harus merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di Indonesia, beberapa bank konvensional mengkonversikan diri menjadi bank syariah.

Agar proses konversi perbankan berbasis bunga menjadi perbankan syariah berjalan baik, maka setiap praktek perbankan harus berpegang pada prinsip syariah. Prosedur operasi sistem perbankan syariah harus berdasarkan hukum-hukum dari Qur'an dan Sunnah serta sistem nilai Islam, dan harus dirancang dengan selalu memperhatikan kekurangan-kekurangan yang telah tampak dalam sistem perbankan berbasis bunga.

Mengenai produk-produk yang akan ditawarkan, sebagai bank syariah secara ideal produk-produk tersebut harus memenuhi beberapa syarat, yaitu:



1. Diangkat dari akad-akad syariah mu'amalah
2. Integral dengan transaksi riil
3. Akomodatif terhadap kebutuhan nasabah
4. Kompetitif dalam dunia perbankan
5. Dapat mengakses teknologi yang berkembang

Dari produk-produk itu harus dapat mendatangkan manfaat yang:

1. Dapat memelihara aspek keadilan bagi para yang bertransaksi
2. Lebih menguntungkan dibanding perbankan konvensional
3. Dapat memelihara kestabilan nilai tukar mata uang karena selalu terkait dengan transaksi riil, bukan sebaliknya
4. Transparansi menjadi sifat yang melekat
5. Memperluas aplikasi syariah dalam kehidupan muslim (ARIFIN, 2003: 39).

Perbedaan pokok antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional adalah adanya larangan riba (bunga) bagi perbankan syariah. Bagi bank syariah, riba dilarang, sedangkan jual-beli dihalalkan. Prinsip utama yang dianut oleh perbankan syariah adalah:

1. Larangan riba (bunga) dalam berbagai bentuk transaksi
2. Menjalankan bisnis dan aktivitas perdagangan yang berbasis pada perolehan keuntungan yang sah menurut syariah
3. Memberikan zakat (2003: 12).

Menurut Adiwarman Karim, prinsip dasar semua transaksi dalam perbankan syariah adalah rela sama rela (*an taraddin minkum*), dan tidak boleh ada pihak yang menzalimi atau dizalimi (2004: V).

#### **B. Penetapan Marjin Keuntungan Murabahah di Bank Syariah**

Keuntungan dalam *murabahah* diartikan sebagai prosentase harga keseluruhan dan ditambah biaya-biayanya (SAEED, 2003: 139). Secara teknis menurut Adiwarman Karim yang dimaksud dengan marjin keuntungan adalah “persentase tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan marjin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari; perhitungan marjin keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan” (2004: 254).

Alqur’an mengizinkan perdagangan, yaitu membeli dan menjual untuk memperoleh keuntungan, dan *murabahah* juga merupakan membeli dan menjual untuk memperoleh keuntungan. Karena tidak ada batasan yang sah dalam menetapkan profit, perbankan syariah secara teoritis bebas untuk membebani *mark-up* apapun yang dapat mereka lakukan dalam perjanjian *murabahah* (SAEED, 2003: 163). Namun sebagai lembaga keuangan yang islami, hendaknya perbankan syariah tidak menetapkan keuntungan yang ingin diperoleh dalam jumlah yang banyak. Adiwarman Karim menyatakan :

Idealnya selain dituntut untuk mematuhi aturan-aturan syariah, bank syariah diharapkan mampu memberikan bagi hasil kepada dana pihak ketiga minimal sama dengan, atau bahkan lebih besar, daripada suku bunga yang berlaku di bank konvensional serta menerapkan marjin keuntungan pembiayaan yang lebih rendah dari pada suku bunga kredit bank konvensional (2004: 253).



Islam tidak membolehkan pembebanan biaya langsung yang berkaitan dengan pekerjaan yang memang semestinya dilakukan penjual, karena komponen ini termasuk dalam keuntungannya, dan pembebanan tidak langsung bila tidak menambah nilai barang atau tidak berkaitan dengan hal-hal yang berguna. Islam membolehkan pembebanan biaya langsung yang dibayarkan kepada pihak ketiga. Karim mengatakan :

... keempat mazhab membolehkan pembebanan biaya langsung yang harus dibayarkan kepada pihak ketiga. Keempat mazhab sepakat tidak membolehkan pembebanan biaya langsung yang berkaitan dengan pekerjaan yang memang semestinya dilakukan penjual maupun biaya langsung yang berkaitan dengan hal-hal yang berguna. Keempat mazhab juga membolehkan pembebanan biaya tidak langsung yang dibayarkan kepada pihak ketiga dan pekerjaan itu harus dilakukan oleh pihak ketiga. Bila pekerjaan itu harus dilakukan oleh si penjual, mazhab Maliki tidak membolehkan pembebanannya, sedangkan ketiga mazhab lainnya membolehkannya. Mazhab yang empat sepakat tidak membolehkan pembebanan biaya tidak langsung bila tidak menambah nilai barang atau tidak berkaitan dengan hal-hal yang berguna (2004: 223).

#### 1. Konsep Penghitungan Marjin Keuntungan/Mark Up

*Murabahah* sebagai penjualan dengan pembayaran tangguh, penjual bebas menentukan harga untuk barangnya. Harga jual dalam *murabahah* terbentuk dari harga pokok pembelian + marjin keuntungan. Jika harga jual sangat tinggi, maka pembeli akan menolak membeli barang itu atau mencari pengganti, atau penjual lain akan masuk pasar membawa keseimbangan. Sumitro mengatakan bahwa dalam menghitung besarnya marjin keuntungan, bank syariah harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- a. Marjin keuntungan/mark up merupakan unsur biaya yang terdiri dari biaya administrasi + tingkat keuntungan layak.

- b. Biaya administrasi dihitung dari beban Bank Islam untuk membayar semua biaya operasional yang ada pada semua bank pada umumnya. Biaya administrasi akan dapat ditekan serendah-rendahnya apabila operasi dilakukan secara efisien dan kemudian dibagi rata sesuai dengan banyaknya nasabah.
- c. Tingkat keuntungan yang layak ditentukan berdasarkan hasil tawar-menawar antara nasabah dan Bank Islam dengan melihat kepada kemampuan nasabah tersebut.  
Catatan lengkap mengenai nasabah merupakan bahan penting dalam menentukan besarnya tingkat keuntungan yang dapat disetujui bersama. Dari catatan lengkap para nasabah dapat dirumuskan suatu standar penentuan tingkat keuntungan minimal yang dapat dibebankan kepada nasabah pemakai jasa Bank Islam.
- d. Neraca dan perhitungan Rugi-Laba bank Islam pada dasarnya sama dengan bank pada umumnya. Apabila dibandingkan dengan bank pada umumnya perbedaan pada Bank Islam terletak pada tidak adanya unsur bunga... (2004: 75)

## 2. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Marjin Keuntungan Murabahah

Menurut Adiwarman Karim, penetapan marjin keuntungan murabahah pada bank syariah didasarkan atas rekomendasi, usul dan saran dari Tim ALCO bank syariah dengan mempertimbangkan beberapa hal, yaitu:

- a. ***Director Competitor's Market Rate (DCMR)***  
Yang dimaksud dengan *Director Competitor's Market Rate (DCMR)* adalah tingkat marjin keuntungan rata-rata perbankan syariah, atau tingkat marjin keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kelompok kompetitor langsung, atau tingkat marjin keuntungan bank syariah tertentu yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kompetitor langsung terdekat.
- b. ***Indirect Competitor's Market Rate (ICMR)***  
Yang dimaksud dengan *Indirect Competitor's 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. ***Indirect Competitor's Market Rate (ICMR)***



Yang dimaksud dengan *Indirect Competitor's Market Rate (ICMR)* 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 (2004: 254-255).

Selain faktor-faktor tersebut, resiko yang mungkin akan ditanggung oleh bank syariah juga mempengaruhi tingkat margin keuntungan. Di antara kemungkinan resiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut :

- a. *Default* atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bias mengubah harga jual beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab.
- d. Dijual: karena murabahah bersifat jual belidenagn utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap asset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, resiko untuk *default* akan besar (ANTONIO, 2001: 107).

### 3. Metode Pengakuan Angsuran Harga Jual

Harga jual dalam akad jual-beli *murabahah* adalah penjumlahan harga beli atau harga pokok atau harga perolehan bank dan margin keuntungan.

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{Margin} \\ \text{Keuntungan} \end{array}} + \boxed{\begin{array}{c} \text{Harga Beli} \\ \text{Bank} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{Harga} \\ \text{Jual} \end{array}}$$

Angsuran harga jual terdiri dari angsuran harga beli atau harga pokok dan margin keuntungan. Pengakuan angsuran dapat dihitung dengan menggunakan empat metode, yaitu :

- a. Metode Margin Keuntungan Menurun (*Sliding*)

Marjin keuntungan menurun adalah perhitungan marjin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan/angsuran harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan marjin keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulan semakin menurun.

- b. Metode Marjin Keuntungan Rata-Rata  
Marjin keuntungan rata-rata adalah marjin keuntungan menurun yang penghitungannya secara tetap dan jumlah angsuran (harga pokok dan marjin keuntungan) dibayar nasabah tetap setiap bulan.
- c. Metode Marjin Keuntungan *Flat*  
Marjin keuntungan *flat* adalah perhitungan marjin 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 Marjin Keuntungan Annuitas  
Marjin keuntungan Annuitas adalah marjin keuntungan yang dipeoleh dari perhitungan secara annuitas. Perhitungan annuitas adalah suatu cara pengambilan pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan marjin keuntungan secara tetap. Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan marjin keuntungan yang semakin menurun (KARIM, 2004 : 255-256).

Untuk menghitung marjin keuntungan, persyaratan yang harus terpenuhi

adalah adanya komponen-komponen berikut :

- a. Jenis perhitungan marjin keuntungan
- b. Plafond (jumlah pembiayaan) pembiayaan sesuai jenis
- c. Jangka waktu pembiayaan
- d. Tingkat marjin keuntungan pembiayaan
- e. Pola tagihan atau jatuh tempo tagihan (baik harga pokok maupun marjin keuntungan) (2004 : 257).

Tanggal jatuh tempo tagihan merupakan tanggal yang tidak termasuk dalam perhitungan hari marjin keuntungan.

Kaitannya dalam penyelesaian pembiayaan (utang), bank syariah dapat memberikan potongan apabila nasabah:

- a. Mempercepat pembayaran cicilan
- b. Melunasi piutang murabahah sebelum jatuh temponya (2004: 106)



### **C. Penetapan Suku Bunga Kredit pada Bank Konvensional**

Dari sisi ilmu ekonomi moneter, bunga adalah pengganti kerugian atas penundaan penikmatan dana dari pemilik dana atas keuntungan pengguna dana. Kredit adalah penundaan kenikmatan pada pemilik dana, dan di lain pihak merupakan percepatan penikmatan dalam penggunaan dana oleh mereka yang berhutang yang seharusnya baru menikmati pendapatannya di kemudian hari (SUHARDI, 2003: 79).

#### **1. Faktor-Faktor yang Perlu Diperhatikan dalam Penetapan Suku Bunga Bank Konvensional**

##### **a. Biaya dana, yang meliputi :**

- 1) *Variable cost/direct cost*, yaitu biaya-biaya langsung yang dikeluarkan untuk memperoleh dana tersebut, yaitu secara spesifik berupa biaya bunga dana yang dibayarkan kepada para deposan bank yang bersangkutan. Ciri biaya ini sangat jelas yaitu "*fixed in unit but variable in total*" dengan demikian biaya variabel dana ini akan berubah-ubah sebanding dengan berubahnya volume dana yang dipunyai oleh bank yang bersangkutan.
- 2) *Full absorption cost*, yaitu penjumlahan antara biaya variabel dengan biaya tetap (*fixed cost*). Secara lebih kongkret biaya tetap ini antara lain biaya manajemen, sewa gedung bank, depresiasi aktiva tetap bank, gaji pegawai, biaya over head lainnya.
- 3) *Incremental cost-differential cost*, yaitu sebagai modifikasi dari *variable cost*, konsep ini disebut demikian karena berusaha memusatkan perhatiannya pada perilaku kenaikan atau penurunan

elemen biaya tertentu yang disebabkan oleh adanya perubahan volume usaha yang akan dicapainya.

- 4) *Estimated cost*, yaitu jumlah biaya baik variabel atau biaya tetap yang akan dikeluarkan untuk mendapatkan sejumlah produk/jasa di waktu yang akandatang. Di dalam penetapan *estimated cost* ini sebaiknya didasarkan pada *standard cost*.

b. Faktor nasabah

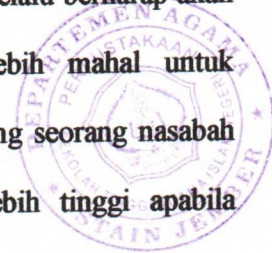
Di dalam kondisi pasar yang bersaing harga akan terjadi pada titik kesepakatan antara pembeli dan penjual. Hal ini mungkin terjadi karena pembeli adalah mempunyai hak sepenuhnya untuk memilih harga dari jasa bank (suku bunga kredit) yang akan dibelinya dengan tingkat yang paling baik baginya.

c. Bank pesaing

Untuk merebut nasabah sebanyak mungkin sesuai masing-masing target, harga atau dalam hal ini tingkat suku bunga kredit akan merupakan factor yang menentukan pula. Jadi dalam penetapan suku bunga kredit ini perlu dipertimbangkan pula.

d. Mutu pelayanan

Para pengusaha dalam melaksanakan kegiatannya selalu berharap akan memperoleh kepastian, ia berani membayar lebih mahal untuk memperoleh kepastian tersebut. Hingga tidak jarang seorang nasabah bersedia membayar suku bunga kredit yang lebih tinggi apabila keputusan permohonan kreditnya dapat diterima saat itu juga.





e. Resiko usaha

Hampir pada setiap jenis usaha mengandung resiko baik resiko yang besar atau yang kecil sifatnya. Adanya resiko-resiko yang akan dihadapi oleh para pengusaha ini perlu diperhitungkan pula oleh bank dalam penetapan suku bunga kreditnya. Semakin rendah resiko tentu suku bunganya akan lebih murah dan sebaliknya pada resiko usaha yang tinggi suku bunga kreditnyapun juga lebih tinggi (MULJONO, 2001: 109).

## 2. Tehnik Perhitungan Bunga Kredit

Perbankan konvensional pada umumnya menentukan suku bunga dasar (*base lending rate*) yang akan dikenakan kepada para nasabah debiturnya. Caranya adalah pertama-tama menghitung biaya dana yaitu dengan menghitung :

$$\frac{\text{Biaya bunga rata-rata yang dibayar (\%)}}{100\% - \text{Cadangan wajib (GWM 5\%)}} = \dots\dots\dots\%$$

Setelah diperoleh biaya dana sebagai awal dari usaha di sisi aktiva, maka dihitung berapa bunga yang akan ditawarkan kepada para debitur (*base lending rate*) yang dihitung sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Base Lending Rate} = & \text{cost of funds (\%)} + \text{biaya operasi (\% dari total biaya)} \\ & + \text{cadangan resiko kredit macet (\%)} + \text{laba yang} \\ & \text{diinginkan (\%)} + \text{pajak (... \% dari laba)} \end{aligned}$$

*Base lending rate* yang dihitung secara teliti ini tentu saja tidak akan dikenakan kepada semua nasabah secara pukol rata karena bagaimana pun penawaran-penawaran kredit itu akan bergantung pada perundingan antara bank dengan para calon debiturnya (SUHARDI, 2003: 83).

