

## **TUGAS AKHIR**

# **PENENTUAN BESARAN MARGIN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK BRI SYARIAH KCP METRO**

**Oleh:  
OVIANA SAKTI  
NPM : 1295788**



**Program Studi : Diploma Tiga (D-III) Perbankan Syariah  
Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam**

**SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI  
(STAIN) JURAI SIWO METRO  
1437H / 2016 M**

**PENENTUAN BESARAN MARGIN PEMBIAYAAN  
MURABAHAH DI BANK BRI SYARIAH KCP METRO**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh  
Gelar Ahli Madya Syari'ah (Amd.Sy)

Oleh:

**OVIANA SAKTI**

**NPM.1295788**

Pembimbing I : Siti Zulaikha,S.Ag,MH  
Pembimbing II : Liberty.SE.,MA

Program Diploma III Perbankan Syari'ah (PBS)  
Jurusan Syari'ah dan Ekonomi Islam

**SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI  
(STAIN) JURAI SIWO METRO  
1437 H/2016 M**

# **PENENTUAN BESARAN MARGIN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK BRI SYARIAH KCP METRO**

## **ABSTRAK**

**Oleh:**

**OVIANA SAKTI**

**NPM.1295788**

*Margin* pada pembiayaan *murabahah* merupakan selisih antara harga jual kepada nasabah dan harga beli bank, yakni pihak bank selaku penjual memberitahukan harga perolehan barang yang nantinya ditambah dengan *margin* keuntungan melalui kesepakatan atau negosiasi.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (*field research*) yaitu pengamatan secara langsung ke lokasi penelitian. Penulis menggunakan metode deskriptif kualitatif dalam melakukan penelitian di Bank BRI Syariah KCP Metro. Data yang diperoleh dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data, wawancara/ *interview*, observasi dan dokumentasi. Teknik wawancara dilakukan kepada Titis Yunestin selaku *Costumer Service* (CS), Aan Junaidi selaku *Accounting Officer* (AO), Oktadiansyah selaku *Unit Financing Officer* (UPO). Sedangkan dokumentasi diambil dari arsip Bank BRI Syariah KCP Metro yang berkaitan dengan penelitian. Semua data – data tersebut dianalisis secara induktif.

Berdasarkan hasil penelitian, penentuan besaran *margin* pembiayaan *murabahah* di Bank BRI Syariah KCP Metro ditentukan berdasarkan standar penentuan dari bank yakni dari jumlah plafond pengajuan pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah yaitu dengan standar plafond sebesar 10.000.000 – 500.000.000 jt, Jaminan, serta *Character* calon nasabah pembiayaan. Pemberian *margin* pembiayaan *murabahah* yang diberikan bank kepada nasabah dapat dinegosiasi dan diberlakukannya tawar menawar sesuai kesepakatan antara pihak bank selaku penjual dan pihak nasabah selaku pembeli, dikarenakan pada prinsipnya *murabahah* sama dengan jual beli, maka dalam praktiknya pihak Bank BRI Syariah KCP telah memenuhi rukun dan syarat jual beli yaitu adanya *Ijab qabul* dan pihak yang berakad ikhlas dan ridho dalam melakukan pembiayaan *murabahah*.

## PERSETUJUAN

Judul Tugas Akhir : PENENTUAN BESARAN MARGIN PEMBIAYAAN  
MURABAHAH DI BANK BRI SYARIAH KCP  
METRO TAHUN PELAJARAN 2015/2016.

Nama : OVIANA SAKTI

NPM : 1295788

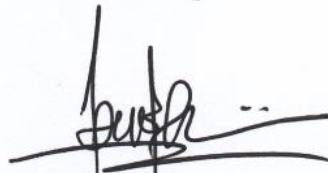
Program Studi : D-III Perbankan Syariah

Jurusan : Syariah

## MENYETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan dalam sidang munaqosyah jurusan Syariah dan  
Ekonomi Islam STAIN Jurai Siwo Metro.

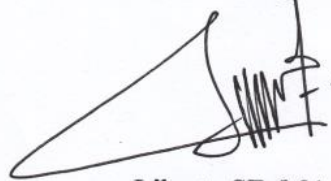
Pembimbing I



Siti Zulaiqha S. Ag. MH

NIP. 19720611 199803 2 001

Pembimbing II



Liberty. SE., MA

NIP. 19770309 200312 2 003



**SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN)  
JURAI SIWO METRO**

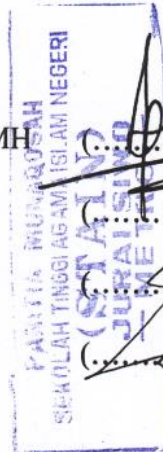
Jl. Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota  
Telp. 0725 41507

**PENGESAHAN UJIAN  
Nomor : Stl-13/TA/369/2016**

Tugas Akhir dengan judul: PENENTUAN BESARAN MARGIN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK BRI SYARIAH KCP METRO TAHUN PELAJARAN 2015/2016, disusun oleh: OVIANA SAKTI, NPM 1295788, Program Studi: D3 Perbankan Syariah telah diujikan dalam sidang munaqosyah Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam pada hari/tanggal: Senin / 21 Desember 2015

**TIM PENGUJI :**

Ketua	: Siti Zulaikha, S.Ag.,MH	(.....)
Sekretaris	: Eka Yuli Astuti, MH	(.....)
Penguji I (Utama)	: Dr. Mat Jalil, M.Hum	(.....)
Penguji II (Pembantu)	: Liberty, SE.,MA	(.....)



**KETUA,**

**Prof. Dr. Hj. Enizar, M.Ag**  
NIP. 196009181987032003

## ORISINILITAS PENELITIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Oviana Sakti  
NPM : 1295788  
Program : Diploma III Perbankan Syariah  
Jurusan : Syari'ah dan Ekonomi Islam

Menyatakan bahwa Tugas Akhir ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, 21 Desember 2015  
Yang menyatakan



Oviana Sakti  
NPM.1295788

## MOTTO

﴿ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ  
الْأَنْاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا

بَصِيرًا ﴿٥٨﴾

Artinya: *Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha mendengar lagi Maha melihat”(Q.S. An-Nisa:58).*<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Departemen Agama RI, *Al – Qur’an Tajwid Warna dan Terjemahnya*, (Jakarta:Bumi Aksara ,2009 ),h. 87.

## **PERSEMBAHAN**

Dipersembahkan kepada :

1. Ayahanda Dwi Prayetno dan Ibunda Surani yang senantiasa memberikan do'a restu, cinta dan kasih sayang tanpa batas.
2. Kakanda Yogi Pratama yang selalu memberikan motivasi.
3. Sahabat – sahabatku Dwiyana Ramadhanti Syanur, Dwi Valen Febriani, Desi Trisnasari, Ibnu Mas'ud, Ahmad Rizal, Rian Dwi yang telah memberikan semangat dalam proses pembuatan tugas akhir ini.
4. Almamater STAIN Jurai Siwo Metro



## KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kehadirat Allah SWT, atas taufik hidayah dan Inayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan penelitian Tugas Akhir yang berjudul “ Penentuan Besaran *Margin* Pembiayaan *Murabahah* Di Bank BRI Syariah KCP Metro.” Sebagai bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan D-III Perbankan Syariah Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam guna meraih gelar Ahli Madya (A.Md.Sy).

Dalam penyelesaian penelitian Tugas Akhir ini. Peneliti telah banyak menerima bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu peneliti mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Prof.Dr.Hj.Enizar,M.Ag Ketua STAIN Jurai Siwo Metro.
2. Ibu Siti Zulaikha,S.Ag,MH selaku Ketua Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam dan selaku dosen pembimbing I yang telah memberikan bimbingan serta motivasi.
3. Ibu Liberty.SE.,MA selaku dosen pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan arahan serta motivasi.
4. Ibu Zumaroh,M.E.Sy selaku Ketua Prodi D-III Perbankan Syariah
5. Seluruh Dosen dan Karyawan STAIN Jurai Siwo Metro.
6. Pimpinan, karyawan dan karyawan Bank BRI Syariah KCP Metro yang telah memberikan kesempatan untuk melakukan penelitian serta memberikan data-data yang berkaitan dengan Tugas Akhir ini.

Kritik dan saran demi perbaikan Tugas Akhir ini sangat diharapkan dan akan diterima dengan kelapangan dada dan akhirnya semoga hasil penelitian yang telah dilakukan kiranya dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan Perbankan Syariah.

Metro, 21 Desember 2015

Peneliti,



Oviana Sakti

NPM. 1295788

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
ABSTRAK.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
HALAMAN ORISINILITAS PENELITIAN.....	vi
HALAMAN MOTTO.....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan dan Manfaat.....	5
D. Metode Penelitian.....	5
E. Sistematika Penulisan.....	10
BAB II LANDASAN TEORI.....	13
A. Margin.....	13
1. Pengertian Margin.....	13
2. Metode Penentuan Profit Margin.....	14
3. Kebijakan dalam Penentuan Profit Margin dan Nisbah Bagi Hasil.....	15
B. Pembiayaan Murabahah.....	16
1. Pengertian Pembiayaan Murabahah.....	16

2.	Landasan Hukum Pembiayaan Murabahah .....	18
3.	Jenis – jenis Pembiayaan Murabahah .....	21
4.	Rukun dan Syarat Pembiayaan Murabahah .....	21
5.	Prosedur Pembiayaan Murabahah .....	23
BAB III PEMBAHASAN .....		26
A.	Gambaran Umum Bank BRI Syariah KCP Metro .....	26
1.	Sejarah Singkat Bank BRI Syariah KCP Metro .....	26
2.	Visi dan Misi Bank BRI Syariah KCP Metro .....	28
3.	Struktur Organisasi Bank BRI Syariah KCP Metro .....	29
4.	Produk – produk Bank BRI Syariah KCP Metro .....	33
B.	Mekanisme Pembiayaan Murabahah di Bank BRI Syariah KCP Metro .....	39
C.	Penentuan Besaran Margin Pembiayaan Murabahah di Bank BRI Syariah KCP Metro .....	45
BAB IV PENUTUP .....		49
A.	Kesimpulan .....	49
B.	Saran .....	50
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN – LAMPIRAN		
DAFTAR RIWAYAT HIDUP		