Ada beberapa tehnik yang lazim digunakan perbankan konvensional dalam menghitung bunga kredit untuk nasabahnya. Dari masing-masing tehnik perhitungan, akan menghasilkan perhitungan bunga yang berbeda satu sama lainnya. Adapun tehnik-tehnik tersebut antara lain :

**a. Add On Basis**

Pada cara ini bunga dihitung terlebih dahulu kemudian ditambahkan dengan pokoknya dan akhirnya dibagi sesuai dengan jangka waktu kreditnya. Jadi pada cara ini tiap tahun/tiap periode akan diperoleh jumlah angsuran kredit (pokok + bunga) yang sama besar walaupun baki debatnya dari waktu ke waktu telah terjadi penurunan.

**b. Bunga Tunggal/Single Interest**

Dalam perhitungan kredit ini didasarkan pada baki debit dari rekening debitur dari suatu periode ke periode yang lain dan baru dikalikan dengan suku bunga kreditnya itu sendiri. Dalam rumus ini apabila terjadi tunggakan bunga pada suatu periode, tidak diperhitungkan bunga. Jadi bunga hanya dikenakan atas utang pokoknya saja.

**c. Bunga Majemuk (*compound interest*)**

Dalam perhitungan bunga dengan cara ini pada dasarnya sama dengan bunga tunggal yaitu didasarkan pada masing-masing baki debit selama jangka waktu tertentu. Andaikata pada suatu periode terjadi tunggakan bunga, maka tunggakan bunga tersebut juga dikenakan bunga lagi jadi sifatnya bunga berbunga.



d. Diskonto Tunggal

Dalam cara perhitungan bunga kredit dengan diskonto tunggal ini, adalah kebalikan dari perhitungan bunga tunggal di muka. Sebab pada cara ini bunga tersebut dibayar di muka dan sekaligus mengurangi jumlah pinjaman (kredit) yang harus diterimanya. Tetapi pada akhir masa pinjaman nasabah harus mengembalikan (membayar) kepada bank utang pokoknya secara penuh sesuai nilai nominal. Sudah tentu karena bunga diterima di muka maka secara efektif suku bunga diskonto akan lebih besar dari suku bunga kredit tunggal.

e. Rente

Adakalanya dalam menghitung besarnya bunga kredit sekaligus dikaitkan dengan pembayaran utang pokoknya tiap periode tertentu. Cara ini disebut sebagai rente, jadi di dalam rente ini besarnya angsuran dan bunga yang harus dibayar setiap periode akan sama jumlahnya. Cara ini mirip dengan Add On Basis tetapi di sini bunganya adalah bunga majemuk. Perhitungan suku bunga ini cocok untuk kredit-kredit rumah, kendaraan bermotor dan kredit investasi lainnya. Cara perhitungan bunga, dengan cara rente ini tentu saja hanya dapat digunakan pada kredit-kredit yang sekali tarik dan strukturnya berupa *aflopend*, dan tidak mungkin diterapkan pada *revolving* kredit.

f. *Floating Rate*

Jika dalam pemberian kredit di muka didasarkan pada suatu perhitungan suku bunga kredit yang tetap tarifnya sampai kredit

tersebut lunas. Namun karena ada gejolak dari biaya dana yang sangat tajam, maka ada sekelompok bankers yang tidak bersedia menanggung kerugian akibat adanya perubahan biaya dana tersebut. Oleh karena itu suku bunga kredit dibuat mengambang sesuai dengan fluktuasi biaya dana yang ada misal atas dasar LIBOR atau SIBOR ditambah suatu persentase tertentu misal 50 % sebagai margin. Jadi dengan demikian suku bunga kredit akan selalu berubah-ubah dari waktu yang satu ke waktu yang lain, namun pihak bank akan memperoleh margin yang sama. Cara ini kiranya cukup menguntungkan kedua belah pihak, terutama pihak bank akan memperoleh laba yang konstan.

g. *Effective Interest Rate*

Sering pula terjadi bahwa dalam pemberian kredit bank memperoleh dana dari luar negeri dalam bentuk valuta asing. Kredit dalam bentuk valuta asing ini membawa resiko akan adanya perubahan kurs, hal ini akan mengakibatkan harga dana (tingkat suku bunga kredit yang riil) akan merupakan kombinasi antara biaya dana itu sendiri ditambah dengan kenaikan kurs valuta asing yang bersangkutan. Jadi suku bunga kredit yang riil jauh lebih besar dari biaya dana itu sendiri (MULJONO, 2001: 115-121).

Senada dengan Mulyono, Kasmir menyebutkan bahwa dewasa ini terdapat tiga jenis model pembebanan suku bunga yang sering dilakukan oleh bank konvensional. Tiga jenis model pembebanan suku bunga tersebut, yaitu:



- a. *Flat Rate*  
Merupakan perhitungan suku bunga yang tetap setiap periode, sehingga jumlah angsuran (cicilan) setiap periode pun tetap sampai pinjaman lunas. Perhitungan suku bunga model ini adalah dengan mengalikan % bunga per periode dikali dengan pinjaman.
- b. *Sliding Rate*  
Merupakan perhitungan suku bunga yang dilakukan dengan mengalikan %tase suku bunga per periode dengan sisa pinjaman, sehingga jumlah suku bunga yang dibayar debitur semakin menurun, akibatnya angsuran yang dibayarpun menurun jumlahnya.
- c. *Floating Rate*  
Merupakan perhitungan suku bunga yang dilakukan sesuai dengan tingkat suku bunga yang bersangkutan. Dalam perhitungan modal ini suku bunga dapat naik, turun atau tetap setiap periodenya. Begitu pula dengan jumlah angsuran yang dibayar sangat tergantung dari suku bunga pada bulan yang bersangkutan (2004: 83).

#### **D. Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah**

##### **1. Konsep Pembiayaan Murabahah**

###### **a. Devinisi Pembiayaan Murabahah**

Dalam kegiatan penyaluran dana, bank syariah melakukan investasi dan pembiayaan. Disebut pembiayaan karena bank syariah menyediakan dana guna membiayai kebutuhan nasabah yang memerlukannya dan layak memperolehnya. Perbedaan kredit pada bank konvensional dengan pembiayaan pada bank yang berbasis syariah Islam adalah: kredit pada bank konvensional dilakukan melalui pemberian pinjaman uang kepada nasabah, dan bank sebagai pemberi pinjaman memperoleh imbalan berupa bunga yang harus dibayar oleh peminjam. Sedangkan dalam Islam, pinjam-meminjam adalah akad sosial, bukan akad komersial. Artinya bila

seseorang meminjam sesuatu, ia tidak boleh disyaratkan untuk memberikan tambahan atas pokok pinjamannya. Untuk menghindari adanya unsur riba dalam menyalurkan dana, bank syariah menempuh cara memberikan pembiayaan berdasarkan prinsip jual-beli, prinsip kemitraan dan prinsip bagi hasil.

*Murabahah* adalah salah satu produk penyaluran dana bank syariah yang menggunakan akad jual-beli. *Murabahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan) yaitu jual-beli barang di mana pedagang harus memberi tahu pembeli harga beli barang dan keuntungan yang ingin diperoleh oleh pedagang dengan pembayaran tangguh sesuai kesepakatan pembeli dan pedagang. Di dalam terjemah kitab *Bidayatul Mujtahid*, Ibnu Rusydi mengatakan: “Jumhur ulama bersepakat bahwa *murabahah* adalah salah satu akad jual-beli jika penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba dalam jumlah tertentu” (SAID, 1995: 199).

b. Landasan Hukum Pembiayaan *Murabahah*

1) Al qur'an

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ  
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ = النساء: ٢٩

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu” (QS. An-Nisa: 29) (DEPAG RI, 1982: 122).



## 2) Al hadits

Dari Suhaeb r.a. bahwa Rasulullah bersabda: “Tiga perkara di dalamnya terdapat keberkatan, yaitu (1) menjual dengan pembayaran secara kredit (2) *Muqaradhah* (nama lain dari *Mudharabah*) (3) mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah dan bukan untuk dijual” (HR. Ibnu Majah, Sublu Assalam). (ANTONIO, 2001: 162).

Tidak ada ayat Al qur'an dan Hadits yang mengacu langsung kepada praktek *murabahah*, walaupun ada ayat Al qur'an dan Hadits yang mengacu kepada jual-beli, keuntungan dan kerugian. Karena nampaknya tidak ada acuan langsung dalam Al qur'an dan Hadits, para ahli hukum membenarkan *murabahah* berdasarkan landasan lain. Saeed dalam bukunya mengungkapkan bahwa :

Para ulama awal seperti Malik dan Syafi'i yang secara khusus menyatakan bahwa penjualan *murabahah* berlaku, tidak menyebutkan referensi dari hadits yang jelas. Al-Kaff, kritikus kontemporer terhadap *murabahah* menyimpulkan bahwa *murabahah* merupakan “salah satu penjualan yang tidak dikenal sepanjang masa Nabi atau sahabatnya”. Menurutnya, ulama yang masyhur mulai mengungkapkan pandangan mereka mengenai *murabahah* pada perempat pertama abad kedua Hijrah atau lebih” (2003: 137).

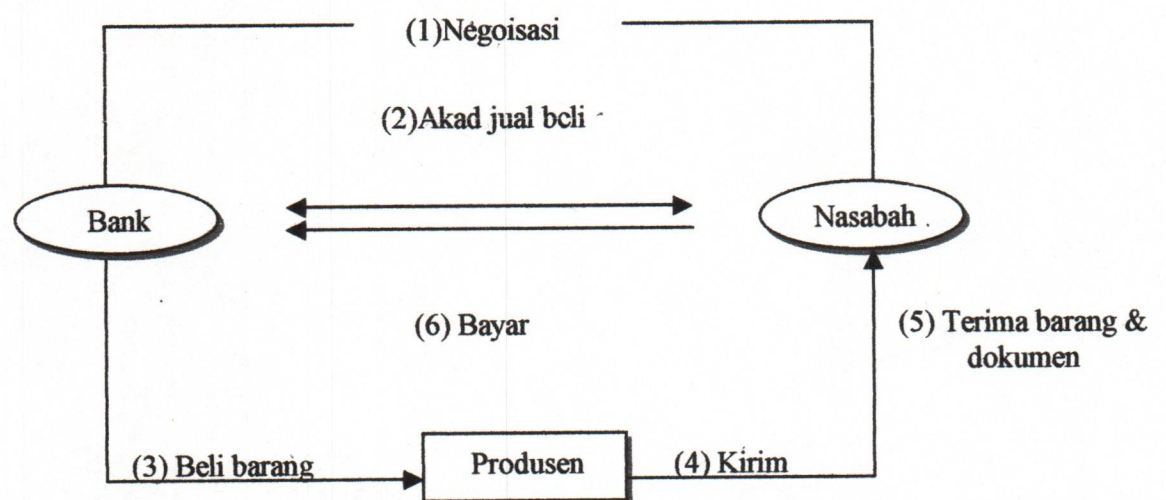
Selanjutnya sebagaimana dikutip oleh Saeed, ulama Syafi'i mengatakan: “Jika seseorang menunjukkan komoditas kepada seseorang dan mengatakan, “kamu beli untukku, aku akan memberimu keuntungan begini, begini,” kemudian orang itu membelinya, maka transaksi itu sah” (2003: 138).

### c. Aplikasi Pembiayaan *Murabahah* di Bank Syariah

Pelaksanaan pembiayaan *murabahah* di perbankan syariah yaitu : bank membeli barang yang diinginkan nasabah kepada supplier dengan

cara tunai, kemudian bank menjualnya kepada nasabah dengan cara angsuran selama jangka waktu yang telah disepakati kedua belah pihak. Dalam akad bank harus menyebutkan harga pembelian barang dan keuntungan yang diinginkan bank. Sebagaimana dikatakan oleh Sudarsono mengenai teknis pembiayaan *murabahah* di perbankan syariah, yaitu :

- 1) Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari produsen (pabrik/toko) ditambah keuntungan (*mark up*). Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembiayaan.
- 2) Harga jual dicantumkan dalam akad jual-beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlaku akad. Dalam perbankan, *murabahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bitsaman ajil*).
- 3) Dalam transaksi ini, bila sudah ada barang diserahkan segera kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh (2003: 48).



Gambar. 1  
Skema Murabahah



## 2. Ketentuan Umum Murabahah

a. Syarat-Syarat jual-beli dengan cara murabahah, yaitu :

- 1) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- 3) Kontrak harus bebas dari riba
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang (ANTONIO, 2001: 102).

Pada prinsipnya, apabila penjual tidak memberi tahu biaya modal, semua hal yang berkaitan dengan pembelian dan terjadi cacat atas barang sesudah pembelian kepada nasabah, maka pembeli (nasabah) boleh membatalkan kontrak, mengembalikan barang tersebut atau melanjutkan pembelian seperti apa adanya.

b. Jaminan

Pentingnya jaminan dalam pembiayaan murabahah adalah, karena bank ingin mendapat kepastian bahwa pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dapat diterima kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama dan nasabah tidak bisa main-main. Sebagaimana Antonio mengatakan:

Pada dasarnya, jaminan bukanlah satu rukun atau syarat yang mutlak dipenuhi dalam bai' al-murabahah, demikian juga dalam murabahah KPP. Jaminan dimaksudkan untuk menjaga agar si pemesan tidak main-main dengan pesanan. Si pembeli (penyedia pembiayaan/bank) dapat meminta si pemesan (pemohon/nasabah) suatu jaminan (*rahn*) untuk dipegangnya... (2001: 105).

Dalam pembiayaan *murabahah* jaminan kebendaan bukan merupakan jaminan pokok/utama, karena pembiayaan yang diberikan

adalah berupa talangan dana untuk membeli barang kebutuhan nasabah, maka selama barang belum lunas pembayarannya, barang tersebut masih berstatus sebagai barang jaminan. Jadi, jaminan utamanya adalah barang yang menjadi obyek pembiayaan tersebut (SUMITRO, 2004: 115).

### **3. Syarat Administratif**

Seperti juga dalam perbankan konvensional, perbankan syariah menetapkan syarat-syarat umum untuk sebuah pembiayaan, seperti hal-hal berikut.

- a. Surat permohonan tertulis, dengan dilampiri proposal yang memuat (antara lain) gambaran umum usaha, rencana atau prospek usaha, rincian dan rencana penggunaan dana, jumlah kebutuhan dana, dan jangka waktu penggunaan dana.
- b. Legalitas usaha, seperti identitas diri, akta pendirian usaha, surat izin umum perusahaan dan tanda daftar perusahaan.
- c. Laporan keuangan, seperti neraca dan laporan rugi laba, data persediaan terakhir, data penjualan, dan fotokopi rekening bank (ANTONIO, 2001: 171).

### **4. Proses Pembiayaan di Bank Syariah**

Sebelum bank syariah memastikan pemberian pembiayaan kepada nasabah, nasabah harus dapat melewati beberapa proses pembiayaan pada bank syariah, yang meliputi :



- a. *Aplikasi*, nasabah mengisi surat permohonan tertulis dengan memberi tahu pihak bank rencana penggunaan dana, jangka waktu penggunaan dana dan lain-lain. Apabila nasabah telah memenuhi ketentuan perbankan dan telah sesuai dengan kebijakan pembiayaan yang berlaku dan prosedur yang telah ditetapkan. Selanjutnya,
- b. *Analisis permohonan pembiayaan*, sebelum memberikan persetujuan pemberian pembiayaan, bank syariah akan mengevaluasi permohonan pembiayaan nasabah. Dengan menggunakan prinsip 4 P bank syariah akan merealisasikan permohonan pembiayaan nasabah, yaitu:
  - 1) *Personality*, penilaian terhadap kepribadian nasabah
  - 2) *Perpuse*, untuk mengetahui tujuan keperluan nasabah mengajukan pembiayaan
  - 3) *Prospect*, harapan masa depan dari bidang usaha atau kegiatan nasabah pemohon pembiayaan
  - 4) *Payment*, analisis kemampuan nasabah membayar kredit (TRIHARTONO, 1995: 40).

Persetujuan pembiayaan kepada setiap nasabah harus dilakukan melalui proses penilaian yang obyektif terhadap berbagai aspek yang berhubungan dengan obyek pembiayaan, sehingga memberikan keyakinan kepada semua pihak yang terkait, bahwa nasabah dapat memenuhi segala kewajibannya sesuai dengan persyaratan dan jangka waktu yang disepakati.

- c. *Realisasi pembiayaan*, setelah penilaian atas nasabah didasarkan pada penilaian yang jujur, obyektif, cermat dan seksama, terlepas dari pengaruh pihak-pihak yang berkepentingan dengan permohonan pembiayaan, maka bank syariah akan merealisasikan pembiayaan.
- d. *Penyelesaian pembiayaan*, untuk menghindari nasabah yang menunda pembayaran/angsuran bank syariah telah membagi sarana yang dapat menjamin bahwa hutang terbayar tepat waktu, karena jika tidak bank akan tertimpa kerugian. Sebagaimana diungkapkan oleh Saeed, bahwa Bank Islam Faisal di Mesir dalam perjanjian murabahahnya mengatakan :

Karena bank tidak menekankan bunga, maka setiap penundaan pembayaran angsuran ketika mereka berhutang, karena kesepakatan itu, sangat merugikan bank, yang memerlukan kompensasi. Ini berdasarkan aturan syariah bahwa tidak ada yang dirugikan pada satu pihak akibat perjanjian yang berdasarkan transaksi. Ini menurut keputusan yang dibuat oleh Dewan Pengawas Keagamaan Dar al-Mal al-Islami, FIBE daan Bank Islam Faisal di Sudan (FIBS) pada konferensi. Karena itu, kedua pihak sepakat bahwa dalam kasus penundaan oleh pihak kedua dalam membayar angsuran pada waktu hutangnya, bank memiliki hak, tanpa penolakan atau perselisihan (oleh klien), untuk menuntut kompensasi akibat kerugian yang terjadi dari penundaan. Nilai kerugian ini akan dihitung berdasarkan keuntungan rata-rata yang realis selama periode itu ditambah kompensasi-kompensasi lain. Setiap perselisihan terkait dengan apakah FIBE memberikan kompensasi atau tidak, atau nilai kompensasi itu akan diputuskan oleh RSB (SAEED, 2003: 160).

#### **E. Prinsip-Prinsip Syariah dalam Jual-Beli Murabahah**

##### **1. Larangan Menyembunyikan Harga yang Sebenarnya**

Bahwasannya penjual tidak boleh menyembunyikan harga yang sebenarnya berlaku pada saat itu, atau menyembunyikan sesuatu tentang barang dagangannya. Jika mengandung unsur merahasiakan harga yang



sesungguhnya dan memanipulasinya, maka perbuatan itu termasuk kedzaliman dan diharamkan (AL-QARDHAWI, 1997: 303). Sebagaimana firman Allah:

... لَا تَظْلِمُونَ وَلَا يُظْلَمُونَ. ط البقرة : ٢٧٩

Artinya: "...kamu tidak menganiaya dan tidak pula dianiaya" (QS. Al Baqarah: 279) (DEPAG RI, 1982: 70).

## 2. Memperhatikan Keuntungan yang Wajar

Imam al-Ghazali sebagaimana dikutip oleh al-Qardhawi mengatakan:

...adapun siasat dagang yang wajar adalah dibolehkan sebab jual-beli adalah untuk mencari keuntungan dan tidak mungkin kecuali dengan siasat. Tetapi harus memperhatikan keuntungan yang wajar. Jika pembeli memberikan keuntungan yang lebih dari keuntungan yang wajar, baik karena kesukaannya pada barang maupun karena kebutuhannya yang mendesak maka hendaklah ia menolak untuk menerimanya. Tindakan ini termasuk *ihsan* (baik). Selama tidak ada manipulasi di dalamnya maka mengambil keuntungan tidaklah menjadi suatu kedzaliman. Sebagian ulama berpendapat bahwa keuntungan yang lebih dari sepertiga harus diberikan haknya kepada kedua belah pihak untuk menentukan pilihan (pembatalan transaksi atau diteruskan), kita tidak berpendapat demikian, tetapi adalah telah termasuk perbuatan yang baik (*ihsan*) jika ia menurunkan keuntungan tersebut (1997: 305).

Menurut Imam al Ghazali barang siapa puas dengan keuntungan sedikit maka akan banyak transaksinya dan dapat mengambil keuntungan yang banyak dari transaksi yang sering dilakukannya. Dengan demikian muncullah keberkahan.

**BAB III**  
**LAPORAN HASIL PENELITIAN**



**A. Latar Belakang Obyek Penelitian**

**1. Sejarah Berdirinya Bank Syariah Mandiri**

Kehadiran Bank Syariah Mandiri sesungguhnya hanyalah satu hikmah dari sekian banyak hikmah yang kita peroleh akibat adanya krisis yang menerpa negeri ini. Sebagaimana diketahui, krisis moneter dan ekonomi sejak Juli 1997, telah membawa dampak besar yang bersifat multi dimensional. Imbasnya tidak hanya pada sector ekonomi dan politik, namun merembet ke sektor social bahkan budaya.

Dari sektor ekonomi, kerusakan yang terjadi sungguh luar biasa. Perbankan Indonesia yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami kesulitan yang sangat parah. Keadaan tersebut menyebabkan pemerintah Indonesia terpaksa mengambil tindakan untuk merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di Indonesia.

Lahirnya Undang-Undang No. 10 tahun 1998, tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 17 tahun 1992 tentang Perbankan, pada bulan November 1998 telah memberi peluang yang sangat baik bagi tumbuhnya bank-bank syariah di Indonesia. Undang-Undang tersebut memungkinkan bank beroperasi sepenuhnya secara syariah atau dengan membuka cabang syariah khusus syariah. Inilah awal dari satu masa dalam dunia perbankan yang kita sebut *dual banking system*.



Dalam suasana seperti itulah, PT. Bank Susila Bakti (BSB) seperti menemukan momentum yang menyejukkan. BSB yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP) PT. Bank Dagang Negara dan PT. Mahkota Prestasi berupaya keluar dari krisis 1997 – 1999 dengan berbagai cara. Mulai dari langkah-langkah menuju merger sampai pada akhirnya memilih konversi menjadi bank syariah dengan suntikan modal dari pemilik.

Dengan terjadinya merger empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim dan Bapindo) ke dalam PT. Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 juli 1999, rencana perubahan PT. Bank Susila Bakti menjadi bank syariah (dengan nama Bank Syariah Sakinah) diambil alih oleh PT. Bank Mandiri (Persero).

PT. Bank Mandiri (Persero) selaku pemilik baru mendukung sepenuhnya dan melanjutkan rencana perubahan PT. Bank Susila Bakti menjadi bank syariah, sejalan dengan keinginan PT. Bank Mandiri (Persero) untuk membentuk unit syariah. Langkah awal dengan merubah Anggaran Dasar tentang nama PT. Bank Susila Bakti menjadi PT. Bank Syariah Sakinah berdasarkan Akta Notaris: Ny. Machrani M.S. Sh, No. 29 pada tanggal 19 Mei 1999. kemudian melalui Akta No. 23 tanggal 8 September 1999 Notaris: Sutjipto, SH nama PT. Bank Syariah Sakinah Mandiri diubah menjadi PT. Bank Syariah Mandiri.

Pada tanggal 25 Oktober 1999, Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 1/24/KEP.BI/1999 telah memberikan ijin perubahan kegiatan usaha konvensional menjadi kegiatan usaha berdasarkan

Prinsip Syariah kepada P.T. Bank Susila Bakti. Selanjutnya dengan Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia Nomor 1/1/KEP.DGS/1999 tanggal 25 Oktober 1999, Bank Indonesia telah menyetujui perubahan nama P.T. Bank Susila Bakti menjadi P.T. Bank Syariah Mandiri sebagai anak perusahaan Bank Mandiri.

Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 1/5/GBI/UPPB tanggal 30 Agustus 1999 P.T. Bank Syariah Mandiri mendapat Ijin Prinsip dan melalui Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 1/24/KEP.GBI/1999 tanggal 25 Oktober 1999 P.T. Bank Syariah Mandiri mendapat Ijin Usaha dengan Akta Pendirian P.T. Bank Syariah Mandiri sebagai berikut :

- a. Nomor 29 tanggal 19 Mei 1999 dibuat oleh Notaris Sutjipto, S.H.
- b. Nomor 78 tanggal 26 Agustus 1999 dibuat oleh Notaris Sutjipto, S.H.
- c. Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor: C-12120 HT.01.04. TAHUN PELAJARAN.99
- d. Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor: C-16495 HT.01.04. TAHUN PELAJARAN .99

Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999 merupakan hari pertamaberoperasinya PT. Bank Syariah Mandiri. Kelahiran Bank Syariah Mandiri merupakan buah usaha bersama dari para perintis bank syariah di PT. Bank Susila Bakti dan Manajemen PT. Bank Mandiri yang memandang pentingnya kehadiran bank syariah di lingkungan PT. Bank Mandiri (Persero).



PT. Bank Syariah Mandiri hadir sebagai bank yang mengkombinasikan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani yang melandasi operasinya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan PT. Bank Syariah Mandiri sebagai alternatif jasa perbankan di Indonesia ([www.syariahmandiri.co.id](http://www.syariahmandiri.co.id)).

## **2. Visi dan Misi**

### **Visi**

Menjadi Bank Syariah Terpercaya Pilihan Mitra Usaha.

### **Misi**

- a. Menciptakan suasana pasar perbankan syariah agar dapat berkembang dengan mendorong terciptanya syarikat dagang yang terkoordinasi dengan baik.
- b. Mencapai pertumbuhan dan keuntungan yang berkesinambungan melalui sinergi dengan mitra strategis agar menjadi bank syariah terkemuka di Indonesia yang mampu meningkatkan nilai bagi para pemegang saham dan memberikan kemaslahatan bagi masyarakat luas.
- c. Mempekerjakan pegawai yang profesional dan sepenuhnya mengerti operasional perbankan syariah.
- d. Menunjukkan komitmen terhadap standar kinerja operasional perbankan dengan pemanfaatan teknologi mutakhir, serta memegang teguh prinsip keadilan, keterbukaan dan kehati-hatian.
- e. Mengutamakan mobilisasi pendanaan dari golongan masyarakat menengah dan ritel, memperbesar portofolio pembiayaan untuk skala

menengah dan kecil, serta mendorong terwujudnya manajemen zakat, infaq, dan shadaqah yang lebih efektif sebagai cerminan kepedulian sosial.

- f. Meningkatkan permodalan sendiri dengan mengundang perbankan lain, segenap lapisan masyarakat dan *investor* asing.

### 3. Budaya Perusahaan

Bank Syariah Mandiri sebagai bank yang beroperasi atas dasar prinsip syariah Islam menetapkan budaya perusahaan yang mengacu pada sikap *akhlakul karimah* (budi pekerti mulia), yang terangkum dalam lima pilar yang disingkat “SIFAT” yaitu *Siddiq, Istiqamah, Fathanah, Amanah, dan Tabligh* (Sumber data: Dokumentasi Bank Syariah Mandiri Jember).

#### a. *Siddiq* (Integritas)

Menjaga martabat dengan integritas. Awali dengan niat dan hati tulus, berpikir jernih, bicara benar, sikap terpuji dan perilaku teladan.

#### b. *Istiqamah* (Konsistensi)

Konsisten adalah kunci menuju sukses. Pegang teguh komitmen, sikap optimis, pantang menyerah, kesabaran dan percaya diri.

#### c. *Fathonah* (Profesionalisme)

Profesional adalah gaya kerja kami. Semangat belajar berkelanjutan, cerdas, inovatif, terampil dan adil.

#### d. *Amanah* (Tanggung-jawab)

Terpercaya karena penuh tanggung jawab. Menjadi terpercaya, cepat tanggap, obyektif, akurat dan disiplin.



e. *Tabligh* (Kepemimpinan)

Kepemimpinan berlandaskan kasih-sayang. Selalu transparan, membimbing, visioner, komunikatif dan memberdayakan

Rumusan nilai-nilai budaya “SIFAT” tersebut merupakan penyempurnaan oleh Tim Pengembangan Budaya SIFAT (TPBS).

#### **4. Organisasi dan Personalia Bank Syariah Mandiri**

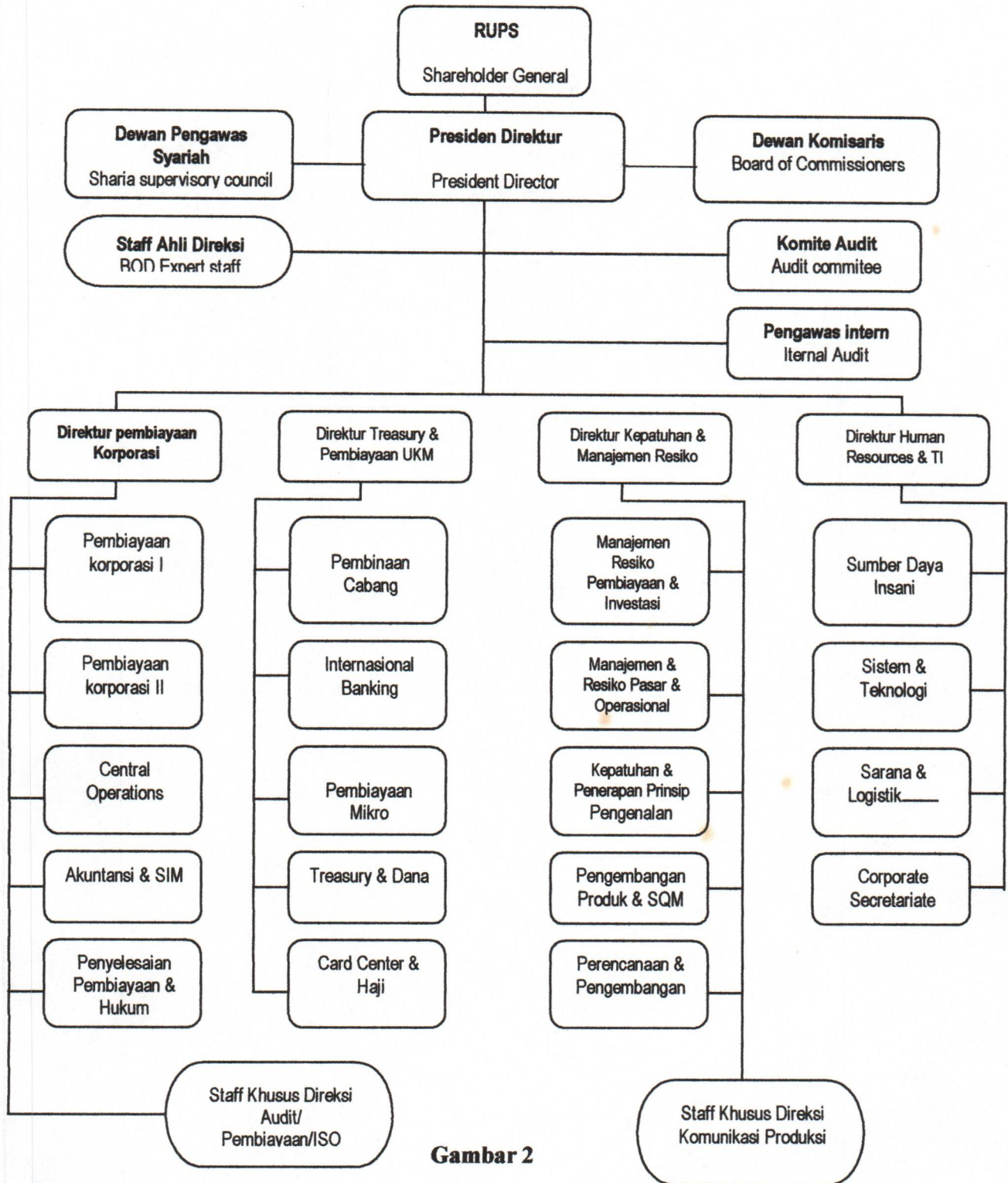
Pengelolaan Bank Syariah Mandiri sebagai lembaga keuangan dibagi menjadi dua yaitu : Kantor Pusat dan Kantor Cabang. Oleh karenanya bentuk dari struktur organisasinya pun terbagi menjadi dua, yaitu Struktur Organisasi Pusat dan Struktur Organisasi Cabang.