## DAFTAR GAMBAR

Gambar	Hal
1. Skema/prosedur pembiayaan <i>murobahah</i> .....	24
2. Struktur Organisasi Bank BRI Syariah KCP Metro.....	30
3. Skema/prosedur pembiayaan <i>Murabahah</i> dengan akad <i>Wakalah</i> .....	44

## **DAFTAR LAMPIRAN**

1. Brosur Bank BRI Syariah KCP Metro
2. SK Bimbingan
3. Outline
4. Daftar Alat Pengumpul Data (APD)
5. Surat Persetujuan Perubahan Redaksi Judul
6. Surat izin Research dari STAIN Jurai Siwo Metro
7. Surat Tugas dari STAIN Jurai Siwo Metro
8. Surat Balasan Penelitian dari Bank BRI Syariah KCP Metro
9. Surat Keterangan Bebas Pustaka
10. Kartu Konsultasi Bimbingan Tugas Akhir

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Islam adalah agama *rahmatan lil'alamin*, sebagai pedoman dan petunjuk hidup manusia sepanjang zaman. Islam merupakan suatu pandangan atau cara hidup yang mengatur semua sisi kehidupan manusia, maka tidak ada satu aspek kehidupan manusia yang terlepas dari ajaran Islam, termasuk aspek ekonomi, salah satu aspek ekonomi yaitu adanya system keuangan syariah, system keuangan syariah adalah bagian yang berkembang pesat dari sector keuangan dunia. <sup>2</sup>

Bank Syariah adalah suatu lembaga keuangan yang berfungsi menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dan investasi dari pihak pemilik dana,<sup>3</sup> fungsi lainnya ialah sebagai perantara bagi pihak yang berkelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana untuk kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum Islam.<sup>4</sup>

Perkembangan perbankan syariah yang begitu cepat telah memacu perkembangan produk layanan dan jasa agar dapat melayani keperluan masyarakat. Sebelum tahun 1997, produk perbankan syariah terbatas kepada giro, tabungan, dan deposito pada sisi penghimpun dana, sedangkan pada sisi pembiayaan hanya dua produk yang sering digunakan yaitu *bay*

---

<sup>2</sup> Adiwarman A.Karim I, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*,(Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004),h. 14

<sup>3</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana,2011),h. 32

<sup>4</sup> Nuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah* ,( Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h..1

*bithaman 'ajil dan murabahah*, yang pertama digunakan untuk pembiayaan investasi, sedangkan yang kedua diterapkan untuk pembiayaan modal kerja.<sup>5</sup>

Pada tahun 1997 terjadi perubahan besar dalam pengembangan produk perbankan syariah, terutama dalam pembiayaan tidak lagi dikategorikan untuk tujuan investasi atau modal kerja saja, tetapi dibagi menurut jenisnya, yaitu jual - beli (*murabahah, salam, dan Istishna*), sewa (*Ijarah dan ijarah muntahia bittamlik*) dan bagi – hasil (*mudharabah dan musyarakah*). Ketiga jenis ini dapat diterapkan untuk membiayai berbagai tujuan pembiayaan, baik konsumen, investasi.<sup>6</sup>

Produk yang dikembangkan perbankan syariah, sampai saat ini *murabahah* adalah produk yang mendominasi potofolio hampir seluruh pembiayaan,<sup>7</sup> pembiayaan *murabahah* disebut juga dengan prinsip jual beli dalam produk penyaluran dana bank syariah, yakni prinsip yang dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda (*Transfer of property*),<sup>8</sup>

Pembiayaan *murabahah* adalah suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya – biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*Margin*) yang diinginkan.<sup>9</sup>

---

<sup>5</sup> Cecep Maskanul Hakim, *Belajar Mudah Ekonomi Islam*, (Tangerang Selatan: Shuhuf Media Insani, 2011), h.71.

<sup>6</sup> *Ibid.*, h.71-72.

<sup>7</sup> *Ibid.*, 72

<sup>8</sup> Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan Edisi Kelima*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2014), h.98

<sup>9</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, ( Jakarta: Rajawali Pers, 2011 ), h. 81-82.



Pembiayaan *murabahah* dikenakannya suatu transaksi yaitu tambahan keuntungan yang disebut sebagai *margin*, artinya selisih antara harga jual kepada nasabah dan harga beli bank.<sup>10</sup> Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad, dalam perbankan *murabahah* biasanya selalu dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bi tsaman ajil*, atau *muajjal*).<sup>11</sup>

Pada praktiknya, kegiatan operasional pembiayaan *murabahah* pada Bank BRI Syariah KCP Metro bertujuan untuk membantu masyarakat dalam menghadapi kesulitan ekonomi yang dihadapi terutama dalam hal *financial* dan juga untuk mendapatkan keuntungan bagi nasabah dari berbagai jenis produk pembiayaan yang ditawarkan menjadi sumber pendapatan bagi nasabah pembiayaan melalui negosiasi antara kedua belah pihak. Adapun sumber pendapatan yang diperoleh dari produk pembiayaan yaitu berupa bagi hasil, *margin*, dan upah sewa/jasa.

Berdasarkan prasurvei dengan Hadi Susilo mengatakan jika penentuan besaran *margin* pembiayaan *murabahah* berdasarkan ketentuan dan keputusan pihak bank, dikarenakan nasabah yang datang mengajukan pembiayaan *murabahah* ke BRI Syariah KCP Metro belum mengerti mengenai perbankan syariah, hal tersebut mempengaruhi bank dalam menentukan tingkat *margin* pembiayaan terhadap nasabah pembiayaan *murabahah*.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, h.41.

<sup>11</sup> Adiwarmanto A.Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, h. 98

<sup>12</sup> Hadi Susilo, *Account Officer* Bank BRI Syariah KCP Metro, wawancara, 28 Desember

Dari uraian tersebut, dilihat jika bank kurang menerapkan prinsip syariah, jika dalam prinsip syariah bank harus melakukan negosiasi dengan jelas, yaitu memberitahukan spesifikasi harga serta *margin* kepada nasabah, yang terjadi pihak bank BRI Syariah KCP Metro dalam menentukan *margin* berdasarkan aturan dan keputusan bank tanpa melibatkan nasabah sebagai pembeli, ketidak tahuan nasabah akan perbankan syariah dirasa sebagai alasan bagi bank dalam menentukan tingkat *margin* pembiayaan, tidak adanya penerapan prinsip syariah oleh bank dalam melaksanakan aturan pembiayaan *murabahah* mengakibatkan salah satu pihak nantinya mengalami kerugian dan dirasa tidak adil bagi pihak pembeli selaku nasabah. Berdasarkan uraian di atas, maka penulis terdorong untuk mengadakan penelitian tentang **Penentuan Besaran Margin Pembiayaan *Murabahah* di Bank BRI Syariah KCP Metro.**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka pertanyaannya adalah Bagaimana Penentuan Besaran *Margin* yang dilakukan oleh Bank BRI Syariah KCP Metro dalam melakukan pembiayaan *Murabahah*?

## **C. Tujuan dan Manfaat**

### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian untuk mengetahui bagaimana penentuan besaran *margin* yang dilakukan oleh Bank BRI Syariah KCP Metro dalam melakukan pembiayaan *Murabahah*.

## 2. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah:

- a. Secara teoritis, menambah khazanah pengetahuan dibidang perbankan syariah, khususnya pada produk pembiayaan *murabahah*.
- b. Secara praktis, penelitian ini juga dapat berguna bagi Bank BRI Syariah KCP Metro dan nasabah dalam memperhatikan kinerja karyawan mengenai kepuasan nasabah khususnya nasabah pembiayaan.

## D. Metode Penelitian

### 1. Lokasi Penelitian

Peneliti melakukan penelitian di Bank BRI Syariah KCP Metro yang terletak di Jl. Jendral Sudirman No.28 Metro Pusat.

### 2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Field Research*, atau penelitian lapangan. Penelitian lapangan (*Field Research*), pada hakikatnya merupakan metode untuk menemukan secara khusus dan realitas apa yang tengah terjadi pada suatu saat di tengah masyarakat.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, (Bandung: Mandar Maju, 1996)  
h. 32

### **3. Sifat Penelitian**

Peneliti ini bersifat deskriptif – kualitatif, karena peneliti berupaya untuk menjelaskan penentuan besaran *margin* pembiayaan murabahah dan penelitian mengacu pada teori, konsep, dan penelitian yang dilakukan berdasarkan kehidupan riil (alamiah) dengan maksud untuk mencari tahu secara mendalam dan memahami suatu fenomena.

Menurut sumadi suryabrata, bahwa penelitian deskriptif adalah penelitian yang dimaksud untuk membuat pencandraan secara sistematis, structural dan akurat mengenai fakta – fakta dan sifat – sifat populasi daerah tertentu.<sup>14</sup> Penelitian deskriptif dilakukan dengan tujuan utama untuk memberikan gambaran atau deskripsi tentang suatu keadaan secara objektif.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penelitian deskriptif kualitatif adalah suatu penelitian yang dilakukan untuk memecahkan dan menguraikan masalah berdasarkan hasil pengamatan objek yang alamiah dan fakta tertentu.

### **4. Sumber Data**

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan dua sumber data yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diungkapkan, yaitu sumber data primer dan data sekunder.

---

<sup>14</sup> Sumardi Suryabrata, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Grafindo Persada, 2005), Ed.V, h.75.

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang didapat dari sumber pertama baik dari individu atau perseorangan yang dikumpulkan langsung oleh peneliti.<sup>15</sup> Dalam penelitian ini, peneliti memperoleh sumber data primer dari pihak Bank yaitu bagian *Costumer Service, Account Officer, dan Unit Financing Officer* Bank BRI Syariah KCP Metro.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber dari bahan bacaan disebut sumber data sekunder.<sup>16</sup> Sumber data sekunder yang penulis gunakan berasal dari buku – buku yang membahas tentang *Margin* dan pembiayaan *murabahah*. Buku – buku yang dijadikan penulis sebagai sumber data sekunder adalah Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan karangan Adiwarman Karim penerbit Jakarta tahun 2004, Perbankan Syariah karangan Ismail penerbit Jakarta tahun 2001 dan Akad dan Produk Bank Syariah karangan Ascarya penerbit Jakarta tahun 2011.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yang dilakukan pada Bank BRI Syariah KCP Metro mengenai penentuan besaran nominal margin pembiayaan murabahah. Dalam penelitian

---

<sup>15</sup> Husein Umar, *Metodologi Penelitian Untuk skripsi dan tesis bisnis*, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2009), h. 24.