Struktur Organisasi Pusat PT. Bank Syariah Mandiri terdiri dari Dewan Komisaris, Direksi, Dewan Pengawas Syariah, Divisi, Unit Kerja Kantor Pusat, Staf Khusus Direksi dan Kantor Cabang, Cabang Pembantu dan Kantor Kas.

Direksi terdiri dari Presiden Direktur dan Direktur Bidang Pemasaran Korporasi, Direktur Bidang Kepatuhan dan Manajemen Risiko, Direktur Bidang Treasury dan Internasional, dan Direktur Bidang Human Resources dan Teknologi Informasi.

Dalam struktur Organisasi tersebut, termasuk pula Dewan Pengawas Syariah yang bertugas mengarahkan, memeriksa dan mengawasi kegiatan bank, guna menjamin bahwa bank telah beroperasi sesuai dengan aturan dan prinsip-prinsip syariah. Berikut adalah struktur organisasi pusat (sumber data: laporan tahunan Bank Syariah Mandiri tahun 2004).

### Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri



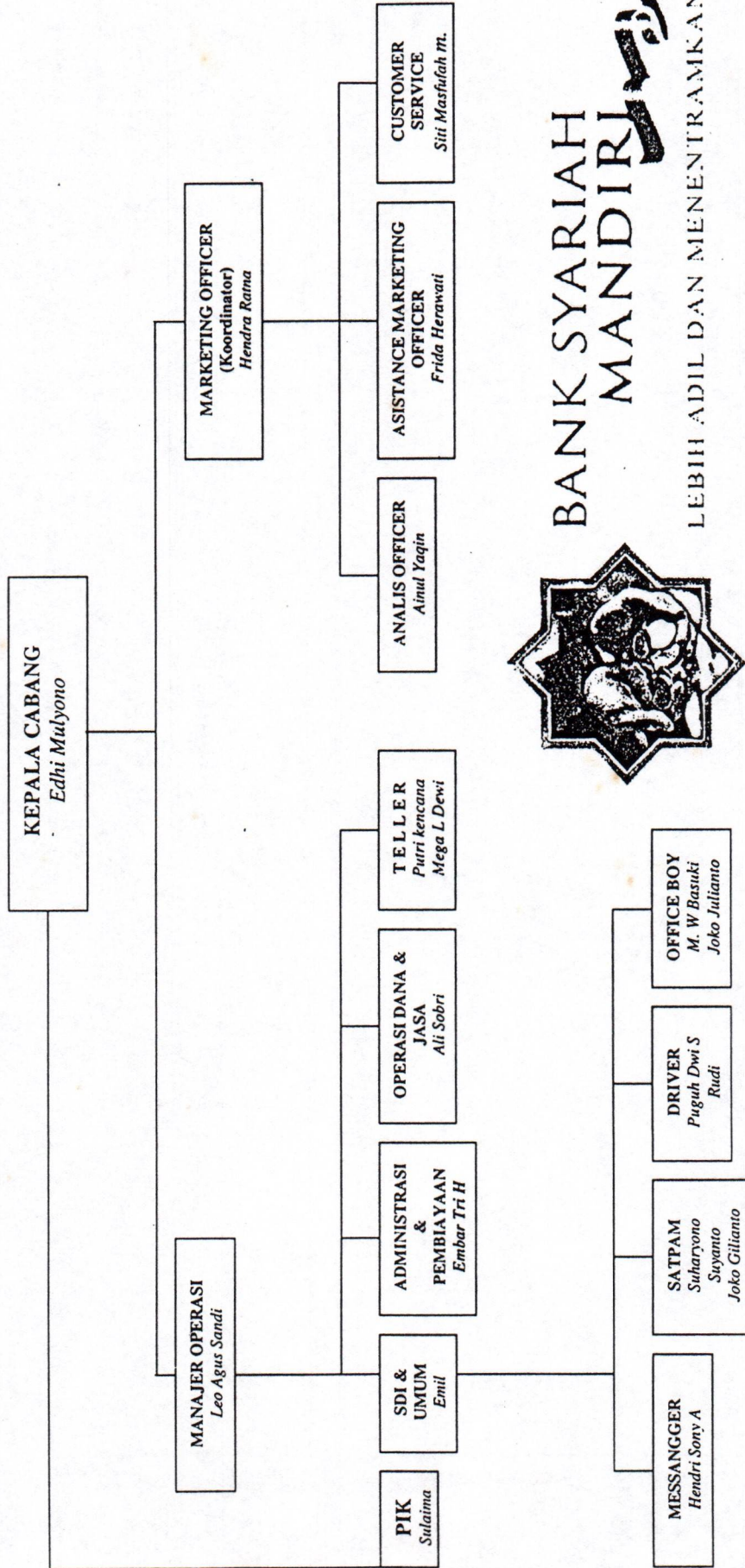
**Gambar 2**



Struktur organisasi cabang di bentuk untuk mencapai tujuan yang ditetapkan oleh organisasi tersebut. Pada lembaga perbankan, sesuai dengan fungsinya sebagai lembaga *intermediary* bagi masyarakat. Untuk melaksanakan fungsi tersebut secara maksimal, maka di Bank Syariah Mandiri Jember diperlukan bagian pemasaran produk dan jasa, bagian operasional, serta bagian pendukung lainnya.

Saat ini karyawan yang ada di Bank Syariah Mandiri Cabang Jember berjumlah 20 orang. Dengan perincian 1 orang kepala cabang, 1 orang manager operasi, 1 orang marketing officer, 1 orang pengawas internal, 1 orang dibagian SDI dan Umum, 1 orang tenaga administrasi dan pembiayaan, 1 orang operasi dana dan jasa, 2 Teller, 1 orang analis officer, seorang assistance marketing officer, 1 orang customer service, 1 orang messanger, 3 orang sekuriti, 2 orang driver dan 2 orang office boy. Struktur organisasi cabang Jember adalah sebagai berikut (sumber data: dokumentasi Bank Syariah Mandiri Jember).

STRUKTUR ORGANISASI DAN PERSONALIA BANK SYARIAH MANDIRI  
KANTOR CABANG JEMBER



BANK SYARIAH  
MANDIRI

LEBIH ADIL DAN MENENTRAMKAN



Dari struktur organisasi Bank syariah Mandiri Cabang Jember pengelolaan bank dibagi berdasarkan bagian yang langsung berhubungan dengan nasabah di bawah *marketing officer (front office)*, bagian yang tidak berhubungan secara langsung dengan nasabah dibawah manager operasi (*back office*), dan bagian pengawasan cabang di bawah *Pengawasan Intern dan Kepatuhan (PIK)*. Pembagian kerja dengan struktur organisasi seperti di atas akan memudahkan kontrol dan koordinasi kepala cabang.

Secara umum tugas dan wewenang tiap-tiap bagian adalah sebagai berikut:

a. Kepala Cabang

Adalah penanggung jawab utama dari cabang tersebut, ia bertanggung jawab atas seluruh kegiatan operasi dan pengambilan keputusan di cabangnya. Adapun tugas dan wewenang kepala cabang adalah sebagai berikut :

- 1) Melakukan kegiatan pengumpulan dana (*funding*).
- 2) Melakukan kegiatan pemasaran pembiayaan(*lending*).
- 3) Memastikan pencapaian target usaha cabang serta menetapkan upaya pengembangan usaha cabang.
- 4) Menetapkan dan melaksanakan strategi pemasaran produk Bank guna mencapai target yang telah ditetapkan.
- 5) Memastikan bahwa seluruh transaksi cabang telah tercatat secara benar pada laporan keuangan neraca maupun laba rugi harian.

- 6) Mengkoordinir, memberikan supervisi serta melakukan pemantauan atas pekerjaan yang dilakukan oleh jajaran pegawainya.
- 7) Memberikan pendalaman pemahaman kepada jajaran pegawai dicabangnya atas ketentuan operasional bank.
- 8) Menyusun, menetapkan dan mengimplementasikan Instruksi Intern Cabang.
- 9) Mengimplementasikan struktur organisasi, fungsi dan tugas setiap unit kerja sesuai dengan pedoman Operasional Organisasi Cabang.
- 10) Mendayagunakan pegawai dicabang.
- 11) Memimpin dan mengarahkan kegiatan kerja cabang.
- 12) Melakukan pengawasan langsung yaitu yang berkaitan langsung dengan operasional cabang, serta pengawasan tidak langsung yang berhubungan dengan pengamatan terhadap aktivitas organisasi, keamanan, serta penilaian nasabah terhadap bank.
- 13) Menyusun sasaran kegiatan kerja dan rencana kerja anggaran dan menandatangani.
- 14) Menilai kondite kerja karyawannya.
- 15) Melakukan kunjungn *on the spot* ke tempat nasabah yang mengajukan pembiayaan.
- 16) Merumuskan dan mengusulkan penyempurnaa buku pedoman, surat edaran dan ketentuan lainnya pada kantor pusat.
- 17) Mewakili direksi di daerah operasi cabang.



18) Melaksanakan tugas-tugas yang ditunjuk direksi atau kantor pusat yang berhubungan dengan kegiatan kerja di cabang.

b. Marketing Officer

Bertanggung jawab dalam kegiatan pemasaran produk-produk bank yang akan menjadi sumber pendapatan dan keuntungan bank. Produk yang dipasarkan meliputi *Liability Product* dan *Asset Product*. Tugas marketing officer meliputi :

- 1) Melakukan kegiatan pengumpulan dana (*funding*).
- 2) Melakukan kegiatan pemasaran pembiayaan (*lending*)
- 3) Menatalaksanakan unit kerja bidang marketing agar lebih terarah dan efisien.
- 4) Mendayagunakan serta mengatur pegawai di bidang marketing.
- 5) Melakukan pengawasan atas kegiatan kerja di bidang marketing.
- 6) Melakukan kunjungan *on the spot* ke tempat nasabah.
- 7) Melaksanakan tugas yang diberikan oleh pimpinan cabang.

c. Manager Operasi

Bertanggung jawab atas kegiatan-kegiatan operasional di kantor cabang, adapun rincian kegiatannya adalah sebagai berikut :

- 1) Memeriksa dan memastikan kebenaran atas kegiatan operasional cabang.
- 2) Mengelola pelaksanaan tugas di bidang operasional.
- 3) Mendayagunakan pegawai unit kerja dibidang operasional.

- 4) Memimpin atau mengarahkan tugas pegawai di unit kerja operasional.
- 5) Melaksanakan pengawasan atas kegiatan kerja di bidang operasional.
- 6) Mempersiapkan data yang diperlukan untuk perencanaan (*budget*) di bidang operasional.
- 7) Melakukan penilaian prestasi kerja tahunan bagi seluruh pegawai dibidangoperasional.
- 8) Merumuskan dan mengusulkan penyempurnaan Pedoman Operasional Bank.
- 9) Melaksanakan tugas-tugas lain yang ditunjuk pimpinan cabang.

d. Pengawasan Intern dan Kepatuhan (PIK)

Membantu kepala cabang dalam melaksanakan pengawasan guna menunjang tercapai tujuan cabang dengan aman. Rincian pekerjaan PIK adalah sebagai berikut :

- 1) Memeriksa mutasi harian transaksi cabang dengan bukti-bukti pendukungnya
- 2) Memastikan kebenaran posting setiap transaksi
- 3) Memastikan kegiatan operasional cabang telah sesuai dengan Pedoman Operasional Bank, Surat Edaran atau ketentuan yang berlaku.



- 4) Memastikan bahwa semua fasilitas pembiayaan telah mendapat persetujuan yang pihak berwenang sesuai limit, dan semua syarat telah terpenuhi.
- 5) Mengadministrasikan, menyimpan dan bertanggungjawab atas file atau bukti-bukti pembukuan cabang.

e. *Asistance Marketing Officer*

Bertanggungjawab atas kegiatan pemasaran produk dan jasa bank yang ada, baik Funding maupun Lending. Perincian kegiatan bagian *Asistance Marketing Officer* adalah sebagai berikut :

- 1) Melaksanakan kegiatan funding maupun lending.
- 2) Melayani permohonan pembiayaan nasabah baik baru, penambahan, penurunan, maupun perpanjangan.
- 3) Mempersiapkan dokumen pembiayaan yang telah diputuskan.
- 4) Memeriksa menata usahakan atas pencairan pembiayaan.
- 5) Mengikuti, mengawasi dan membina nasabah sehubungan dengan fasilitas pembiayaan.
- 6) Melaksanakan penagihan rutin atas pembiayaan yang berjalan.
- 7) Menyelesaikan pembiayaan nasabah yang tergolong kolektibilitas kurang lancar, diragukan dan macet.
- 8) Melayani semua kepentingan nasabah pembiayaan.
- 9) Merangkap pekerjaan Service Assistant jika di cabang tersebut tidak terdapat posisi yang dimaksud atau petugas yang berwenang berhalangan.

- 10) Memasarkan jasa-jasa perbankan.
- 11) Melakukan kontrol atas masa berlakunya asuransi, masa berlakunya hak atas jaminan yang diterima (HGB, HGU, atau Hak Sewa).
- 12) Memberikan informasi selengkapnya kepada nasabah atau calon nasabah tentang prosedur, manfaat, serta ketentuan yang berlaku dalam penggunaan jasa perbankan.

f. Customer Service

Bagian Customer service yang selanjutnya kami singkat CS bertanggungjawab terhadap nasabah dalam memberikan pelayanan yang terbaik sehingga mampu mengangkat dan menjaga citra BSM. Adapun tugas dan wewenang CS adalah sebagai berikut :

- 1) Memberi layanan informasi mengenai produk dan jasa BSM kepada calon nasabah.
- 2) Melayani pembukaan dan penutupan giro, tabungan, dan deposito.
- 3) Memberi layanan informasi kepada nasabah giro, tabungan dan deposito.
- 4) Memverifikasi serta menyimpan dokumen nasabah giro, tabungan, dan deposito.

g. Analis Officer

Secara struktural analis officer berada dibawah marketing officer yang secara umum bertugas untuk memberikan pelayanan ,penilaian dan pembinaan pembiayaan yang aman dan sesuai dengan kebutuhan nasabah



maupun investor. Dalam hal ini analis officer memiliki kewenangan untuk mengusulkan besarnya pembiayaan yang bila diberikan kepada nasabah atau mengusulkan penolakan atas permohonan pembiayaan bila dinilai tidak layak kepada komite pembiayaan.