<sup>16</sup> S.Nasution, *Metode Research*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2011), h. 143

lapangan ini, peneliti menggunakan beberapa teknik pengumpulan data, antara lain:

a. Wawancara

Interview atau wawancara adalah suatu tanya jawab lisan antara dua orang atau lebih yang duduk berhadapan secara fisik dan diarahkan pada suatu masalah tertentu.<sup>17</sup> Menurut S. Nasution bahwa wawancara atau interview adalah suatu bentuk komunikasi verbal jadi semacam percakapan yang bertujuan untuk memperoleh informasi.<sup>18</sup>

Guna memperoleh data yang kaitannya dengan penelitian ini, maka peneliti mencari informasi dari bagian *Costumer Service* ibu Titis Yunestin, *Account Officer* bapak Aan Junaidi serta Ibu Devie Rasriantina dan bagian *Unit Financing Officer* bapak Oktadiansyah Bank BRI Syariah mengenai penentuan besaran margin pembiayaan murabahah pada Bank BRI Syariah KCP Metro.

b. Observasi

Observasi diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan dengan sistematis fenomena – fenomena yang diselidiki, dalam arti yang luas observasi sebenarnya tidak hanya terbatas kepada

---

<sup>17</sup> Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, h. 187.

<sup>18</sup> S. Nasution, *Metode Research*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2011). h. 113.

pengamatan yang dilakukan secara langsung maupun tidak langsung seperti questionnaire dan test.<sup>19</sup>

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu.<sup>20</sup> Dalam penelitian ini yang menjadi sumber datanya adalah dokumentasi Visi dan Misi Bank BRI Syariah KCP Metro, Struktur Organisasi Bank BRI Syariah KCP Metro, dan Produk-produk Pembiayaan Bank BRI Syariah KCP Metro.

## 6. Teknik Analisis Data

Masri Singarimbun dan Sofian Efendi mengungkapkan Analisa data adalah Proses penyederhanaan data ke dalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan diinterpretasikan”.<sup>21</sup> Metode analisa data yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode analisa kualitatif dengan cara berfikir induktif

Kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti kondisi objek yang alamiah, yaitu peneliti adalah sebagai instrument kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara gabungan, analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna.<sup>22</sup> Sedangkan berfikir induktif yaitu suatu cara berfikir yang berangkat dari fakta – fakta yang khusus dan

---

<sup>19</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid 2*,(Yogyakarta: Andi Offset.1980),h 136.

<sup>20</sup> Sugiyono,*Metode Penelitian Kuantitatif kualitaitif dan R & D*,(Bandung: Alfabeta,2012) h.240.

<sup>21</sup> Masri Singarimbun dan Sofian Efendi, *Metode Penelitian Survey*, (Jakarta: LP3ES,1995). h. 263.

<sup>22</sup> Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian*,(Bandung : Pustaka Setia,2008).h 128.

kongkrit, peristiwa kongkrit, kemudian dari fakta atau peristiwa yang khusus dan kongkrit tersebut ditarik secara generalisasi yang mempunyai sifat umum.<sup>23</sup> Berfikir deduktif merupakan alat yang sangat bermanfaat untuk menyelidiki cara – cara berfikir yang kurang teliti dan untuk memecahkan persoalan – persoalan penting.<sup>24</sup>

Berdasarkan keterangan di atas maka dalam menganalisa data,peneliti menggunakan cara berfikir induktif, yang mana peneliti dapat melihat permasalahan yang terjadi mengenai penentuan besaran *margin* pembiayaan *murabahah* di Bank BRI Syariah KCP Metro untuk dapat diambil kesimpulan secara umum. Hal ini dapat diketahui setelah peneliti mendapatkan informasi data yang diperlukan dari pimpinan cabang dan pihak – pihak yang bersangkutan dengan penelitian ini. Kemudian penelti mendapat kesimpulan mengenai bagaimana penentuan besaran *margin* pembiayaan *murabahah* di Bank BRI Syariah KCP Metro.

## 7. Sistematika Penulisan

Sitematika penulisan dalam penyusunan tugas akhir ini penulis akan menguraikan secara umum setiap bab yang meliputi beberapa sub bab, yaitu sebagai berikut:

---

<sup>23</sup> Sutrisno Hadi,*Metode Research Jilid I*,( Yogyakarta: Fakultas psikologi UGM,1984), h 42.

<sup>24</sup> *Ibid.*, h. 40



## BAB I PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan dijelaskan mengenai latar belakang masalah secara keseluruhan, rumusan masalah, tujuan dan manfaat dan metode penelitian.

## BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab landasan teori ini dijelaskan mengenai teori – teori yang relevan dengan kajian penulis tentang pengertian margin, dan hal – hal yang terkait dengan *murabahah* yang terdiri dari pengertian *murabahah*, landasan hukum, jenis – jenis pembiayaan, rukun dan syarat serta prosedur pembiayaan *murabahah*.

## BAB III PEMBAHASAN

Pada bab pembahasan dijelaskan mengenai sejarah singkat berdirinya Bank BRI Syariah KCP Metro, Visi dan misi, struktur organisasi, produk – produk serta penjelasan mengenai penentuan besaran *margin* pembiayaan *murabahah* yang ada di Bank BRI Syariah KCP Metro.

## BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab kesimpulan dan saran ini diuraikan mengenai kesimpulan yang dapat diambil dari penulis terhadap pembahasan dan pengamatan yang telah dilakukan dan pemberian saran yang mungkin dapat bermanfaat bagi Bank BRI Syariah KCP Metro.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Margin

##### 1. Pengertian *Margin*

Bank syariah menerapkan *margin* keuntungan terhadap produk – produk pembiayaan yang berbasis *Natural Certainty Contracts* (NCC), yakni akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amount*) maupun (*timing*).

Secara teknis, yang dimaksud dengan *margin* keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan *margin* keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari, perhitungan *margin* keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan.<sup>25</sup>

*Margin* keuntungan menurut Ismail adalah selisih antara harga jual kepada nasabah dan harga beli bank.<sup>26</sup> Keuntungan dari pembiayaan *murabahah* dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu:

- a. Jumlah pembiayaan
- b. Jangka waktu pembiayaan
- c. System pengembalian. *Murabahah* dengan mengansur dapat berbeda dengan *murabahah* bayar tangguh.
- d. Jumlah biaya yang muncul akibat pembiayaan tersebut.

---

<sup>25</sup> Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, h.253 -254.

<sup>26</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), h. 41.

- e. Tingkat persaingan harga di pasar, baik dengan lembaga keuangan sejenis maupun konvensional.
- f. Karena sifatnya jual beli, maka standar keuntungannya tidak terbatas.<sup>27</sup>

## 2. Metode Penentuan Profit Margin

### a. *Mark-up Pricing*

Penentuan tingkat harga dengan me-*mark up* biaya produksi komoditas yang bersangkutan Atau disebut harga dasar penawaran penjualan kepada calon nasabah yang akan membeli barang.

### b. *Target-Return Pricing*

Penentuan harga jual produk yang bertujuan mendapatkan tingkat *return* atas besarnya modal yang diinvestasikan. Dalam bahasa keuangan dikenal dengan *return on investment*. Dalam hal ini, perusahaan akan menentukan berapa *return* yang diharapkan atas modal yang telah diinvestasikan .

### c. *Perceived-Value Pricing*

Penentuan harga dengan tidak menggunakan variable harga sebagai dasar harga jual. Harga jual didasarkan pada harga produk pesaing dimana perusahaan melakukan penambahan atau perbaikan unit untuk meningkatkan kepuasan pembeli.

---

<sup>27</sup> Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal wa Tamwil*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), h. 177.

d. *Value Pricing*

Kebijakan harga yang kompetitif atas barang yang berkualitas tinggi dicontohkan sebagai perusahaan yang mampu menghasilkan barang yang berkualitas dengan biaya yang efisien sehingga perusahaan tersebut dapat dengan leluasa menentukan tingkat harga di bawah harga *competitor*.<sup>28</sup>

**3. Kebijakan dalam Penentuan Profit Margin dan Nisbah Bagi Hasil**

a. Komposisi pendanaan

Bagi bank syariah yang pendanaannya sebagian besar diperoleh dari dana giro dan tabungan, yang nota-bene nisbah nasabah tidak setinggi pada deposito, maka penentuan keuntungan (*margin* atau bagi hasil bagi bank) akan lebih kompetitif jika dibandingkan suatu bank yang pendanaannya porsi terbesar berasal dari deposito.

b. Tingkat persaingan

Jika tingkat persaingan ketat, porsi keuntungan bank tipis, sedangkan pada tingkat persaingan masih longgar bank dapat mengambil keuntungan lebih tinggi.

c. Risiko pembiayaan

Untuk pembiayaan pada sector yang beresiko tinggi, bank dapat mengambil keuntungan lebih tinggi dibanding yang beresiko sedang apalagi kecil.

d. Jenis nasabah

Jenis nasabah adalah nasabah prima dan nasabah biasa, bagi nasabah prima misal usahanya besar dan kuat bank cukup mengambil keuntungan tipis, sedangkan untuk pembiayaan kepada para nasabah biasa diambil keuntungan yang lebih tinggi.

e. Kondisi perekonomian

Siklus ekonomi meliputi kondisi: revival, resesi dan depresi, jika perekonomian secara umum berada pada dua kondisi pertama, dimana usaha berjalan lancar, maka bank dapat mengambil kebijakan pengambilan keuntungan yang lebih longgar. Namun pada kondisi lainnya (resesi dan depresi) bank tidak merugi pun sudah bagus, keuntungan sangat tipis.

f. Tingkat keuntungan yang diharapkan bank

---

<sup>28</sup> Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada,2008),h. 166-167

Secara kondisional, hal ini (*spread bank*) terkait dengan masalah keadaan perekonomian pada umumnya dan juga risiko atas suatu sector pembiayaan, atas pembiayaan terhadap debitur dimaksud. Namun demikian, apapun kondisinya serta siapapun debiturnya, bank dalam operasionalnya, setiap tahun tentu telah menetapkan berapa besar keuntungan yang dianggarkan. Anggaran keuntungan inilah yang akan berpengaruh pada kebijakan penentuan besarnya *margin* ataupun nisbah bagi hasil untuk bank.<sup>29</sup>

## **B. Pembiayaan Murabahah**

### **1. Pengertian Pembiayaan Murabahah**

Pembiayaan *murabahah* adalah perjanjian jual – beli antara bank dan nasabah dimana bank islam memberi barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan *margin*/keuntungan yang disepakati antara bank islam dan nasabah.<sup>30</sup>

Secara linguistik, *murabahah* berasal dari kata *ribh* yang bermakna tumbuh dan berkembang dalam perniagaan. Perniagaan yang dilakukan mengalami perkembangan dan pertumbuhan.<sup>31</sup> Sedangkan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional yang dimaksud dengan *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.<sup>32</sup>

---

<sup>29</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: EKONISIA Kampus Fakultas Ekonomi UII, 2004), h. 192 - 193

<sup>30</sup> Veithzal Rivai, *Islamic Banking*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), h. 687.