Disini dapat dikemukakan ringkasan tugas dari analis officer antara lain sebagai berikut :

- 1) Membantu manajer pemasaran dalam menetapkan rencana kerja (RKAP) tahunan bidang pembiayaan.
- 2) mempersiapkan dokumen pembiayaan dan memeriksa kelengkapan dokumen sebelum fasilitas pembiayaan di cairkan.
- 3) bersama-sama dengan anggota komite pembiayaan lainnya memutuskan pembiayaan sesuai dengan batas wewangnya.
- 4) melakukan monitoring atas masa berlakunya legalitas usaha nasabah, asuransi, dan hak atas jaminan yang diterima.
- 5) memberikan bantuan terhadap pelaksanaan audit intern/ekstern, khususnya yang berkaitan dengan bidang pemasaran dan sekaligus memberikan edukasi.

#### **h. Teller**

Bagian Teller bertanggungjawab terhadap kelancaran penyetoran dan penarikan dana oleh nasabah. Teller sekarang ini dilimpahkan tanggungjawabnya kepada dua orang. Adapun tugas dan wewenang teller adalah sebagai berikut :

- 1) Bertanggungjawab terhadap uang tunai yang diambil dari khasanah dan uang tunai yang ada di *box teller*.
  - 2) Bertanggungjawab terhadap jumlah uang yang disetor dan ditarik oleh nasabah.
  - 3) Bertanggungjawab terhadap terjadinya selisih uang tunai saat penutupan kas.
  - 4) Memverifikasi serta memvalidasi setiap bukti transaksi melalui *teller*.
  - 5) Membuat laporan keuangan saat pembukaan dan penutupan kas.
- i. Operasi Dana dan Jasa (*Back Office*)

Secara umum tugas dari personalia Operasi Dana dan Jasa adalah melayani dan menerima transaksi jasa-jasa yang menjadi produk dari perbankan itu sendiri. Di BSM Cabang Jember produk jasa-jasa yang sudah dapat dilayani adalah sebagai berikut :

- 1) Transfer
- 2) Inkaso
- 3) Kliring
- 4) Surat Berdokumen Dalam Negeri (SKBDN)
- 5) Bank Garansi
- 6) Penerimaan pembayaran tagihan telepon (kartu seluler, PIN, dsb).

*Host to host* adalah sistem komunikasi data yang menghubungkan melalui fasilitas teknologi tertentu yang digunakan untuk lalu lintas data tagihan pelanggan



7) Layanan SMS Banking

j. Administrasi dan Pembiayaan

- 1) Menyelenggarakan monitoring pembiayaan dengan tertib.
- 2) Menyelenggarakan penyimpanan legal dokumen pembiayaan dengan tertib dan aman.
- 3) Melaksanakan pencairan pembiayaan dengan aman.
- 4) Membuat/Menyampaikan laporan pembiayaan dengan benar dan tepat waktu.
- 5) Melakukan pengecekan kelengkapan pemenuhan dokumen pembiayaan sebelum fasilitas dicairkan berdasarkan prasyarat yang telah disepakati.
- 6) Melakukan monitoring ketertiban pelaksanaan pembayaran kewajiban nasabah (angsuran/bagi hasil), kewajiban nasabah yang telah jatuh tempo untuk diinformasikan kepada Manajer Operasi dan diteruskan kepada Manajer Pemasaran untuk ditindaklanjuti serta melakukan monitoring atas kualitas aktiva produktif dan menginformasikan hasilnya kepada Manajer Operasional.
- 7) Melakukan administrasi jaminan pembiayaan.
- 8) Membuat dan menyampaikan laporan di bidang pembiayaan baik kepada Kantor Pusat maupun kepada Bank Indonesia secara benar dan tepat waktu.
- 9) Melaksanakan pengelolaan filling dokumen pembiayaan (legal dokumen) secara aman dan tertib.

10) Menerima surat permintaan informasi bank dari bank lain dan melakukan :

- a) Memeriksa surat permintaan informasi bank dari bank lain serta mencocokkan dengan data nasabah yang ada.
- b) Memeriksa dan memaraf jawaban informasi bank tersebut dan diserahkan kepada Manajer Operasi/Kepala Cabang untuk ditandatangani.
- c) Meneruskan jawaban informasi bank kepada bank lain yang membutuhkan.

k. SDI dan Umum

SDI di cabang-cabang BSM pada dasarnya bertanggungjawab/ bertugas untuk mengurus hal-hal yang berkaitan dengan karyawan-karyawan yang ada di kantor cabang. Termasuk bertugas untuk mengurus administrasi data-data karyawan cabang, juga kesejahteraan para karyawan beserta membawahi *Messanger, Satpam, Driver dan Office Boy*. Rincian tugas yang dilakukan SDI dan Umum adalah sebagai berikut :

- 1) Mengurus dan membayarkan klaim-klaim kesehatan para karyawan.
- 2) Menghitung dan melaporkan pembebanan gaji bulanan seluruh pegawai termasuk mencatat dan menghitung serta merekap lembur pegawai.
- 3) Mengadministrasikan cuti pegawai.



- 4) Menghitung, mengisi *form*, serta membayarkan pajak yang menjadi beban kantor cabang.
- 5) Membuat berbagai laporan kepada SDI pusat.
- 6) Menginventarisir harta-harta kantor cabang seperti tanah, bangunan, kendaraan, dll.
- 7) Menyediakan kebutuhan akan barang-barang untuk mendukung kegiatan operasional bank seperti ATK, barang cetakan, dsb.

#### **5. Lokasi Perusahaan**

Kantor Bank Syariah Mandiri Cabang Jember terletak di JL. Panglima Besar Sudirman No. 52 Jember, Jawa Timur. Tepatnya  $\pm$  1 kilometer dari arah timur alun-alun kota Jember.

Telp : (0331) 411522 (Hunting)

Fax : (0331) 411525

Email : callbsm@syariahamandiri.co.id

Pimpinan Cabang : Edhi Mulyono

#### **B. Penyajian dan Analisis Data**

##### **1. Prinsip-Prinsip Syariah dalam Kegiatan Usaha Bank Syariah Mandiri**

Prinsip syariah di Bank Syariah Mandiri adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang sesuai dengan syariah. Kegiatan usaha Bank Syariah Mandiri antara lain:

- a. Mudharabah, pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil

- b. Musyarakah, pembiayaan berdasarkan prinsip usaha patungan
- c. Murabahah, jual-beli barang dengan memperoleh keuntungan
- d. Ijarah, pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa.

Bank Syariah Mandiri dalam operasionalnya menganut prinsip-prinsip sebagai berikut:

a. Prinsip Keadilan

Prinsip ini tercermin dari penerapan imbalan atas dasar bagi hasil dan pengambilan marjin keuntungan yang disepakati bersama antara bank dan nasabah.

b. Prinsip Kemitraan

Bank Syariah Mandiri menempatkan nasabah penyimpan dana, nasabah pengguna dana, maupun bank pada kedudukan yang sama dan sederajat dengan mitra usaha. Hal ini tercermin dalam hak, kewajiban, resiko dan keuntungan yang berimbang di antara nasabah penyimpan dana, nasabah pengguna dana maupun bank. Dalam hal ini bank berfungsi sebagai *intermediary institution* lewat skim-skim pembiayaan yang dimilikinya.

c. Prinsip Keterbukaan

Melalui laporan keuangan bank yang terbuka secara berkesinambungan, nasabah dapat mengetahui tingkat keamanan dana dan kualitas manajemen bank.

d. Universalitas



Bank dalam mendukung operasionalnya tidak membeda-bedakan suku, agama, ras dan golongan dalam masyarakat dengan prinsip Islam sebagai rahmatan lil' alamin ([www. syariahmandiri. co. id](http://www.syariahmandiri.co.id)).

## **2. Penetapan Marjin Keuntungan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember**

Harga jual dalam pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember terbentuk dari harga pokok pembelian barang ditambah keuntungan yang diinginkan bank. Besarnya keuntungan bank terbentuk berdasarkan beberapa faktor seperti: harga pasar, biaya-biaya yang dikeluarkan bank, tingkat bagi hasil yang diharapkan nasabah dan lain-lain.

Harga jual dalam pembiayaan murabahah bisa saja dinegosiasi oleh nasabah. Karena murabahah adalah pembiayaan dengan prinsip jual-beli, dan dalam jual-beli biasa terjadi tawar-menawar antara penjual dan pembeli (interview dengan bapak Sandy, tanggal 19 Juli 2005).

### **a. Faktor-faktor yang mempengaruhi**

Untuk menetapkan marjin keuntungan murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember, pihak bank mempertimbangkan faktor-faktor yang nantinya akan mempengaruhi tingkat marjin keuntungan. Dari faktor-faktor itu di antaranya adalah:

#### **1) Harga pasar**

Bank menjadikan harga kredit pada bank-bank lain baik bank konvensional maupun bank syariah yang lain sebagai rujukan dalam menetapkan marjin keuntungan yang diinginkan.

## 2) Resiko

Merupakan salah satu faktor yang juga dipertimbangkan oleh Bank Syariah Mandiri Jember dalam menetapkan margin keuntungan. Misalnya resiko kredit macet, fluktuasi harga di pasar dan lain-lain.

## 3) Jangka waktu

Hal ini juga akan mempengaruhi tingkat margin keuntungan, karena semakin lama jangka waktu pembiayaan semakin tinggi resiko yang akan dihadapi oleh bank, sebaliknya dengan jangka waktu yang relatif singkat, resiko juga relatif lebih rendah.

## 4) Beban bank

Biaya-biaya yang harus Bank Syariah Mandiri keluarkan dalam memperoleh dana pihak ketiga yang kemudian disalurkan sebagai pembiayaan dan gaji pegawai dan biaya-biaya lainnya yang harus tertutupi.

## b. Teknik pengakuan angsuran

Dalam menghitung angsuran pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri, bank menggunakan pendekatan sebagai berikut:

$$\frac{\text{Pokok Pembelian barang} + \text{keuntungan}}{\text{Jangka waktu}}$$

Metode pengakuan angsuran di Bank Syariah Mandiri Jember menggunakan metode angsuran menurun, yaitu perhitungan margin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga jual (utang) sebagai akibat adanya angsuran (interview dengan bapak Sandy, tanggal 19 Juli 2005).

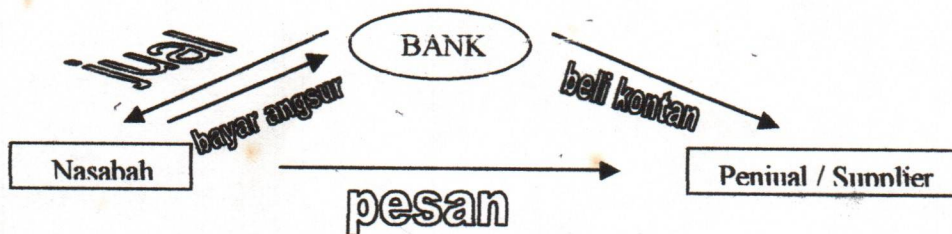


### 3. Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember

Pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri menduduki rating yang paling tinggi dibanding dengan produk pembiayaan lainnya, mengingat perekonomian sampai saat ini belum stabil. Dari seluruh jumlah dana untuk pembiayaan di sepanjang tahun 2004, 76,68% untuk pembiayaan murabahah (laporan tahunan Bank Syariah Mandiri tahun 2004).

#### a. Konsep Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri

Produk *lending* dengan prinsip jual-beli ini, di Bank Syariah Mandiri disebut dengan istilah Murabahah BSM yang pengertiannya adalah suatu perjanjian yang disepakati antara Bank Syariah Mandiri dengan nasabah, di mana Bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank + margin keuntungan) pada waktu yang ditetapkan (interview dengan ibu Heny Hendra Ratna selaku *Marketing Officer* Bank Syariah Mandiri Jember, tanggal 8 April 2005). Mekanisme pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri adalah sebagai berikut:



Gambar. 3  
Skema Murabahah di BSM

b. Manfaat

Manfaat dari pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri adalah:

Membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan barang konsumsi seperti rumah, kendaraan atau barang produktif seperti mesin produksi, pabrik dan lain-lain.

Dalam pembiayaan murabahah nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian, karena pembayaran angsuran murabahah bersifat tetap, artinya tidak terpengaruhi oleh fluktuasi bunga SBI (Sertifikat Bank Indonesia). Menurut bapak Sandy selaku Manajer Operasional bank Syariah Mandiri Jember, kenapa angsuran murabahah bersifat tetap dan tidak terpengaruh fluktuasi bunga SBI, menurut beliau, bank syariah yang beroperasi dengan prinsip syariah tidak akan menginvestasikan dananya di SBI, karena hal ini mengandung unsur riba. Lebih lanjut beliau mengatakan bahwa untuk dana yang dimiliki oleh bank syariah harus sedapat mungkin digunakan untuk investasi yang produktif. Walaupun sebenarnya ada SBI bagi bank syariah yaitu Sertifikat Wadi'ah Bank Indonesia (SWBI), yang sifatnya titipan murni oleh bank syariah kepada Bank Indonesia, dan bank syariah akan mendapat bonus dari dana yang dititipkannya di Bank Indonesia. Namun untuk meningkatkan keuntungan bank yang maksimal, lebih bagus dana diproduktifkan dengan memberikan pembiayaan kepada masyarakat. Berbeda dengan bank



konvensional yang menentukan angsuran dengan tergantung pada fluktuasi bunga SBI. Logikanya, apabila bunga di Bank Indonesia (BI) naik, maka angsuran di bank konvensional ikut naik, dan apabila bunga di BI turun angsuran di bank konvensional juga ikut turun (interview tanggal 19 Juli 2005).

c. Fasilitas

Adapun fasilitas yang diberikan bank dalam pembiayaan murabahah yaitu:

- 1) Periode kontrak ditentukan nasabah
- 2) Pembiayaan dalam valuta rupiah atau US dollar
- 3) Jangka waktu: 5 tahun (untuk kendaraan) dan 10 tahun (untuk rumah)
- 4) Untuk pembelian kendaraan bermotor baru ataupun bekas

d. Jenis pembiayaan

Bank Syariah Mandiri dalam pembiayaan murabahah melayani jenis pembiayaan baik konsumtif maupun produktif (interview dengan Frida Herawati selaku *Assistance Marketing Officer*, tanggal 19 juli 2005).

Jenis pembiayaan yang berlaku dalam murabahah di Bank Syariah Mandiri adalah:

- 1) Pembiayaan rumah
  - a) Maksimum 70% harga beli
  - b) Jangka waktu 10 tahun
- 2) Pembiayaan kendaraan

- a) Maksimum 80% dari harga beli
- b) Jangka waktu untuk kendaraan baru adalah 5 tahun dan untuk kendaraan bekas pakai, maksimum usia kendaraan saat jatuh tempo adalah 10 tahun

e. Persyaratan pembiayaan

Persyaratan pembiayaan murabahah dengan jenis pembiayaan konsumtif, bagi pegawai adalah:

- 1) Identitas diri dan pasangan
- 2) Kartu keluarga dan surat nikah
- 3) Slip gaji 2 bulan terakhir
- 4) SK pengangkatan terakhir
- 5) Copy rekening bank 3 bulan terakhir
- 6) Data obyek pembiayaan

Bagi wirausaha adalah:

- 1) Identitas diri dan pasangan
- 2) Kartu keluarga dan surat nikah
- 3) Legalitas usaha
- 4) Laporan keuangan 2 tahun terakhir
- 5) Past performance 2 tahun terakhir
- 6) Rencana usaha 12 bulan yang akan datang
- 7) Data obyek pembiayaan

Persyaratan pembiayaan murabahah dengan jenis pembiayaan produktif, bagi Badan Usaha adalah:



- 1) Akte pendirian usaha
- 2) Identitas pengurus
- 3) Legalitas usaha
- 4) Laporan keuangan 2 tahun terakhir
- 5) Past performance 2 tahun terakhir
- 6) Rencana usaha 12 bulan yang akan datang
- 7) Data obyek pembiayaan

Bagi perorangan persyaratannya adalah:

- 1) Identitas diri dan pasangan
- 2) Kartu keluarga dan surat nikah
- 3) Legalitas usaha
- 4) Laporan keuangan 2 tahun terakhir
- 5) Past performance 2 tahun terakhir
- 6) Rencana usaha 12 bulan yang akan datang
- 7) Data obyek pembiayaan

e. Proses Pembiayaan Murabahah

Proses pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri melalui 6 tahap yaitu:

- 1) Permohonan pembiayaan, di sini nasabah mengajukan proposal pembiayaan dan mengisi surat permohonan pembiayaan tertulis (aplikasi pembiayaan)
- 2) Collecting data, pada tahap ini bank mengumpulkan data-data yang diperlukan untuk menganalisa calon nasabah.

- 3) Analisa, selanjutnya dari data yang telah ada, bank menganalisisnya tentunya dengan penilaian yang obyektif. Sehingga bank dapat memutuskan apakah nasabah layak diberikan pembiayaan.
- 4) Persetujuan pembiayaan, setelah dilakukan analisa terhadap nasabah dengan melalui proses penilaian yang subyektif. Saatnya bank menyetujui pembiayaan nasabah.
- 5) Pencairan pembiayaan, selanjutnya bank merealisasikan pembiayaan nasabah.
- 6) Monitoring, setelah pencairan pembiayaan selanjutnya bank melakukan monitoring terhadap nasabah (interview dengan bapak Sandy, tanggal 20 Juli 2005).

f. Prinsip-Prinsip Analisa Pembiayaan

Prinsip-prinsip analisa pembiayaan yang diterapkan di Bank Syariah Mandiri adalah:

- 1) Mengetahui dan meyakini jenis kegiatan dan perkembangan usaha debitur dalam beberapa tahun terakhir.
- 2) Melakukan penilaian atas kelayakan usaha nasabah di antaranya :
  - a) Aspek yuridis (legalitas usaha dan akte pendirian dan jaminan)
  - b) Aspek 5C (character, capacity, capital, condition, dan colateral)
  - c) Kewajaran besarnya pembiayaan
  - d) Sistem pembagian keuntungan / penetapan margin
  - e) Hasil analisa dituangkan dalam Nota Analisa Pemasaran Cabang (NAPC) yang dilampiri data pendukung meliputi



laporan keuangan, laporan informasi bank, rencana penarikan pembiayaan, berita acara penilaian agunan, laporan OTS dan lain-lain.

f) Setelah itu dievaluasi secara menyeluruh dengan pendekatan PART (S), yaitu:

- *Purpose* : Penilaian terhadap tujuan penggunaan pembiayaan apakah sesuai dengan syariah dan tidak menyimpang dari kebijakan pembiayaan BSM.
- *Amount* : Penilaian terhadap kewajaran besarnya pembiayaan yang diberikan termasuk kebenaran perhitungan nisbah / margin.
- *Repayment* : Menilai kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran kembali atas pembiayaan yang telah diberikan sesuai jangka waktu yang disepakati.
- *Term* : Menetapkan pra syarat dan syarat dalam rangka meminimalisir resiko kegagalan pembiayaan yang diberikan.
- *Securev* : Menilai pengamanan terhadap setiap pembiayaan yang diberikan termasuk pengamanan ditinjau dari legalitas usaha atau diri pemohon.

g) Melakukan penilaian atas sumber dan kemampuan nasabah dalam membayar kembali kewajibannya.

g. Hal-hal yang perlu dihindari dalam pemberian pembiayaan.

Bank Syariah Mandiri menghindari pembiayaan yang :

- 1) Pembiayaan untuk tujuan spekulasi.
- 2) Pembiayaan yang diajukan tanpa didukung informasi keuangan yang benar dan jelas.
- 3) Pembiayaan terhadap debitur yang bermasalah pada bank lain.
- 4) Pembiayaan jangka panjang yang pelunasannya tidak bertahap.
- 5) Pembiayaan yang memerlukan keahlian khusus yang tidak dimiliki bank.
- 6) Pembiayaan yang menurut evaluasi beresiko tinggi, sehingga dapat menjadi pembiayaan bermasalah.
- 7) Pembiayaan yang lebih banyak memberikan mudharat daripada manfaat.
- 8) Pembiayaan yang tidak sesuai dengan Syariah Islam.

### **C. Diskusi dan Interpretasi**

#### **1. Aplikasi Prinsip-Prinsip Syariah di bank Syariah Mandiri Jember**

Sebagai bank syariah, maka setiap praktek perbankan harus berpegang pada hukum-hukum dari Qur'an dan sunnah serta sistem nilai Islam. Mengenai produk-produk yang akan ditawarkan, maka produk-produk itu harus diangkat dari akad-akad syariah mu'amalah. Dari produk-produk tersebut dapat memelihara keadilan bagi para yang bertransaksi, adanya transparansi, dan



tidak adanya unsure riba dalam bertransaksi dan tidak ada pihak yang mendzalimi maupun didzalimi.

Dari hasil pengamatan dan wawancara penulis dengan pihak Bank Syariah Mandiri Jember mengenai aplikasi prinsip-prinsip syariah, produk-produk Bank Syariah Mandiri Jember telah sesuai dengan syariah, bank telah mengadopsi produk-produk mereka dari akad-akad syariah mu'amalah. Produk-produk yang ditawarkan Bank Syariah Mandiri Jember antara lain: Mudharabah, Musyarakah, Murabahah dan Ijarah. DPS Bank Syariah Mandiri menyatakan bahwa seluruh aspek operasional dan seluruh produk PT. Bank Syariah Mandiri telah mengikuti fatwa-fatwa dan ketetapan syariah yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) (Laporan Tahunan Bank Syariah Mandiri, 2004).

## **2. Penetapan Marjin Keuntungan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember**

Berdasarkan hasil penelitian, penetapan marjin keuntungan dalam pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember dengan penetapan bunga kredit di perbankan konvensional adalah sama. Apa yang menjadi referensi penghitungan bunga kredit juga menjadi referensi penghitungan marjin keuntungan di Bank Syariah Mandiri Jember. Seharusnya Bank Syariah Mandiri jember tidak melakukan hal ini, karena faktor waktu yang mempengaruhi besarnya marjin keuntungan dalam pembiayaan murabahah, akan menimbulkan unsur riba dalam transaksi ini, yaitu yang disebut dengan



riba Nasi'ah. Padahal sebuah bank syariah tidak diperbolehkan memberlakukan riba dalam operasionalnya.

Manajer operasi Bank Syariah Mandiri Jember mengatakan bahwa margin keuntungan murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember relatif lebih mahal dibanding bunga kredit bank konvensional, sebagai antisipasi bank dalam menghadapi fluktuasi harga di pasaran. Menurut Imam al Ghazali, selama tidak ada manipulasi dalam jual-beli, maka mengambil keuntungan bukanlah suatu kezaliman. Tetapi akan lebih baik apabila Bank Syariah Mandiri Jember menetapkan margin keuntungan murabahah lebih rendah atau maksimal sama dengan bunga kredit bank konvensional. Sebagaimana yang dikatakan oleh Imam al Ghazali bahwa barang siapa puas dengan dengan keuntungan sedikit maka akan banyak transaksinya dan dapat mengambil keuntungan yang banyak dari transaksi yang sering dilakukannya. Dengan demikian muncullah keberkahan.

Kecenderungan nasabah menerima begitu saja keuntungan yang diinginkan oleh Bank Syariah Mandiri Jember (interview dengan bapak Sandi, tanggal 19 Juli 2005) adalah karena bank kurang memberikan kebebasan kepada nasabah untuk menawar keuntungan yang diinginkan bank. Padahal tingkat keuntungan yang layak ditentukan berdasarkan hasil tawar-menawar antara nasabah dan bank syariah.

### **3. Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember**

Pembiayaan murabahah adalah pembiayaan dengan prinsip jual-beli dan penjual harus menyebutkan harga beli dan jumlah keuntungan yang



diinginkannya dengan pembayaran tangguh. Apabila penjual menyembunyikan harga yang sebenarnya dan memanipulasinya, maka perbuatan ini termasuk kedzaliman dan diharamkan. Berdasarkan hasil penelitian, Bank Syariah Mandiri Jember telah mengaplikasikan prinsip ini. Dalam akad yang dibuat oleh kedua belah pihak bank menyebutkan harga pokok pembelian barang.

Prosedur pembiayaan murabahah di bank syariah sebagaimana mestinya. Bahwa dalam memperoleh pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember, nasabah harus memenuhi beberapa persyaratan administratif yang telah ditentukan oleh Bank Syariah Mandiri Jember sebagaimana yang telah dilaporkan dalam hasil penelitian, selanjutnya Bank Syariah Mandiri Jember akan menganalisa data-data nasabah sebelum menyetujui permohonan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah. Setelah bank menyetujui permohonan pembiayaan nasabah, bank dan nasabah selanjutnya manandatangani akad pembiayaan murabahah. Dalam akad Bank Syariah Mandiri Jember memberi tahu nasabah bahwa harga pokok pembelian barang sekian-sekian dan keuntungan yang diinginkan bank sekian-sekian.

#### **4. Perbedaan Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember dan Kredit di Bank Konvensional**

Di perbankan konvensional menggunakan istilah kredit dalam produk penyaluran dananya, karena dilakukan melalui pemberian pinjaman uang kepada nasabah, dan bank sebagai pemberi pinjaman memperoleh imbalan berupa bunga yang harus dibayar oleh peminjam. Sedangkan dalam

---

pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember, bank menyediakan dana guna membiayai kebutuhan nasabah yang memerlukan dengan prinsip jual-beli.

Bank konvensional tidak memberi tahu nasabah berapa harga pokok pembelian barang, sedang dalam Bank Syariah Mandiri Jember, bank memberitahu nasabah harga pokok dan keuntungan yang diinginkan bank, sehingga transparansi dalam pembiayaan murabahah terjamin.

Jumlah angsuran dalam pembiayaan murabahah akan tetap sampai batas akhir pembiayaan walaupun harga di pasar sedang naik dan turun. Sedangkan di perbankan konvensional jumlah angsuran tidak tetap, tergantung bunga SBI.

Bank Syariah Mandiri tidak akan memberikan pembiayaan untuk tujuan spekulasi, pembiayaan yang mendatangkan kemudharatan dan pembiayaan yang tidak sesuai dengan syariah Islam. Bank konvensional tidak memperhatikan hal ini, yang terpenting di bank konvensional adalah nasabah mampu mengembalikan pinjaman dan membayar bunga.



## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN-SARAN



#### A. Kesimpulan

##### 1. Kesimpulan Umum

Bank Syariah Mandiri yang beroperasi dengan berlandaskan syariah mempunyai prinsip keadilan, kemitraan, keterbukaan dan universalitas dalam melaksanakan seluruh aspek operasional Bank Syariah Mandiri. Prinsip-prinsip ini belum sepenuhnya terlaksana dalam operasiolisasi Bank Syariah Mandiri Jember

Dalam pembiayaan murabahah, dengan prinsip keterbukaan, bank memberi tahu nasabah harga pokok pembelian barang dan keuntungan yang diinginkan bank pada waktu akad berlangsung. Tidak ada spekulasi mengenai harga pokok pembelian oleh bank atau bank menaikkan harga pokok pembelian.

Prinsip keadilan yang seharusnya melandasi penetapan margin keuntungan dalam murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember, bank belum melaksanakannya sepenuhnya. Karena bank tidak memberikan kebebasan kepada nasabah untuk menawarnya sehingga nasabah menerima begitu saja keuntungan yang diinginkan bank.

##### 2. Kesimpulan Khusus

###### a. Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember

Pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember adalah akad penyediaan barang berdasarkan sistem jual-beli di mana bank memberikan kebutuhan investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah margin keuntungan yang disepakati. Pembiayaan murabahah ditujukan untuk jenis pembiayaan konsumtif maupun produktif dengan sistem pembayaran angsuran.

Untuk memperoleh pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri, nasabah harus memenuhi beberapa persyaratan pembiayaan antara lain: identitas diri dan pasangan, kartu keluarga, akta pendirian usaha, legalitas usaha dan lain-lain. Setelah persyaratan-persyaratan itu terpenuhi, selanjutnya bank akan menganalisa data-data mengenai nasabah. Apabila nasabah dianggap layak memperoleh pembiayaan, bank akan menyetujui pembiayaan dan selanjutnya pembiayaan direalisasikan.

Bank Syariah Mandiri tidak akan memberikan pembiayaan untuk tujuan spekulasi, pembiayaan yang mendatangkan kemudharatan dan pembiayaan yang tidak sesuai dengan syariah Islam.

#### b. Penetapan Margin Keuntungan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember

Faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan margin keuntungan murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember adalah: harga pasar, resiko, jangka waktu dan beban bank.

Tingkat keuntungan yang layak seharusnya ditentukan berdasarkan hasil tawar-menawar antara nasabah dengan bank syariah, dan Bank



Syariah Mandiri Jember tidak memberikan kebebasan kepada nasabah untuk menawar keuntungan yang diinginkan bank.

Dalam menghitung pengakuan angsuran, Bank Syariah Mandiri menggunakan metode marjin keuntungan menurun, yaitu perhitungan marjin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga jual akibat adanya angsuran yang dibayar nasabah setiap bulan. Jumlah angsuran setiap periode akan tetap dan tidak akan berubah sampai batas akhir pembiayaan.

## **B. Saran-Saran**

### **1. Bagi Bank Syariah Mandiri**

- a. Bank syariah sebagai bank alternatif yang menolak sistem bunga, bank syariah diharapkan mampu menerapkan marjin keuntungan pembiayaan yang lebih rendah atau maksimal sama dengan suku bunga kredit bank konvensional. Untuk merealisasikan harapan tersebut hendaknya Bank Syariah Mandiri Jember berusaha menekan serendah-rendahnya biaya-biaya operasional bank dengan melakukan operasional secara efisien. Dengan harga jual yang tinggi, nasabah akan menolak pembiayaan di Bank Syariah Mandiri dan akan mencari pembiayaan di bank lain.
- b. Masih terbatasnya pemahaman masyarakat Jember mengenai kegiatan usaha atau produk-produk yang dimiliki Bank Syariah Mandiri, untuk itu penulis sarankan Bank Syariah Mandiri Jember mengadakan *Open*

*Table*, misalnya di Jember Plaza atau tempat-tempat lain yang sering dikunjungi masyarakat.

## **2. Bagi Masyarakat**

Selama menganut sistem bunga, banyak pengusaha kecil yang mempunyai kemampuan terbatas sangat dirugikan, sehingga yang kaya semakin bertambah kaya. Karena bank-bank konvensional memberikan kepada si kaya modal yang besar untuk memperluas usahanya dengan asset yang bukan miliknya, dengan mengorbankan mayoritas besar konsumen dan kaum lemah.

Sudah saatnya tinggalkan bank dengan system bunga dan beralih ke bank yang beroperasi berdasar prinsip syariah. Saatnya kita berpartisipasi dan mendukung perkembangan system dan kelembagaan keuangan syariah. Karena masyarakat muslim sendirilah yang menjadi tonggak perekonomian syariah yang berkeadilan dan bebas bunga. Sebagai titik tolak dari ini semua tentunya kita semua harus berangkat dari pemahaman, kesadaran dan komitmen pada doktrin riba dalam Islam yang disemangati oleh ruh keadilan ekonomi dan spirit anti kedzaliman.