<sup>31</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), h. 103.

<sup>32</sup> Sofyan S. Harahap, *Akuntansi Perbankan Syariah*. (Jakarta: LPFE Usakti 2004), h. 93.

*Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli dimana penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang biaya – biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan komoditas (harga pokok pembelian), dan tambahan profit yang diinginkan yang tercermin dalam harga jual. *Murabahah* bukanlah merupakan transaksi dalam bentuk pemberian pinjaman/ kredit kepada orang lain dengan adanya penambahan *interest/* bunga, akan tetapi ia merupakan jual beli komoditas.

*Murabahah* menekankan adanya pembelian komoditas berdasarkan permintaan nasabah, dan adanya proses penjualan kepada nasabah dengan harga jual yang merupakan akumulasi dari biaya beli dan tambahan profit yang diinginkan. Dengan demikian, pihak bank diwajibkan untuk *men-disclose* (menerangkan) tentang harga beli dan tambahan keuntungan yang diinginkan kepada nasabah.

*Murabahah* adalah jual beli dengan dasar adanya informasi dari pihak penjual terkait dengan harga pokok pembelian dan tingkat keuntungan yang diinginkan. *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli amanah (atas dasar kepercayaan), sehingga harga pokok pembelian dan tingkat keuntungan harus diketahui secara jelas. *Murabahah* adalah jual beli dengan harga jual sama dengan harga pokok pembelian ditambah dengan tingkat keuntungan tertentu yang disepakati kedua pihak.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, h. 104 - 105

## 2. Landasan Hukum Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan *murabahah* merupakan akad jual beli yang diperbolehkan, hal ini berdasarkan atas dalil – dalil yang yerdapat dalam Al Qur'an, Al Hadist. Diantara dalil (landasan syariah) yang memperbolehkan praktik akad jual beli murabahah adalah sebagai berikut:

a. Al–Qur'an:

Q.S Al – Baqarah ayat [2]: 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ  
مِنَ الْمَسِّ ذَلِكِ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ  
الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى  
اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya:

*“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba),*



*maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.*<sup>34</sup>

Menurut Teungku Muhammad Hasbi ash-Shiddieqy Dalam ayat ini, Allah telah menghalalkan jual beli, karena dalam jual beli ada pertukaran dan pergantian, ada barang yang mungkin harganya bertambah pada masa mendatang. Tambahan harga itu adalah jasa dari kemafaatan yang diperoleh dari harga barang tersebut. Tuhan mengharamkan riba, karena dalam riba tak ada pertukaran dan tambahan pembayaran, bukan karena imbalan (kompensasi), tetapi semata – mata karena penundaan waktu pembayaran. Dalam hal jual beli ada hal – hal yang menghendaki kehalalannya, sedangka dalam riba terdapat mufsadat (kerusakan) yang menghendaki keharamannya.<sup>35</sup>

Q.S An – Nisa [4]:29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ

بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya :

*“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta kamu di antara kamu dengan jalan yang bathil kecuali dengan jalan perniagaan yang berdasarkan kerelaan di*

---

<sup>34</sup> Departemen Agama RI, *Al – Qur’an Tajwid Warna dan Terjemahnya*, (Jakarta:Bumi Aksara ,2009 ),h.47.

<sup>35</sup>Teungku Muhammad Hasbi ash-Shiddieqy, *Tafsir Al- Qur’anul Majid An-Nuur*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra,2000),h.489

*antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh diri kamu, sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu”*.<sup>36</sup>

*Menurut* Teungku Muhammad Hasbi ash-Shiddieqy, *Ayat ini melarang segala bentuk transaksi yang batil, menurut syara’ adalah mengambil harta orang atau pihak lain dengan cara yang tidak diridhai (disetujui) oleh pemiliknya, atau membelanjakan (menggunakan) harta bukan pada tempatnya. Termasuk ke dalam jalan batil adalah: berbuat curang, menipu,riba,korupsi,berlaku boros (tidak efisien), membengkakan atau mar-up dan membelanjakan harta pada jalan – jalan yang haram.*<sup>37</sup> *Disamping itu, ayat ini mewajibkan untuk absahan setiap transaksi murabahah harus berdasarkan prinsip kesepakatan antara pihak yang dituangkan dalam suatu perjanjian yang menjelaskan dan dipahami segala hal yang menyangkut hak dan kewajiban masing – masing.*<sup>38</sup>

b. Al - Hadist

حَدَّثَنَا الْقَعْنَبِيُّ عَنْ مَالِكٍ, عَنْ أَبِي الزِّنَادِ, عَنِ الْأَعْرَجِ, عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ قَالَ: (( مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ, وَإِذَا أَتْبَعَ أَحَدُكُمْ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيَتَّبِعْ ))(رواه ابو داود و ابن ماجه و أحمد)

*Al- Qa’nabi menyampaikan kepada kami dari malik, dari Abu az-Zina, dari al-A’raj dari Abu Hurairah bahwa Rasulullah berkata, “penundaan pembayaran utang yang dilakukan orang kaya tanpa udzur merupakan sebuah kezaliman jika seseorang dari kalian memiliki piutang kemudian pihak yang berkewajiban membayar utang tersebut memindahkan utangnya kepada orang*

<sup>36</sup> Departemen Agama RI, *Al – Qur’an Tajwid Warna dan Terjemahnya*, h.83.

<sup>37</sup> Teungku Muhammad Hasbi ash-Shiddieqy, *Tafsir Al- Qur’anul Majid An-Nuur* , h. 835

<sup>38</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, h. 106

*kaya, hendaknya pemilik piutang tersebut menerima pemindahan utang itu”* (HR.Abu Dawud, Ibn Majah, dan Ahmad)<sup>39</sup>

Kutipan ayat dan hadist di atas dijelaskan bahwa dalam jual beli *murabahah* Allah telah menghalalkan jual-beli dan diharamkan riba karena riba hanya akan merugikan salah satu pihak yang didalamnya terdapat pemaksaan dan tidak ada rasa kesepakatan jika didalamnya ada kesepakatan maka kedua belah pihak sama rela dan saling menguntungkan, dan jika kegiatan *murabahah* dilakukan dengan piutang maka hendaklah segera dibayar dan jangan ditunda – tunda atau dilunaskan sesuai kesepakatan akad di awal.

### **3. Jenis – jenis Pembiayaan Murabahah**

#### **a. *Murabahah* dengan pesanan**

*Murabahah* jenis ini, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah, dan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya (bank dapat meminta uang muka pembelian kepada nasabah)<sup>40</sup>

#### **b. *Murabahah* tanpa pesanan**

Maksudnya, dalam *murabahah* jenis ini ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak, bank syariah menyediakan barang

---

<sup>39</sup>Abu Dawud Sulaiman bin al-Asy'ats al-azali as sijistani, *Esiklopedia Hadist 5;Sunan Abu Dawud*, (Jakarta: Almahira,2013) ,h. 712

<sup>40</sup> Adiwarmarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan* ( Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,2004),h.105.

dagangannya, penyediaan barang tidak terpengaruh terkait langsung dengan ada tidaknya pembeli, murabahah tanpa pesanan bersifat tidak mengikat.<sup>41</sup>

#### **4. Rukun dan Syarat Pembiayaan *Murabahah***

##### **a. Rukun Pembiayaan *Murabahah***

*Murabahah* sebagai sebuah kegiatan kerjasama ekonomi antara dua pihak mempunyai beberapa ketentuan yang harus dipenuhi dalam rangka mengikat jalinan kerjasama tersebut dalam kerangka hukum. Ketentuan – ketentuan itu tertuang dalam rukun *murabahah* yaitu sebagai berikut :

- 1) Pelaku akad, yaitu *ba'I* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- 2) Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga).
- 3) *Shighah*, yaitu *Ijab* dan *qabul*<sup>42</sup>

##### **b. Syarat Pembiayaan *murabahah***

Beberapa syarat pokok *murabahah*, antara lain sebagai berikut:

- 1) Pihak yang berakad

Pihak yang melakukan akad harus ikhlas dan memiliki kemampuan untuk melakukan transaksi jual beli, misalnya sudah cakap hukum.

---

<sup>41</sup> Sri Nurhayati, *Akutansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat. 2008),h. 163

<sup>42</sup> Ascarya, *Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers,2011),h.82.

2) Obyek jual beli

- a) Barangnya ada atau ada kesanggupan dari penjual untuk mengadakan barang yang akan dijual. Bila barang belum ada, dan masih akan diadakan, maka barang tersebut harus sesuai dengan pernyataan penjual (jenis, spesifikasi, kualitas, dan kuantitaasnya).
- b) Barang yang akan dijual adalah milik sah penjual, yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan.
- c) Barang yang diperjualbelikan merupakan barang berwujud.
- d) Barang yang diperjualbelikan adalah barang halal.