## DAFTAR PUSTAKA



- Antonio, M. Syafii, 2001, *Bank syariah dan Teori Perbankan*, Jakarta : SIP
- Al-Qardhawi, Yusuf, 2002, *Bunga Bank Haram*, Jakarta : Akbar Media Eka Sarana
- Arikunto, Suharsimi, Prof, DR, 2002, *Manajemen Penelitian*, Jakarta : Rineka Cipta
- Arifin, Zainul, 2000, *Memahami Bank Syariah Lingkup, Peluang, Tantangan dan Prospek*, Jakarta : AlvaBet
- \_\_\_\_\_, 2003, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta : AlvaBet
- As'udi, Mohammad dan Triyuwono, Iwan, 2001, *Akuntansi Syariah Memformulasikan Konsep Laba dalam konteks Metafora Zakat*, Jakarta : Salemba Empat
- Achmadi, Abu dan Narbuko, Cholid, 2003, *Metodologi Penelitian*, Jakarta : Bumi Aksara
- DPN, 2001, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta : DPN
- DEPAG RI, 1982, *Al Qur'an dan Terjemahnya*, Jakarta
- Jawa Pos, Edisi 19 Mei 2003
- Martono, SU, Drs, 2002, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Yogyakarta : Ekonisia
- Moleong, J. Lexy, Dr, MA, 2004, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung : PT. Remaja Rosdakarya
- Muhammad, Drs, M. Ag, 2003, *Metodologi Pemikiran Ekonomi Islam*, Yogyakarta : Ekonisia
- \_\_\_\_\_, 2002, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta : UPP. AMP YKPM
- \_\_\_\_\_, 2004, *Dasar-Dasar Keuangan Islami*, Yogyakarta : Ekonisia
- Mujieb, M. Abdul, 1994, *Kamus Istilah Fiqih*, Jakarta : PT. Pustaka Firdaus

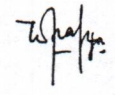
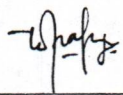
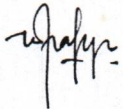
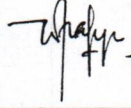
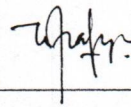
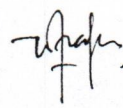
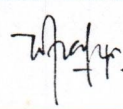
- Mulyono, Teguh Pudjo, 2001, *Manajemen Perkreditan bagi Bank Komersial*, Yogyakarta : BPFE
- Mardalis, Drs, 2003, *Metodologi Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta : Bumi Aksara
- Mundir, Drs, M. Pd, *Tehnik Sampling dan Pengumpulan Data dalam Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif, Makalah Workshop Penelitian pendidikan*, Jember 11 Juni 2004
- Karim, Adiwarmanto, 2003, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan Edisi Satu*, Jakarta : III T Indonesia
- \_\_\_\_\_, 2004, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan Edisi Dua*, Jakarta : III T Indonesia
- Saeed, Abdullah, 2003, *Bank Islam dan Bunga Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontemporer*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar
- Said, Imam Ghazali, Drs., 1995, *Terjemah Bidayatul Mujtahid Karya Ibnu Rusyd*, Jakarta : Pustaka Amani
- Sudarsono, Heri, 2003, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: deskripsi dan Ilustrasi*, Yogyakarta : Ekonisia  
\_\_\_\_\_, 2004, *Ishtilah Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Yoesa : U11 Press
- Suhendi, Hendi, Drs, M. Si, 2002, *Fiqih Muamalah*, Jakarta : Raja Grafindo Persada
- Suhardi, Gunarto, Dr, SH, 2003, *Usaha perbankan dalam Perspektif Hukum*, Yogyakarta : Kanisius
- Sumitro, Warkum, SH, MH, 2004, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait (BAMUI, Takaful dan Pasar Modal Syariah) di Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka
- Tim Penyusun Karya Ilmiah STAIN Jember, 2001, *Pedoman Karya Ilmiah*, Jember : STAIN
- Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, 2002, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi ketiga*, Jakarta : Balai Pustaka
- Trihartono, Sigit, Ir., 1995, *Tanya Jawab Masalah Perbankan*, Solo : CV. Aneka
- [www.syariahmandiri.co.id](http://www.syariahmandiri.co.id)



**JURNAL KEGIATAN PENELITIAN**

**LOKASI : BANK SYARIAH MANDIRI CABANG JEMBER**

**JL : P.B. SUDIRMAN NO. 52 JEMBER**

<b>No</b>	<b>Hari/Tanggal</b>	<b>Jenis kegiatan</b>	<b>Tanda Tangan</b>
1.	Jum'at /8 April 2005	Survei lokasi dan wawancara tentang pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember.	
2.	Kamis /26 Mei 2005	Menyerahkan proposal dan surat penelitian.	
3.	Jum'at /17 Juni 2005	Konfirmasi perijinan melakukan penelitian.  Wawancara mengenai pembiayaan murabahah dan perbedaannya dengan perbankan konvensional.	
4.	Selasa /19 Juli 2005	Wawancara mengenai penetapan margin keuntungan murabahah di Bank Syariah Mandiri.	
5.	Rabo /20 Juli 2005	Wawancara mengenai proses pembiayaan murabahah.	
6.	Rabo /27 Juli 2005	Wawancara tentang aplikasi prinsip-prinsip syariah dalam menetapkan margin keuntungan murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember.	
7.	Senin /4 Agust 2005	Mohon surat keterangan telah selesai mengadakan penelitian.	

Jember, 4 Agustus 2005  
Manajer Operasi  
Bank Syariah Mandiri Jember

BANK SYARIAH MANDIRI  
CABANG JEMBER

  
**Leo Agus Sandy**



## Matrik Penelitian

JUDUL	VARIABEL	SUB VARIABEL	INDIKATOR	SUMBER DATA	METODE PENELITIAN	FOKUS MASALAH
Aplikasi Prinsip-Prinsip Syarat dalam Penetapan Margin Keuntungan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember	I. Penetapan Margin Keuntungan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember	A. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Margin Keuntungan Murabahah  B. Metode Pengakuan Angsuran Harga Jual (Margin Keuntungan + Harga Beli)	1. <i>Acquiring Cost</i> 2. <i>Overhead Cost</i> 3. Target Bagi Hasil Kompetitif 4. Tingkat Harga di Pasar 5. Resiko Bank  1. Metode Margin Keuntungan Menurun 2. Margin Keuntungan Rata-Rata 3. Margin Keuntungan <i>Fiat</i>	1. Informan : • Pimpinan • Mfr. Operasional • Karyawan • Dokumentasi 2. Kepustakaan :	1. Metode Penelitian : Penelitian Kualitatif 2. Jenis Penelitian : Penelitian Deskriptif 3. Teknik Sampling : Purposive Sampling 4. Metode Pengumpulan Data: • Observasi • Interview • Dokumentasi 5. Teknik Analisis Data: Analisa Reflektif	A. POKOK MASALAH Bagaimana aplikasi prinsip-prinsip syarat dalam penetapan margin keuntungan <i>murabahah</i> di Bank Syariah Mandiri Jember ?  B. SUB POKOK MASALAH a. Bagaimana penetapan margin keuntungan <i>murabahah</i> di Bank Syariah Mandiri Jember?  b. Bagaimana mekanisme pembiayaan <i>murabahah</i> di Bank Syariah Mandiri Jember ?
	II. Penbiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Jember	A. Konsep Penbiayaan Murabahah  B. Ketentuan Umum Murabahah  C. Proses <i>Murabahah</i>	1. Definisi 2. Aplikasi dalam perbankan 3. Landasan Hukum  1. Syarat-syarat 2. Jaminan  1. Aplikasi Penbiayaan 2. Analisis Penbiayaan 3. Realisasi Penbiayaan			





**AKAD PEMBIAYAAN al-MURABAHAH**  
No. 081/129/2005

“Dan ALLAH SWT telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan  
riba” (Surat Al-Baqarah 2 : 275)

“Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu  
dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka  
sama suka di antara kamu” (Surat An-Nisaa'4 : 29)

AKAD PEMBIAYAAN al-MURABAHAH ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini Jum'at,  
tanggal delapan bulan Juli tahun dua ribu lima (08-07-2005) oleh dan antara pihak-pihak :

1. PT BANK SYARIAH MANDIRI, di Jl. PB Sudirman No. 52 Jember yang dalam hal ini diwakili oleh Edhi Mulyono Selanjutnya disebut “BANK”.
2. Tuan A, bertindak dalam kedudukan sebagai pribadi dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, yang telah mendapat persetujuan Istri, berdomisili di xxxxxxxx, Jember yang selanjutnya disebut “NASABAH”.

Para pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, NASABAH telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada BANK untuk membeli barang berupa bahan bangunan renovasi rumah tinggal (sebagaimana didefinisikan dalam Akad ini), dan selanjutnya BANK menyetujui, dan dengan Akad ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas pembiayaan sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam Akad ini.
2. Bahwa, berdasarkan ketentuan Syari'ah, Pembiayaan oleh BANK kepada NASABAH diatur dan akan berlangsung menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
  - NASABAH untuk dan atas nama BANK membeli barang dari pemasok untuk memenuhi kepentingan NASABAH dengan Pembiayaan yang disediakan oleh BANK, dan selanjutnya BANK menjual barang tersebut kepada NASABAH sebagaimana NASABAH membelinya dari BANK, dengan harga yang telah disepakati oleh NASABAH dan BANK, tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Akad ini
  - Penyerahan barang tersebut dilakukan oleh Pemasok langsung kepada NASABAH dengan persetujuan dan sepengetahuan BANK.
  - NASABAH membayar harga pokok ditambah Margin Keuntungan atas jual beli ini kepada BANK dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga karenanya sebelum NASABAH membayar lunas harga Pokok dan Margin Keuntungan kepada BANK, NASABAH berutang kepada BANK.

Selanjutnya kedua belah pihak sepakat menuangkan Akad ini dalam Akad Pembiayaan al-Murabahah (selanjutnya disebut “Akad”) dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan sebagai berikut:



**Pasal 1**  
**DEFINISI**

1. Murabahah : Akad jual beli antara bank dan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati.
2. Syari'ah adalah : Hukum Islam yang bersumber dari al-Qur'an dan Al Hadist (Sunnah) yang mengatur segala hal yang mencakup bidang 'ibadah mahdhaah dan 'ibadah muamalah.
3. Barang adalah : Barang yang dihalalkan berdasar Syari'ah, baik materi maupun cara perolehannya, yang dibeli NASABAH dari Pemasok dengan pendanaan yang berasal dari Pembiayaan yang disediakan oleh BANK.
4. Pemasok adalah : Pihak ketiga yang ditunjuk atau setidak-tidaknya disetujui dan dikuasakan oleh BANK untuk menyediakan barang yang dibeli oleh NASABAH untuk dan atas nama BANK.
5. Pembiayaan adalah : Pagu atau plafon dana yang disediakan BANK yang digunakan untuk membeli barang dengan harga beli yang disepakati oleh BANK
6. Harga beli adalah : Sejumlah uang yang disediakan BANK kepada NASABAH untuk membeli barang dari Pemasok atas permintaan NASABAH yang disetujui BANK berdasar Surat Persetujuan Prinsip dari BANK kepada NASABAH, maksimum sebesar pembiayaan.
7. Margin Keuntungan adalah : Sejumlah uang sebagai keuntungan BANK atas terjadinya jual-beli yang ditetapkan dalam Akad ini, yang harus dibayar oleh NASABAH kepada BANK sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati NASABAH dan BANK.
8. Surat Pengakuan Utang adalah : Surat Pengakuan bahwa NASABAH mempunyai Utang kepada BANK yang dibuat dan ditandatangani NASABAH dan diterima serta diakui oleh BANK, sehingga karenanya berlaku dan bernilai sebagai bukti sah tentang adanya kewajiban pembayaran dari NASABAH kepada BANK sebesar yang terutang. Surat Pengakuan Utang tidak terbatas pada wesel, promes, dan/atau instrumen lainnya.
9. Dokumen Jaminan adalah : Segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan guna menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan Akad ini.
10. Jangka Waktu Akad adalah : Masa berlakunya Akad ini sesuai yang ditentukan dalam Pasal 4 Akad ini.
11. Hari Kerja Bank adalah : Hari Kerja Bank Indonesia
12. Pembukuan Pembiayaan adalah : Pembukuan atas nama NASABAH pada BANK yang khusus mencatat seluruh transaksi NASABAH sehubungan dengan Pembiayaan, yang merupakan bukti sah dan mengikat NASABAH atas segala kewajiban pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan cara yang sah menurut hukum.
13. Cedera Janji adalah : Peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 8 Akad ini yang menyebabkan BANK dapat menghentikan seluruh



atau sebahagian pembiayaan, dan menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK sebelum Jangka Waktu Akad ini

**Pasal 2**  
**PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAANNYA**

BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas Pembiayaan kepada NASABAH yang akan digunakan untuk pembelian bahan bangunan untuk renovasi rumah, dan NASABAH berjanji serta dengan ini mengikatkan diri untuk menerima pembiayaan tersebut dari dan karenanya telah berutang kepada BANK sejumlah sebagai berikut :

-	Harga Beli/Jumlah Utang Pokok	Rp. x
-	Margin Keuntungan	<u>Rp. x</u>
	Harga Jual	Rp. x

Terbilang ()

**Pasal 3**  
**PENARIKAN PEMBIAYAAN**

Dengan tetap memperhatikan dan menaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh yang berwenang, BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengizinkan NASABAH menarik Pembiayaan, setelah NASABAH memenuhi seluruh prasyarat sebagai berikut:

- Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen NASABAH, termasuk dan tidak terbatas pada dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan Akad ini.
- Telah menandatangani Akad ini dan Akad-Akad Jaminan yang disyaratkan.
- Bukti-bukti tentang kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan, serta akta-akta pengikatan jaminannya.
- Terhadap setiap penarikan seluruh Pembiayaan, NASABAH berkewajiban membuat dan menandatangani Tanda Bukti Penerimaan uangnya, dan menyerahkannya kepada BANK.

Sebagai bukti telah diserahkannya setiap surat, dokumen, bukti kepemilikan atas jaminan, dan/atau akta dimaksud oleh NASABAH kepada BANK, BANK berkewajiban untuk menerbitkan dan menyerahkan Tanda Bukti Penerimaannya kepada NASABAH.

Terhadap setiap penarikan Pembiayaan, NASABAH wajib menyerahkan "Surat Sanggup" untuk membayar kepada BANK.

**Pasal 4**  
**JANGKA WAKTU DAN CARA PEMBAYARAN**

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar kembali jumlah seluruh utangnya kepada BANK sebagaimana tersebut pada Pasal 2 Akad ini dalam jangka waktu x bulan terhitung dari tanggal Pencairan fasilitas/Akad ini ditandatangani, dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan sesuai dengan "jadwal angsuran" yang ditetapkan dalam "Surat Sanggup" untuk membayar, dan lunas pada saat jatuh tempo.
- Setiap pembayaran oleh NASABAH kepada BANK lebih dahulu digunakan untuk melunasi biaya administrasi dan biaya lainnya berdasarkan Akad ini dan sisanya baru dihitung sebagai pembayaran angsuran/pelunasan atas harga pokok barang dan Margin Keuntungan BANK.



- Dalam hal jatuh tempo pembayaran kembali Pembiayaan jatuh bertepatan dengan bukan pada hari kerja Bank, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran pada hari pertama BANK bekerja kembali.
- Dalam hal terjadi kelambatan pembayaran oleh NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar biaya administrasi pada BANK sebesar  $0,00069 \times \text{Nominal Angsuran} \times \text{hari keterlambatan}$  untuk tiap-tiap hari kelambatan, terhitung sejak saat kewajiban pembayaran tersebut jatuh tempo sampai dengan tanggal dilaksanakannya pembayaran kembali.