3) Harga

- a) Harga jual yang ditawarkan oleh bank merupakan harga beli ditambah dengan *margin* keuntungan.
- b) Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.
- c) System pembayaran dan jangka waktu pembayaran disepakati bersama antara penjual dan pembeli.<sup>43</sup>

**5. Prosedur Pembiayaan Murabahah**

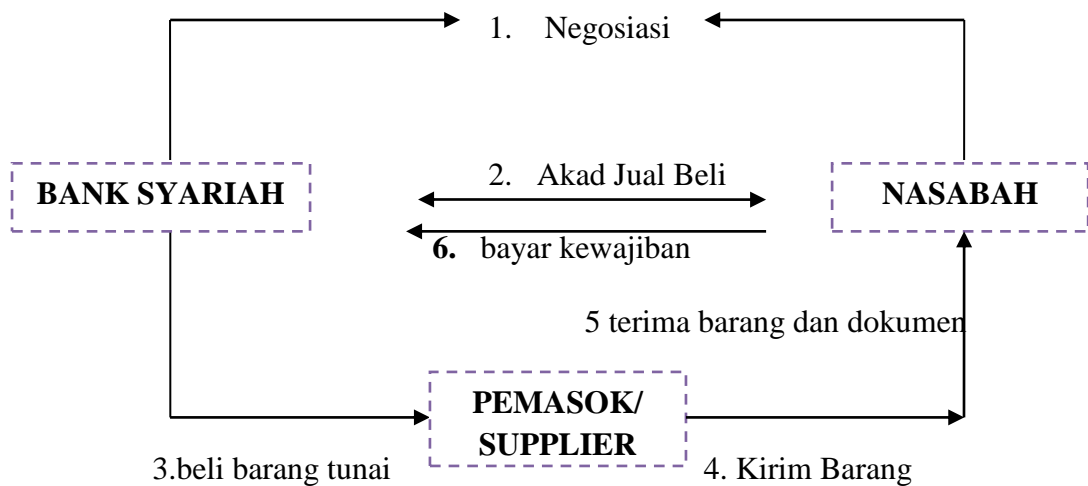
Pembiayaan *murabahah*, sekurang – kurangnya terdapat dua pihak yang melakukan transaksi jual beli, yaitu bank syari'ah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli barang. Dimana alur transaksi *murabahah* seperti terdapat pada gambar:

---

<sup>43</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: kencana Prenada Media Group, 2011), h. 137 - 138

**Gambar.1.**

**Skema/prosedur pembiayaan *murobahah***



Sumber: Buku Ismail Perbankan Syariah tahun 2011.<sup>44</sup>

1. Bank syariah dan nasabah melakukan negosiasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Poin negosiasi meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang, dan harga jual.

<sup>44</sup> Ismail. *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), h. 139 - 140

2. Bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, dimana bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam, akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi obyek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah, dan harga jual bank.
3. Atas dasar akad yang dilaksanakan antara bank syariah dan nasabah, maka bank syariah membeli barang dari *supplier*/ penjual. Pembelian yang dilakukan oleh bank syariah ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.
4. *Supplier* mengirim barang kepada nasabah atas perintah bank syariah.
5. Nasabah menerima barang dari *supplier* dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.
6. Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang lazim dilakukan oleh nasabah ialah dengan cara angsuran<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> *Ibid.*,

## **BAB III**

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Bank BRI Syariah KCP Metro**

##### **1. Sejarah Bank BRI Syariah KCP Metro**

Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya No.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 BRI Syariah secara resmi beroperasi. Kemudian Bank BRI Syariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian di ubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan Prinsip syariah Islam.

Dua tahun lebih Bank BRI Syariah hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan financial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (*service excellence*) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.

Kehadiran Bank BRI Syariah di tengah – tengah industry perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas Bank BRI



Syariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan Brand PT Bank Rakyat Indonesia (Persero)

Aktivitas Bank BRI Syariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, untuk melebur ke dalam PT. Bank BRISyariah (*proses spin off*) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009, penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir setelah Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT. Bank BRISyariah.

Saat ini Bank BRI Syariah menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset Bank BRISyariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, Bank BRI Syariah menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.

Sesuai dengan visinya, saat ini Bank BRI Syariah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk., sebagai Kantor Layanan Syariah dalam mengembangkan bisnis

yang berfokus kepada kegiatan penghimpun dana masyarakat dan kegiatan consumer berdasarkan prinsip Syariah.

Fase pertumbuhan dan pengembangan sejak tahun 2008, kini Bank BRI Syariah makin siap berkompetisi dengan memperluas jaringan, menyiapkan SDM tangguh serta didukung system teknologi informasi yang handal sehingga mampu memberikan kemudahan akses, menguasai pasar dan menjadi pemenang, dalam rangka memperluas jaringan, maka didirikan kantor cabang dan kantor cabang pembantu di daerah – daerah di seluruh Indonesia, Salah satunya adalah Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu (KCP) yang beralamat di jalan Jendral Sudirman nomor 28 Kota Metro. BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Metro sendiri berdiri sejak 15 Oktober 2010 sampai sekarang.<sup>46</sup>

## **2. Visi dan Misi Bank BRI Syariah KCP Metro**

### **Visi:**

Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan - finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

### **Misi:**

- a. Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan financial nasabah.

---

<sup>46</sup> Dokumentasi, *Bank BRI Syariah KCP Metro*, Senin 03 Agustus 2015

- b. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai prinsip-prinsip Syariah.
- c. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapanpun, diamanapun.
- d. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman pikiran.<sup>47</sup>

### **3. Struktur Organisasi Bank BRI Syariah KCP Metro**

Struktur organisasi merupakan suatu hubungan fungsional yang mengatur tanggung jawab dan kewenangan setiap personil di dalam melakukan tugas dan / atau pekerjaan yang akan di kerjakan sekaligus menunjukkan ketegasan dan batas tanggung jawab yang berbeda. Berdasarkan fungsi tersebut, suatu organisasi akan berjalan dengan struktur organisasi yang telah ada, sedangkan baik buruknya tata laksana operasional bank tergantung pada struktur organisasi. Secara lengkap struktur organisasi Bank BRI Syariah KCP Metro dapat dilihat pada gambar dibawah ini.<sup>48</sup>

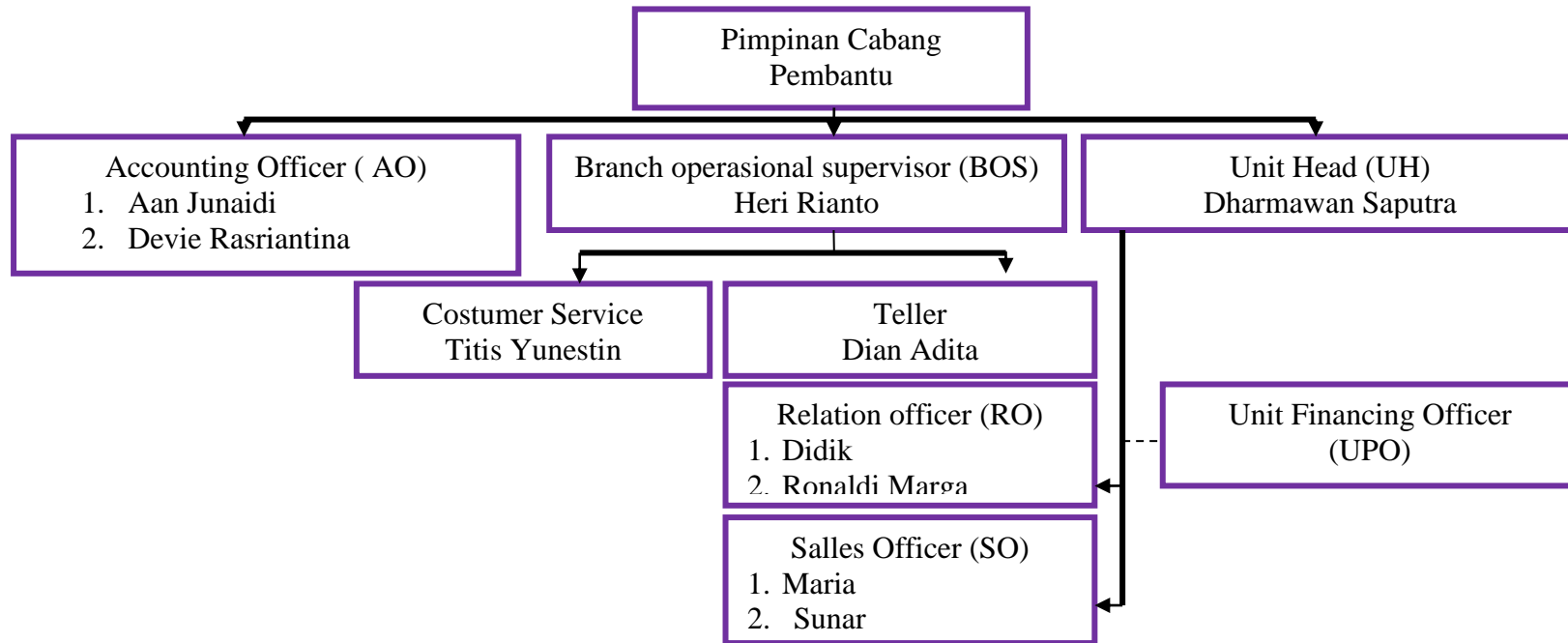
---

<sup>47</sup> *Ibid.*,

<sup>48</sup> *Ibid.*,

Gambar 2.

Struktur Organisasi Bank BRI Syariah KCP Metro



Sumber: Dokumen Bank BRI Syariah KCP Metro tahun 2015.<sup>49</sup>

<sup>49</sup> Dokumentasi, *Bank BRI Syariah KCP Metro*, Senin 03 Agustus 2015

Adapun tugas – tugas yang dilakukan oleh bagian – bagian pada bank BRI Syariah KCP Metro diantaranya adalah :

a. Pimpinan Cabang Pembantu

- 1) Mengkordinasi dan menetapkan rencana kerja tahunan kantor cabang pembantu, agar selaras dengan visi, misi dan strategi Bank BRISyariah
- 2) Mengendalikan dan mengevaluasi pelaksanaan rencana kerja kantor cabang pembantu untuk memastikan tercapainya target yang telah ditetapkan, secara tepat waktu.
- 3) Menilai, memutuskan, dan melegalisasi kegiatan non operasional kantor cabang pembantu.
- 4) Mengkordinasi seluruh sarana dan kegiatan untuk mencapai target yang telah ditetapkan dan disepakati sejalan dengan visi, misi, dan sasaran kegiatan kerja.

b. Accounting Officer.

- 1) Memasarkan produk pendanaan dalam jumlah besar.
- 2) Mengumpulkan data – data nasabah
- 3) Meningkatkan business relation antara bank dengan nasabah sesuai dengan target yang ditetapkan.
- 4) Memutakhirkan dokumen dan data nasabah pendanaan sesuai kelolaan.
- 5) Memeberikan pelayanan khusus dalam setiap interaksi dengan nasabah prioritas.

c. Branch Operation Supervisor

- 1) Mengkordinasikan teller dan customer service serta mengatur jalannya operasional bank.
- 2) Melakukan otorisasi buku tabungan.
- 3) Melakukan verifikasi kartu ATM dan dokumen lain seperti rekening Koran, pembukaan rekening tabungan dan lain – lain.

d. Customer Service

- 1) Memberikan penjelasan ke nasabah mengenai produk, syarat dan tata caranya.
- 2) Melayani nasabah dalam membuka rekening
- 3) Melayani complain nasabah.
- 4) Menginput data – data nasabah
- 5) Melayani permintaan nasabah untuk melakukan pemblokiran.
- 6) Melayani permintaan buku cek/bilyet giro.

e. Teller

- 1) Menerima setoran tunai dan nontunai
- 2) Mengambil/menyetor uang dari/ke Bank Indonesia, Kantor Pusat, Cabang lain atau tempat lain sesuai penugasan.
- 3) Mengamankan dan menyimpan uang tunai, surat berharga dan membuat laporan sesuai dengan bidangnya.

f. Unit Head

Menyetujui dan menandatangani pembiayaan yang diajukan oleh *sales officer*.

- g. Unit Financig Officer.
  - 1) Menganalisis suatu usaha apakah usaha tersebut layak atau tidak dibiayai.
  - 2) Melakukan penilaian jaminan.
- h. Relation Officer
  - 1) Menjaga hubungan antara nasabah dengan pihak bank
  - 2) Mengingatkan nasabah apabila sudah masuk tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran.
- i. Sales Officer
  - 1) Melayani nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan dan mengumpulkan data – data nasabah.
  - 2) Melakukan survey kepada nasabah – nasabah yang akan diberikan pembiayaan.<sup>50</sup>

#### **4. Produk – produk Bank BRI Syariah KCP Metro**

##### **a. Produk Penghimpun Dana (funding)**

###### 1) Tabungan Faedah

Tabungan Faedah adalah salah satu produk tabungan BRISyariah yang memiliki banyak faedah di dalamnya. Tabungan ini menggunakan akad *wadiah yad dhamanah* dimana dana yang dititipkan nasabah dapat di gunakan terlebih dahulu oleh pihak bank serta tidak ada bagi hasil melainkan terdapat bonus yang akan diberikan kepada

---

<sup>50</sup>Dokumentasi, *Bank BRI Syariah KCP Metro*.

nasabah apabila saldo tabungan berada di atas satu juta rupiah

2) Tabungan impian BRISyariah

Tabungan Impian BRISyariah adalah tabungan masa depan dengan jangka waktu tertentu yang setoran nya tetap setiap bulannya dan di cover dengan asuransi. Tabungan ini menggunakan akad *mudharabah*.<sup>51</sup>

3) Tabungan Haji BRISyariah

Tabungan haji adalah salah satu produk tabungan BRISyariah yang tidak bisa diambil sewaktu – waktu, tidak ada jangka waktu dan setoran rutin, serta tidak diberikan fasilitas kartu ATM. Tabungan ini bertujuan untuk memudahkan nasabah yang akan berangkat haji. Tabungan haji ini menggunakan akad *mudharabah mutlaqah* dimana bank sebagai mudharib dan nasabah tabungan sebagai sahibul mal.

4) Deposito iB

Deposito iB adalah salah satu produk penghimpunan dana bank BRISyariah yang berbentuk tabungan berjangka. Deposito iB pada BRISyariah menggunakan akad *mudharabah*.

---

<sup>51</sup> Dokumentasi, *Bank BRI Syariah KCP Metro*, Senin 03 Agustus 2015



5) Giro ib

Giro iB adalah salah satu produk penghimpun dana bank BRISyariah. BRISyariah memastikan keamanan serta kemudahan berbisnis dengan Giro iB. Dana nasabah dikelola berdasarkan prinsip titipan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek atau bilyet giro.<sup>52</sup>

**b. Produk Pembiayaan (Landing)**

1) Pembiayaan Mikro

Pembiayaan mikro adalah pembiayaan yang berkisar antara Rp. 10.000.000 – Rp 500.000.000, yang bertujuan untuk penambahan modal kerja, pembiayaan investasi dan pembiayaan konsumtif. Pembiayaan ini menggunakan akad *murabahah bil wakalah*.

2) Pembiayaan Komersil

Pembiayaan Komersil adalah suatu bentuk pembiayaan yang hampir serupa dengan pembiayaan mikro hanya saja dalam skala yang lebih besar. Pembiayaan ini menggunakan akad *murabahah bil wakalah*.

3) Kepemilikan Rumah (KPR) BRISyariah Ib

KPR adalah salah satu produk pembiayaan dari Bank BRISyariah yang membantu nasabah untuk segera dapat

---

<sup>52</sup> *Ibid.*,

mewujudkan memiliki rumah idaman. Berbagai keperluan dapat dipenuhi melalui KPR BRISyariah iB seperti pembelian rumah, apartemen, tanah kavling, pembangunan serta renovasi. KPR BRISyariah iB sendiri dibagi lagi menjadi lima, yaitu:

- a) KPR Pembelian Tanah yaitu pembiayaan dengan jangka waktu maksimal 5 tahun dan hanya bisa diberikan 50% dari plafond pembiayaan. Pembiayaan ini menggunakan akad *murabahah bil wakalah*.
- b) KPR Pembelian Rumah yaitu pembiayaan dengan jangka waktu maksimal 15 tahun. Apabila rumah yang dibeli luas nya  $< 70 \text{ m}^2$  maka bank memberikan 80% dari plafond pembiayaan, apabila rumah yang akan dibeli luasnya  $> 70\text{m}^2$  maka bank memberikan 70% dari plafond pembiayaan. Pembiayaan ini menggunakan akad *murabahah bil wakalah*.
- c) KPR Renovasi Rumah yaitu pembiayaan dengan jangka waktu maksimal 10 tahun dan bisa diberikan 100% dari RAB (Rancangan Anggaran Biaya). Pembiayaan ini menggunakan akad *murabahah bil wakalah*.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Dokumentasi, *Bank BRI Syariah KCP Metro*, Senin 03 Agustus 2015

- d) KPR Pembangunan Rumah yaitu pembiayaan dengan jangka waktu maksimal 15 tahun dan bisa diberikan 80% dari RAB(Rancangan Anggaran Biaya), pembiayaan ini menggunakan akad *murabahah bil wakalah*
- e) *Take Over* Pembiayaan yaitu pengalihan dari bank lain yang disebabkan faktor tertentu, *Take over* pembiayaan ini menggunakan akad *qardh*

**c. Produk Jasa**

1) Internet Banking BRIS

Internet Banking BRIS yaitu salah satu fasilitas perbankan melalui jaringan internet yang dapat diakses selama 24 jam, kapan dan dimanapun nasabah berada menggunakan personal *computer, laptop, notebook* atau *PDA*, Internet banking BRIS akan memberikan nasabah kemudian, kepraktisan,keamanan serta kenyamanan bagi nasabah dalam melakukan transaksi secara *online*.

Internet banking BRIS membantu nasabah dalam hal melakukan transaksi non financial, seperti informasi saldo dan mutasi rekening dan transaksi financial seperti transfer antar rekening BRISyariah, transfer antar bank, SKN (kliring) dan RTGS. Melakukan proses pembayaran tagihan

bulanan, seperti pembayaran listrik dan telepon. Serta melakukan transaksi pembelian.<sup>54</sup>

## 2) Mobile BRIS

Mobile BRIS adalah fasilitas layanan berbasis ponsel yang dapat memudahkan nasabah untuk melakukan pembayaran seluruh tagihan rutin bulanan, transfer, isi ulang pulsa, sampai pembayaran zakat, infaq,shadaqah (ZIS). Transaksi perbankan dapat dilakukan kapan saja dan dimana saja, tidak tergantung dengan jam operasional bank dan dapat diakses selama 24 jam. Biaya sms tergantung masing – masing tekoprovider dan saat ini layanan dapat digunakan oleh pengguna operator: Telkomsel,Indosat,dan XL.

## 3) Qardh Beragun Emas (QBE)

Qard Beragun Emas adalah fasilitas pinjaman dana untuk keperluan mendesak dan dalam jangka pendek tanpa adanya tambahan *margin* dengan menggadaikan emas yang telah dimilikinya sebagai termasuk pemberian fasilitas penyimpanan dan pemeliharaan barang berharga. QBE ini menggunakan 3 akad yaitu: akad pinjaman uang (*qardh*), akad gadai (*rahn*), akad *ijarah*.<sup>55</sup>

---

<sup>54</sup> Dokumentasi, *Bank BRI Syariah KCP Metro*, Senin 03 Agustus 2015

<sup>55</sup> *Ibid.*,

## 5. Mekanisme Pembiayaan Murabahah di Bank BRI Syariah KCP

### Metro

Pembiayaan murabahah adalah perjanjian jual – beli antara bank dan nasabah dimana bank Islam memberi barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan *margin*/keuntungan yang disepakati antara bank islam dan nasabah.<sup>56</sup>

Berikut ini adalah mekanisme pemberian pembiayaan *murabahah* pada Bank BRI Syariah KCP Metro:

- a. Calon nasabah datang ke Bank BRISyariah untuk mendapatkan keterangan mengenai pembiayaan *murabahah*.
- b. Calon nasabah mempelajari akad *murabahah* dahulu dan mempelajari kewajiban yang harus dipenuhi.
- c. Nasabah melengkapi berkas – berkas, seperti pengisian formulir permohonan pembiayaan *murabahah*, pengisian dokumen pembiayaan diantaranya data pribadi, data penghasilan, data jaminan.
- d. Bank memproses berkas seperti BI *cheking*, taksasi yaitu penelitian terhadap angunan nasabah, kemudian menganalisa sumber pengembalian.
- e. Bank menentukan angka yang bisa dibiayai oleh Bank dan nasabah menyetujuinya.