**Pasal 5**  
**TEMPAT PEMBAYARAN**

- Setiap pembayaran kembali/pelunasan utang oleh NASABAH kepada BANK dilakukan di kantor BANK atau di tempat lain yang ditunjuk BANK, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK.
- Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberi kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada BANK, untuk mendebet rekening NASABAH guna membayar/melunasi utang NASABAH.

**Pasal 6**  
**BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK**

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini, termasuk jasa Notaris dan jasa lainnya, sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum ditandatanganinya Akad ini, dan NASABAH menyatakan persetujuannya.
- Setiap pembayaran kembali/pelunasan utang sehubungan dengan Akad ini dan Akad lainnya yang mengikat NASABAH dan BANK, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan, pungutan, bea, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa terhadap setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan dilakukan pembayarannya oleh NASABAH melalui BANK.

**Pasal 7**  
**JAMINAN**

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Pembiayaan dan Margin Keuntungan tepat pada waktu yang telah disepakati kedua belah pihak berdasarkan Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan kepada BANK sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

Jenis barang jaminan yang diserahkan adalah berupa : SHM, BPKB

**Pasal 8**  
**CEDERA JANJI**

Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 4 Akad ini, BANK berhak untuk menuntut/ menagih pembayaran dari NASABAH atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah utang NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:



- NASABAH tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo Surat Sanggup Membayar yang telah diserahkan NASABAH kepada BANK;
- Dokumen atau keterangan yang diserahkan/diberikan NASABAH kepada BANK sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 10 palsu, tidak sah, atau tidak benar;
- NASABAH tidak memenuhi dan/atau melanggar ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 11 Akad ini;
- Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau kemudian berlaku, NASABAH tidak dapat/berhak menjadi NASABAH;
- NASABAH dinyatakan dalam keadaan pailit, ditaruh di bawah pengampunan, dibubarkan, insolvensi dan/atau likuidasi;
- NASABAH atau Pihak Ketiga telah memohon kepailitan terhadap NASABAH;
- Apabila karena sesuatu sebab, sebagian atau seluruh Akta Jaminan dinyatakan batal berdasarkan Putusan Pengadilan atau Badan Arbitrase;
- Apabila pihak yang mewakili NASABAH dalam Akad ini menjadi pemboros, pemabuk, atau dihukum berdasar Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) karena perbuatan kejahatan yang dilakukannya, yang diancam dengan hukuman penjara atau kurungan satu tahun atau lebih.

#### **Pasal 9 AKIBAT CEDERA JANJI**

- Apabila NASABAH tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus karena suatu hal atau peristiwa tersebut dalam Pasal 8 Akad ini, maka BANK berhak menjual barang jaminan, dan uang hasil penjualan barang jaminan tersebut digunakan BANK untuk membayar/melunasi utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK.
- Apabila penjualan barang jaminan dilakukan BANK melalui pelelangan di muka umum, maka NASABAH dan BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya-biaya, sebagai harga jual barang jaminan.
- Apabila penjualan barang jaminan dilakukan dibawah tangan maka NASABAH dan BANK sepakat, harga penjualan barang jaminan ditetapkan oleh BANK dengan harga yang wajar menurut harga pasar ketika barang jaminan dijual.
- Jika hasil penjualan barang jaminan tidak mencukupi untuk membayar utang NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggung jawab melunasi sisa utangnya yang belum dibayar sampai dengan lunas, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan barang jaminan melebihi jumlah utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK, maka BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan kelebihan tersebut kepada NASABAH.

#### **Pasal 10 PENGAKUAN DAN JAMINAN**

NASABAH dengan ini menyatakan mengakui kepada BANK, sebagaimana BANK menerima pernyataan pengakuan NASABAH tersebut, bahwa :

- NASABAH berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani Akad ini dan seluruh dokumen yang menyertainya.
- NASABAH menjamin, bahwa segala dokumen dan akta yang ditandatangani oleh NASABAH berkaitan dengan Akad ini, keberadaannya tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau Anggaran Dasar perusahaan NASABAH yang berlaku, sehingga karenanya sah, berkekuatan hukum, serta mengikat NASABAH dalam menjalankan Akad ini, dan demikian pula tidak dapat menghalang-halangi pelaksanaannya.



- NASABAH menjamin, bahwa terhadap setiap pembelian barang dari Pihak Ketiga, barang tersebut bebas dari penyitaan, pembebanan, tuntutan gugatan atau hak untuk menebus kembali.
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk dari waktu ke waktu menyerahkan kepada BANK, jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh BANK, selama kewajiban membayar utang atau sisa utang kepada BANK belum lunas.

**Pasal 11**  
**PEMBATASAN TERHADAP TINDAKAN NASABAH**

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa selama masa berlakunya Akad ini, NASABAH, kecuali setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari BANK, tidak akan melakukan sebagian atau seluruhnya dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut :

- membuat utang lain kepada Pihak Ketiga ;
- memindahkan kedudukan/lokasi barang maupun barang jaminan dari kedudukan/ lokasi barang itu semula atau sepatutnya berada, dan/atau mengalihkan hak atas barang atau barang jaminan yang bersangkutan kepada pihak lain ;
- mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk menunjuk eksekutor, kurator, likuidator atau pengawas atas sebagian atau seluruh harta kekayaannya.

**Pasal 12**  
**RISIKO**

NASABAH atas tanggung jawabnya, berkewajiban melakukan pemeriksaan, baik terhadap keadaan fisik barang maupun terhadap sahnya dokumen-dokumen atau surat-surat bukti kepemilikan atau hak atas barang yang bersangkutan, sehingga apabila terjadi sesuatu, hal terhadap barang tersebut, sejak Akad ini ditandatangani seluruh risiko sepenuhnya menjadi tanggung jawab NASABAH, dan karena itu pula NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membebaskan BANK dari segala risiko tersebut.

**Pasal 13**  
**ASURANSI**

Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menutup asuransi berdasar Syari'ah atas bebannya terhadap seluruh barang dan jaminan bagi Pembiayaan berdasar Akad ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK, dengan menunjuk dan menetapkan BANK sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran claim asuransi tersebut (*banker's clause*)

**Pasal 14**  
**PENGAWASAN**

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan izin kepada BANK atau pihak/petugas yang ditunjuknya, guna melaksanakan pengawasan/ pemeriksaan terhadap barang jaminan.

**Pasal 15**  
**PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

- Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat.



- Apabila usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka dengan ini NASABAH dan BANK sepakat untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada BADAN ARBITRASE SYARIAH NASIONAL (BASARNAS) untuk memberikan putusannya, menurut tata cara dan prosedur berarbitrase yang ditetapkan oleh dan berlaku di badan tersebut.
- Putusan BADAN ARBITRASE SYARIAH NASIONAL (BASARNAS) bersifat final dan mengikat.

**Pasal 16  
LAIN-LAIN**

Akad Pembiayaan al-Murabahah ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan SP3 No. x tanggal 7 Juli 2005

**Pasal 17  
PEMBERITAHUAN**

Setiap pemberitahuan dan komunikasi sehubungan dengan Akad ini dianggap telah disampaikan secara baik dan sah, apabila dikirim dengan surat tercatat atau disampaikan secara pribadi dengan tanda terima ke alamat di bawah ini :

N A S A B A H	: x
A l a m a t	: x
	x
B A N K	: PT BANK SYARIAH MANDIRI
A l a m a t	: Jl. PB Sudirman No. 52 Jember

**Pasal 18  
PENUTUP**

- Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.
- Tiap Addendum dari Akad ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
- Surat Akad ini dibuat dan ditanda tangani oleh NASABAH dan BANK di atas kertas yang bermaterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai aslinya bagi kepentingan masing-masing pihak.

**NASABAH**

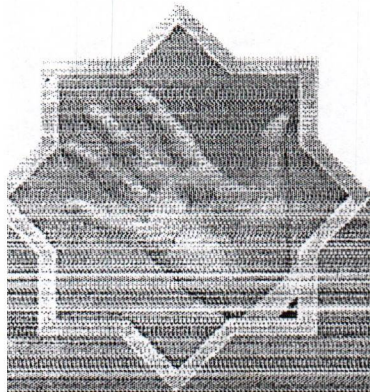
**PT. BANK SYARIAH MANDIRI  
CABANG JEMBER**

Meterai  
Rp.6.000,-

x

Edhi Mulyono  
Kepala Cabang





**BANK SYARIAH MANDIRI**

Lebih Adil dan Menakutkan

Pencarian

Call

021-335847



- ↳ Syariah
- ↳ Bank Syariah Mandiri
- ↳ Manajemen
- ↳ Produk & Jasa
  - ↳ Pendanaan
  - ↳ **Pembiayaan**
    - ↳ Gadai Emas
    - ↳ Syariah Mandiri
    - ↳ Mudharabah
    - ↳ Musyarakah
    - ↳ Murabahah
    - ↳ Dana Tabungan Haji
    - ↳ Bar'ah- Istishna'
    - ↳ Rahn
    - ↳ Qardh
    - ↳ Ijarah
    - ↳ Muntahiyah
    - ↳ Bantak
    - ↳ Hewanah
    - ↳ Salan
  - ↳ Jasa
- ↳ Jaringan
- ↳ Laporan Keuangan
- ↳ Berita
- ↳ Summer Days Insani
- ↳ LACIHS BSM Unit

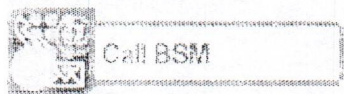
**PRODUK & JASA**

**PEMBIAYAAN**

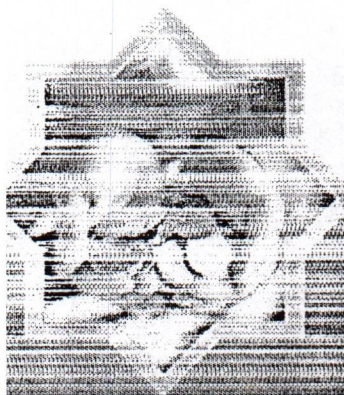
**↳ Persyaratan Pembiayaan**

Keterangan	PERSYARATAN PEMBIAYAAN			
	Konsumtif		Produktif	
	Pegawai	Wirasaha	Rahan Usaha	Perdagangan
Identitas diri dan pasangan	v	v	-	v
Kartu keluarga dan surat nikah	v	v	-	v
Slip gaji 2 bulan terakhir	v	-	-	-
SK Pengangkatan terakhir	v	-	-	-
Copy rekening bank 3 bulan terakhir	v	-	-	-
Akte pendirian usaha	-	-	v	-
Identitas pengurus	-	-	v	-
Legalitas usaha	-	v	v	v
Laporan keuangan 2 tahun terakhir	-	v	v	v
Past performance 2 tahun terakhir	-	v	v	v
Rencana usaha 12 bulan yang akan datangs	-	v	v	v
Data obyek pembiayaan	v	v	v	v

- ↳ Simulasi Bagi Hasil Dana
- ↳ Simulasi Pembiayaan
- ↳ Kurs Valas BSM
- ↳ Lokasi ATM
- ↳ Lokasi Kantor BSM







**BANK SYARIAH  
MANDIRI**

Lebih Afdal dan Menekankan

Perbankan

Bank Syariah Mandiri

### SIMULASI PEMBIAYAAN MURABAHAH

#### Simulasi Perhitungan Murabahah BSM

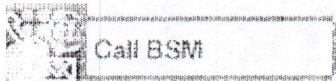
Kebutuhan Investasi	: Rp. 30.000.000,00
Modal Sendiri	: Rp. 15.000.000,00 (min. 50%)
Rencana Pembiayaan Bank	: Rp. 15.000.000,00 (max. 50%)
Jangka Waktu	: 12 bulan
Margin Efektif	: 21 % p.a

**Angsuran per bulan : Rp. 1.396.706,61**

Lakukan Perhitungan Lain

Lihat juga simulasi

- ☐ Simulasi Bagi Hasil Dana
- ☐ Simulasi Pembiayaan
  - ☐ Mudharabah
  - ☐ Murabahah
  - ☐ Musyarakah
- ☐ Kurs Valas BSM
- ☐ Lokasi ATM
- ☐ Lokasi Kantor BSM





**BANK SYARIAH  
MANDIRI**

**SIMULASI PEMBIAYAAN**

Simulasi Bagi Hasil

Dana

Simulasi di Perbankan Syariah

Mudharabah

Murabahah

Musyarakah

Kurs Valas BSM

Lokasi ATM

Lokasi Kantor BSM

**Tabel Angsuran Pembiayaan Murabahah BSM**

Kebutuhan Investasi	: Rp. 30.000.000,00
Modal Sendiri	: Rp. 15.000.000,00
Rencana Pembiayaan Bank	: Rp. 15.000.000,00
Jangka Waktu	: 12 bulan
Margin Efektif	: 21 % p.a

Call BSM

No	Saldo Murni Pokok	Angsuran		Saldo Akhir Bulan
		Pokok	Musyarakah	
1	13.865.793,39	1.134.206,61	262.500,00	1.396.706,61
2	12.711.738,17	1.154.055,22	242.651,38	1.396.706,61
3	11.537.486,98	1.174.251,19	222.455,42	1.396.706,61
4	10.342.686,40	1.194.800,58	201.906,02	1.396.706,61
5	9.126.976,80	1.215.709,59	180.997,01	1.396.706,61
6	7.889.992,29	1.236.984,51	159.722,09	1.396.706,61
7	6.631.360,55	1.258.631,74	138.074,87	1.396.706,61
8	5.350.702,75	1.280.657,80	116.048,81	1.396.706,61
9	4.047.633,45	1.303.069,31	93.637,30	1.396.706,61
10	2.721.760,42	1.325.873,02	70.833,59	1.396.706,61
11	1.372.684,63	1.349.075,80	47.630,81	1.396.706,61
12	0,00	1.372.684,63	24.021,98	1.396.706,61

Lakukan Perhitungan Lain





DEPARTEMEN AGAMA  
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER

Jl. Jum'at No.94 Mangli, Telp.: (0331) 487550, 427005 Fax. (0331) 427005, Kode Pos : 68136

Website : <http://stain-jember.cjb.net> -- e-mail : [stainjember@hotmail.com](mailto:stainjember@hotmail.com)

J E M B E R

Nomor : ST.08/PP.009/1057/2005

Jember, 03 Mei 2005

Lampiran : 1 bendel proposal

Perihal : **Penelitian untuk  
Penyusunan Skripsi**

Kepada Yth.

Sdr. Direktur Bank Syariah Mandiri

Jember

Di TEMPAT

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Mohon dengan hormat agar mahasiswa berikut ini:

Nama : Deny Ari Winahyu

NIM : 083 012 082

Semester/Jurusan : VIII/SYARIAH (MUAMALAH)

Dalam rangka penyelesaian/penyusunan skripsi, agar diizinkan untuk mengadakan penelitian/riset selama 60 hari di lingkungan daerah/lembaga wewenang saudara. Adapun pihak-pihak yang dituju adalah:

1. Kepala Bidang Operasional

2. Unit Pembiayaan

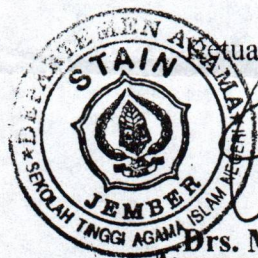
3. \_\_\_\_\_

Penelitian yang akan dilakukan mengenai:

PENETAPAN MARGIN KEUNTUNGAN DALAM PEMBIAYAAN  
MURABAHAH DI BANK SYARIAH MANDIRI JEMBER

Atas perkenan dan kerjasamanya disampaikan banyak terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*



Drs. Moh. Khusnuridlo, M.Pd

NIP. 150 252 763