---

<sup>56</sup> Veithzal Rivai, *Islamic Banking*, (Jakarta: PT.Bumi Aksara, 2010), h. 687

- f. Nasabah mendapatkan surat persetujuan dari pimpinan, yang disebut memorandum pembiayaan.
- g. *Overing letter*, yaitu persetujuan antara kedua belah pihak antara bank dengan nasabah diketahui pihak legal dan notaris.
- h. Nasabah menandatangani akad perjanjian diatas materai.
- i. Nasabah mengisi formulir pembukaan rekening dan membayar biaya administrasi.
- j. *Dropping*, pembiayaan dicairkan.<sup>57</sup>

#### Ketentuan Pelaksanaan Pembiayaan *murabahah*.

Ketentuan dalam pemberian pembiayaan *murabahah* ini, nasabah wajib memiliki rekening sebagai salah satu syarat pembiayaan. Hal ini dilakukan agar dapat memberikan kemudahan bagi nasabah, sebagai salah satu sarana untuk pembayaran atau angsuran yan telah ditentukan oleh pihak bank.

Adapun syarat dalam pembukaan rekening adalah sebagai berikut:

- 1) Mengisi formulir pembukaan rekening
- 2) Foto copy kartu identitas (KTP/SIM).
- 3) Saldo atau setoran pembukaan adalah Rp 100.000,00
- 4) Foto copy NPWP<sup>58</sup>

#### Syarat Pelaksanaan Pembiayaan *murabahah*

---

2015 <sup>57</sup> Aan Juanaidi, *Account Officer* Bank BRI Syariah KCP Metro, *wawancara*, 3Agustus

<sup>58</sup> *Ibid.*,

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah yang akan melakukan pembiayaan *murabahah* di Bank BRI Syariah KCP Metro, yaitu melengkapi beberapa jenis dokumen pembiayaan:

**Data Pribadi:**

- a) Aplikasi permohonan Pembiayaan
- b) Fotocopy KTP Permohonan & Suami/Istri/Penjamin
- c) Fotokopi Kartu Keluarga.
- d) Surat Keterangan Ganti Nama (bagi WNI keturunan).
- e) Fotokopi Akta Nikah/Cerai (bagi yang menikah/cerai)
- f) Fotokopi NPWP Pribadi/Perusahaan.
- g) Surat Persetujuan Suami/Istri+Penjamin
- h) Photo warna Suami & Istri; 4x6 = 2 Lembar.
- i) Fotokopi KTP (Suami Istri),Kartu Keluarga,Akta Nikah, NPWP Penjual.<sup>59</sup>

**Data penghasilan**

- a) Slip gaji 3 Bulan terakhir/surat keterangan penghasilan 3 Bulan terakhir.
- b) Surat keterangan lamanya bekerja dan terakhir dari perusahaan/copy SK pengangkatan pegawai.
- c) Surat referensi dan rekomendasi dari Pimpinan.
- d) SPT pajak 1 tahun terakhir
- e) Rekening Koran/ tabungan 3 bulan terakhir.

---

<sup>59</sup> *Ibid.*,

- f) Akte pendirian dan perubahannya.
- g) Neraca dan laba rugi/informasi keuangan terakhir.
- h) Ijin – ijin usaha yaitu: SKU,TDP,SIUP,HO/SITU.

**Data jaminan**

- a) Sertifikat ; SHM/SHGB
- b) PBB (tahun terakhir).
- c) BPKB/Pernyataan Dealer.

**Syarat – syarat:**

- a) Biaya Administrasi (1,5 % dari plafond).
- b) Biaya Notaris (Aqad dan Fiducia dll).
- c) Biaya cover Asuransi selama masa pembiayaan.
- d) Membuka rekening Shar-E<sup>60</sup>

Berdasarkan mekanisme / prosedur yang diuraikan di atas berbeda pada umumnya, jika pada umumnya bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Bank selaku penjual memesan terlebih dahulu barang kepada pemasok/*supplier* sesuai keinginan nasabah yang tertuang dalam akad, yang nantinya *Supplier* mengirim barang kepada nasabah atas perintah bank syariah. Kemudian nasabah menerima barang dari *supplier* dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut. Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang lazim dilakukan oleh nasabah ialah dengan cara angsuran.

---

<sup>60</sup> *Ibid.*,



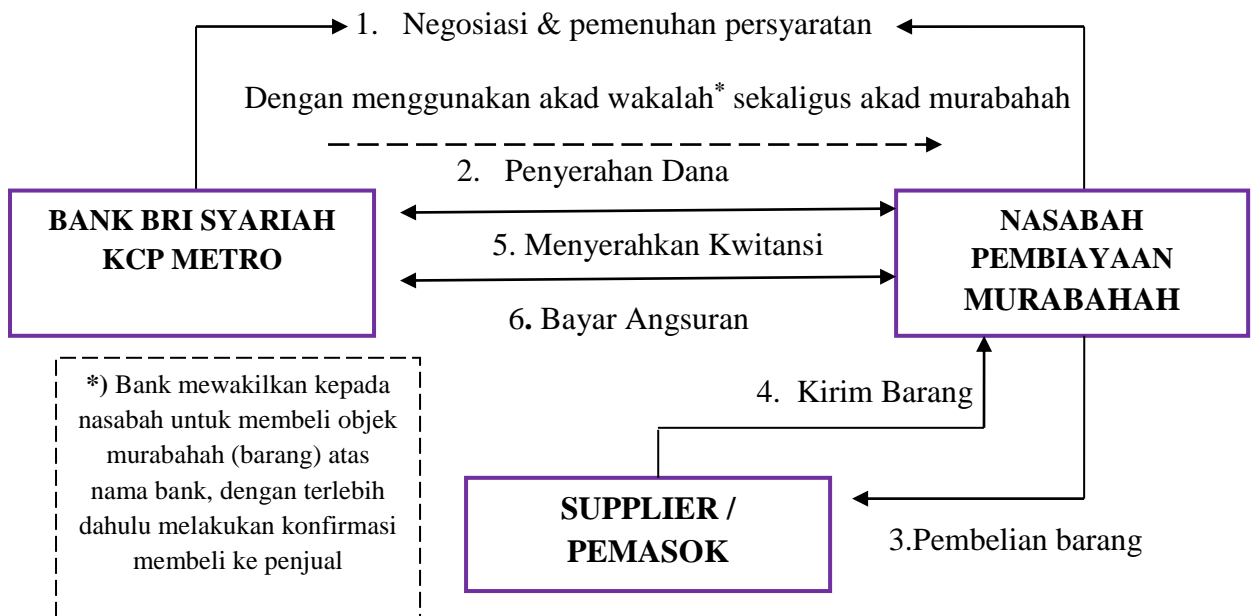
Berdasarkan keterangan dari Bapak Aan Juanaidi selaku *Account Officer* beliau mengatakan jika mekanisme pembiayaan *murabahah* pada Bank BRI Syariah KCP Metro terdapat 2 tipe, yaitu pelaksanaan akad *murabahah* dengan menggunakan akad *wakalah* dan pelaksanaan akad *murabahah* secara langsung. Dari kedua tipe tersebut kebanyakan yang paling sering digunakan oleh Bank BRI Syariah KCP adalah tipe pertama yaitu pelaksanaan akad *murabahah* dengan menggunakan akad *wakalah* yang artinya nasabah membeli sendiri barang yang diinginkannya, hal ini terjadi karena kebutuhan barang yang diinginkan oleh pembeli bervariasi, terutama untuk kebutuhan modal kerja.<sup>61</sup> Berikut adalah mekanisme pembiayaan *murabahah* dengan akad *wakalah*.

---

<sup>61</sup> Aan Junaidi, *Accounting Officer*, Bank Bri Syariah KCP Metro, wawancara, Senin 3 Agustus 2015

**Gambar 3.**

**Skema/prosedur pembiayaan Murabahah dengan akad Wakalah**



Sumber: Dokumen Bank BRI Syariah KCP Metro tahun 2015.<sup>62</sup>

skema/prosedur pembiayaan murabahah dengan akad wakalah di atas maka terlihat bahwa Bank BRI Syariah KCP Metro merupakan sebuah lembaga pembiayaan, bukan sebagai penjual murni seperti industry perdagangan yang menjual barang secara langsung kepada pembeli, bank juga bukan sebagai agen investasi karena tidak menawarkan barang yang menjadi objek jual – beli.

Berdasarkan skema pada gambar 3 prosedur pembiayaan murabahah dengan akad *wakalah* yang dilakukan bank BRI Syariah

<sup>62</sup> Observasi, pada bagian *Accounting Officer*, Terkait mekanisme/prosedur Pembiayaan Murabahah dengan akad *wakalah*, Bank BRI Syariah KCP Metro, Senin 3 Agustus 2015

KCP Metro dilakukan penyerahan atau pengiriman barang langsung dari *supplier*/pemasok kepada nasabah. Hal tersebut, mengidentifikasi jika kepemilikan barang *murabahah* tidak berpindah kepada pihak bank, sehingga dalam hal ini, jika terjadi kerusakan dari barang *murabahah* maka yang harus menanggung resiko dan bertanggung jawab untuk mengembalikannya adalah pihak Nasabah.

#### **6. Penentuan Besaran Margin Pembiayaan Murabahah di Bank BRI Syariah KCP Metro**

*Margin* pada pembiayaan *murabahah* merupakan selisih antara harga jual kepada nasabah dan harga beli bank, yang berarti disini pihak bank selaku penjual memberitahukan harga perolehan barang yang nantinya ditambah dengan *margin* keuntungan melalui kesepakatan atau negosiasi.

Berdasarkan hasil survei, menurut Bapak Oktadiansyah beliau mengatakan, dalam praktiknya Bank BRI Syariah KCP Metro produk pembiayaan yang sering digunakan adalah jenis pembiayaan *murabahah* mikro yakni pembiayaan dengan plafond berkisar antara Rp. 10.000.000 – Rp. 500.000.000, dengan alasan tempat lokasi bank yang dekat dengan lingkungan pasar yang merupakan pusat transaksi jual beli dalam bidang ekonomi.<sup>63</sup>

---

<sup>63</sup> Oktariansyah , *Unit Financing Officer*, Bank BRI Syariah KCP Metro, *Wawancara*, Senin 26 Oktober 2015

Penentuan besaran *margin* pembiayaan *murabahah* di Bank BRI Syariah KCP Metro dilihat dari beberapa faktor:<sup>64</sup>

1. Dari jumlah plafond pengajuan pembiayaan yang diberikan yaitu dengan standar plafond sebesar 10.000.000 – 500.000.000. Sedangkan untuk pemberian *margin* pembiayaan *murabahah* pembiayaan mikro berdasarkan ketentuan dari pihak Bank BRI Syariah KCP Metro yakni:

Produk	Plafond	Margin
Mikro 75	10.000.000 - 75.000.000	1,69% -1,45%
Mikro 500	76.000.000 - 500.000.000	1,45% – 0,94%

2. Jaminan, merupakan hak kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada lembaga keuangan guna meminjam pelunasan utangnya apabila pembiayaan yang diterima tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang telah di tentukan . Jaminan bisa berupa sertifikat tanah, BPKB Kendaraan, perhiasan (Emas),dll.
3. *Character*, merupakan sifat atau watak nasabah, dalam hal ini *character* mempengaruhi bank dalam memberikan *margin* keuntungan pada pembiayaan *murabahah*, Dicontohkan oleh bapak Oktadiansyah bahwa pada suatu hari ada nasabah yang melakukan penawaran kepada bank, disebutkan Nasabah X ini

---

<sup>64</sup> Oktariansyah , *Unit Financing Officer*, Bank BRI Syariah KCP Metro, *Wawancara*,

akan mengajukan pembiayaan dengan Plafond sebesar 200.000.000 kepada pihak Bank dengan alasan untuk tambah modal usaha fotocopian, dengan *margin* sebesar 1,15% ketika sedang bernegosiasi nasabah tersebut melakukan penawaran untuk menurunkan *margin* karena dirasa *margin* yang diberikan terlalu besar. Dengan pertimbangan jumlah plafond, jaminan serta *Character* nasabah tersebut pihak bank mempertimbangkannya maka diberikannya *margin* sebesar 1% dari jumlah plafond sebesar 200.000.000, diungkapkan oleh bapak Oktadiansyah jika dalam pembiayaan mikro standar tertinggi penentuan *margin* ialah sebesar 1,69%, sedangkan standar terendah adalah 0,94%.<sup>65</sup>

Berdasarkan uraian di atas pelaksanaan pembiayaan *murabahah* di Bank BRI syariah KCP Metro sesuai dengan teori, terutama pemberian *margin* kepada nasabah pembiayaan *murabahah* melalui negosiasi penawaran yang berhujung pada kerelaan kedua belah pihak. Hal ini sesuai dengan firman Allah QS. Annisa ayat 29.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا



Artinya:

---

<sup>65</sup> *Ibid.*,

*Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta kamu di antara kamu dengan jalan yang bathil kecuali dengan jalan perniagaan yang berdasarkan kerelaan di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh diri kamu, sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu.*<sup>66</sup>

Dalam Praktiknya bank BRI Syariah KCP Metro telah memenuhi rukun dan syarat Jual beli yaitu ada nya *Ijab qabul* dan pihak yang berakad ikhlas dalam melakukan pembiayaan *murabahah* yaitu adanya negosiasi pemenuhan persyaratan yang didalamnya terdapat proses tawar menawar antara pihak nasabah dengan pihak bank yang menghasilkan kerelaan suka sama suka. Adanya kerelaan suka sama suka antara pihak nasabah dengan bank ini memungkinkan dijauhkannya praktik memakan harta orang lain secara batil. Secara batil dalam konteks ini memiliki arti yang sangat luas, diantaranya melakukan transaksi ekonomi yang bertentangan dengan syara', seperti halnya melakukan transaksi berbasis riba (bunga), transaksi yang bersifat spekulatif (maisir, judi) adapun transaksi – transaksi tersebut merupakan transaksi yang paling dibenci Allah SWT.

---

<sup>66</sup> Departemen Agama RI, *Al – Qur'an Tajwid Warna dan Terjemahnya*, (Jakarta: Bumi Aksara ,2009 ),h. 47.



## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian yang penulis laksanakan pada Bank BRI Syariah KCP Metro disimpulkan bahwa penentuan besaran *margin* pembiayaan *murabahah* ditentukan berdasarkan faktor – faktor di bawah ini:

1. Jumlah pengajuan plafond yang diajukan nasabah ke pada bank.
2. Pemberian jaminan yang diberikan nasabah kepada bank, Jaminan berupa sertifikat tanah, BPKB Kendaraan, perhiasan (Emas),dll.
3. Berdasarkan *Character* merupakan sifat atau watak nasabah, sifat nasabah dalam negosiasi yang sudah sesuai dengan rukun dan syarat jual beli yaitu adanya *ijab dan qabul* yang menunjukkan kerelaan (keridhaan), yang mana adanya kerelaan suka sama suka antara penjual dan pihak pembeli dalam praktik pemberian *margin* pembiayaan *murabahah* ini menjauhkan dari adanya praktik ribawi.

Berdasarkan faktor – faktor tersebut maka sudah jelas jika dalam penentuan besaran *margin* pembiayaan *murabahah* di Bank BRI Syariah KCP Metro pihak bank sudah menerapkan prinsip syariah yang mana pihak bank telah melakukan negosiasi yaitu adanya tawar menawar kepada nasabah dalam pemberian *margin* pembiayaan *murabahah*, hal tersebut berarti pihak bank dalam menjalankan praktiknya telah memenuhi rukun dan



syarat Jual beli yaitu adanya *Ijab qabul* dan pihak yang berakad sama – sama ikhlas dan ridho dalam melakukan pembiayaan *murabahah*.

## **B. Saran**

Penulis memberikan saran sebagai uraian terakhir dari penelitian ini, Bank BRI Syariah KCP Metro sebaiknya lebih meningkatkan kinerja para karyawan terutama *Account Officer* dalam menganalisis karakter calon nasabah yang akan melakukan pembiayaan *murabahah* dan Bank BRI Syariah KCP Metro harus menerapkan standar prosedur pembiayaan secara detail dan terperinci, yaitu mengenai prosedur pengajuan pembiayaan *murabahah* yang harus melibatkan Bank sebagai perantara pembelian barang. jika pihak bank tidak sanggup dalam pembelian bank kepada *supplier* lebih baik untuk ditolak karena prosedur pembiayaan *murabahah* yang benar adalah pihak bank menjadi perantara antara nasabah dan *supplier*.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abu Dawud Sulaiman bin al-Asy'ats al-azali as sijistani, *Esiklopedia Hadist 5;Sunan Abu Dawud*, Jakarta: Almahira, 2013.
- Ali, Nuddin, *Hukum Perbankan Syariah* , Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Ascarya, *Produk Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers,2011.
- Departemen Agama RI, *Al – Qur'an Tajwid Warna dan Terjemahnya*. Jakarta: Bumi Aksara ,2009
- Djuwaini, Dimyauddin, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar,2010.
- Hadi, Sutrisno, *Metode Research Jilid I*, Yogyakarta: Fakultas psikologi UGM,1984.
- Hakim, Cecep Maskanul, *Belajar Mudah Ekonomi Islam*, Tangerang Selatan: Shuhuf Media Insani,2011.
- Harahap, Sofyan S, *Akuntansi Perbankan Syariah*. Jakarta: LPFE Usakti 2004.
- Hasbi Ash-Siddiqy, Teungku Muhammad, *Tafsir Al-Quranul Majid An-Nur*, Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, 2000
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: kencana Prenada Media Group,2011.
- Karim, Adiwarmam, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta; PT RajaGrafindo Persada, 2010.
- Kartono, Kartini, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Bandung: Mandar Maju, 1996.
- Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Yogyakarta: EKONISIA Kampus Fakultas Ekonomi UII, 2004.
- Nurhayati, Sri, *Akutansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat. 2008
- S. Nasution, *Metode Research*, Jakarta: PT Bumi Aksara,2011.
- Ridwan, Muhammad, *Manajemen Baitul Maal wa Tamwil*, Yogyakarta: UII Press, 2004.

- Rivai, Veithzal, *Islamic Financial Management*, Jakarta: Raja Grafindo Persada,2008
- , *Islamic Banking*, Jakarta: Bumi Aksara,2010
- Saebani, Beni Ahmad, *Metode Penelitian*, Bandung : Pustaka Setia,2008.
- Singarimbun, Masri, Et.All, *Metode Penelitian Survey*, Jakarta: LP3ES, 1995.
- Sugiyono,*Metode Penelitian Kuantitatif kualitataif dan R & D*, Bandung: Alfabeta,2012.
- Suryabrata, Sumadi, 2012, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Rajawali Pers
- Umar,Husein, *Metodologi Penelitian Untuk skripsi dan tesis bisnis*, Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2009.

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Oviana Sakti dilahirkan di Metro pada tanggal 1 Oktober 1994, anak kedua dari pasangan Bapak Dwi Prayetno dan Ibu Surani, saat ini peneliti tinggal di Mulyojati 16C Metro Barat.

Pendidikan dasar penulis ditempuh di SD Negeri 3 Metro Barat dan selesai pada tahun 2006, kemudian melanjutkan di SMP Negeri 2 Metro dan selesai pada tahun 2009. Sedangkan pendidikan Menengah Atas pada SMA Muhammadiyah 1 Metro, dan selesai pada tahun 2012, kemudian melanjutkan pendidikan di STAIN Jurai Siwo Metro Prodi D-III Perbankan Syariah jurusan Syariah dan Ekonomi Islam di mulai pada semester I TA. 2012/2013.