

**PENETAPAN MARGIN KEUNTUNGAN DAN PERLAKUAN
PSAK NO.59 PADA PRODUK PEMBIAYAAN MURABAHAH
YANG DITERAPKAN
PT. BPR SYARI'AH BAKTIMAKMUR INDAH**

SKRIPSI

**DIAJUKAN UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN
DALAM MEMPEROLEH GELAR SARJANA EKONOMI
JURUSAN AKUNTANSI**



**MILIK
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

**DIAJUKAN OLEH :
NORMA AFIATI NATIABARI
No. Pokok : 040338458**

**KEPADA
FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005**

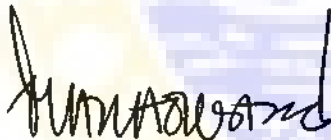
SKRIPSI

**PENETAPAN *MARGIN* KEUNTUNGAN DAN PERLAKUAN
PSAK NO.59 PADA PRODUK PEMBIAYAAN *MURABAHAH*
YANG DITERAPKAN
PT. BPR SYARI'AH BAKTIMAKMUR INDAH**

**DIAJUKAN OLEH:
NORMA AFIATI NATIABARI
No. Pokok: 040338458**

TELAH DISETUJUI DAN DITERIMA DENGAN BAIK OLEH

DOSEN PEMBIMBING,



DR. Hj. DIAN AGUSTIA, SE., MSi., Ak.

TANGGAL 23 - 01 - 2006

KETUA PROGRAM STUDI,



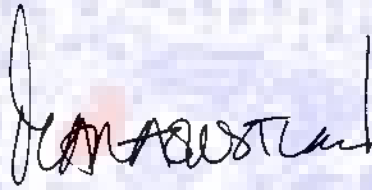
Drs. M. SUYUNUS MAFIS, Ak.

TANGGAL 23 - 01 - 06

Surabaya, 21 - November - 2005

Skripsi telah selesai dan siap untuk diuji

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dian Agustia', is written over a large, faint watermark of the University of Airlangga seal. The seal features a central figure with wings and a crown, surrounded by a circular border with text.

DR: Hj. DIAN AGUSTIA, SE., MSi., Ak.

ABSTRAKSI

Pembiayaan *murabahah* sampai saat ini masih merupakan pembiayaan yang dominan bagi perbankan syari'ah di dunia tetapi banyak kritik tajam dilontarkan pada bank syari'ah dalam masalah penetapan *margin* keuntungan. Hal ini dikarenakan produk pembiayaan *murabahah* merupakan produk yang mirip dengan produk pembiayaan kredit berbunga *flat* pada bank konvensional. Hadirnya Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 59 mengenai akuntansi perbankan syari'ah masih banyak mengundang keberatan para praktisi perbankan untuk menerapkan prinsip itu karena PSAK No. 59 tersebut menggunakan sekaligus dua sistem yaitu dasar akrual dan dasar kas. Dasar akrual yang digunakan oleh perbankan konvensional dinilai bisa mengelabui nasabah karena menempatkan pendapatan masa datang dalam laporan keuangan yang disajikan. Sementara bagi hasil yang diperoleh nasabah dilakukan dengan dasar kas yang bisa menimbulkan pertanyaan tentang besaran bagi hasil kaitannya dengan laporan keuangan secara keseluruhan.

PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah adalah sebuah lembaga keuangan yang menerapkan pembiayaan *murabahah* sebagai salah satu produk pembiayaan dengan prinsip jual beli, berbeda dengan pembiayaan kredit bank konvensional yang merupakan pembiayaan dengan prinsip pinjam-meminjam. PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah menetapkan *margin* keuntungannya berdasarkan perhitungan faktor-faktor *cost of fund*, *overhead cost*, *risk cost* dan *spread margin* yang pada umumnya hampir sama dengan penetapan *base lending rate* bank konvensional tetapi harga jual yang ditetapkan PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah tidak *fixed* melainkan dapat dinegosiasikan dan analisis 5 C *principles* sangat diperhatikan oleh bank sebelum memberikan pembiayaan. *Margin* yang diterapkan PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah berkisar antara 18 sampai dengan 21 %. Perlakuan PSAK No. 59 pada PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah belum diterapkan secara keseluruhan pada penyajian laporan keuangannya karena masih menggunakan dasar kas basis dengan tidak mencatat atau menyajikan adanya piutang yang masih akan diterima hanya mengakui pendapatan yang benar-benar telah direalisasi.

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah S.W.T. yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga Skripsi dengan judul “Penetapan *Margin Keuntungan dan Perlakuan PSAK No. 59 Pada Produk Produk Pembiayaan Murabahah Yang Diterapkan PT. BPR Syari’ah Baktimakmur Indah*” dapat terselesaikan. Skripsi ini disusun untuk memenuhi sebagian persyaratan dalam memperoleh gelar sarjana ekonomi bagi mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga Jurusan Akuntansi Program Non Reguler.

Sebagai penyusun penulis menyadari tidak akan dapat menyelesaikan Skripsi ini tanpa bantuan maupun dorongan yang diberikan oleh semua pihak. Karenanya pada kesempatan ini penulis menghaturkan terima kasih kepada:

1. Bapak Drs. M. Suyunus Mafis, Ak. selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga.
2. DR. Hj. Dian Agustia, SE., Msi., Ak., selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan pengarahan hingga terselesaikannya skripsi ini.
3. Ibu Siti selaku Wakil Direktur PT. BPR Syari’ah Baktimakmur Indah, Ibu Iffah dan karyawan PT. BPR Syari’ah Baktimakmur Indah lainnya yang telah membantu memberikan data dan informasi untuk penyusunan skripsi ini.
4. Mama dan Abah jutaan terima kasih tak terhingga atas cinta, kesabaran, nasehat dan doa yang terus mengalir dalam setiap langkah ananda.

5. Kakak-kakakku tercinta Mas Alfa + Uni Rina, Mba Miske + Mas Heri *thanx to support*, nasehat & doanya. Adik-adikku tersayang, D'Suci & D'Dikna serta keponakan-keponakan kecilku Nafa & Firja penghibur hati yang membuat bahagia, kita adalah satu saudara dalam suka dan duka, yang akan saling menjaga untuk selamanya.
6. Kel. Besar Syamsiar Idris dan Kel. Besar H. Syaubari terima kasih atas dukungannya, kita akan selalu bersama dan terikat dalam tali silaturahmi yang kuat.
7. Sahabat-sahabat terbaikku di Jakarta & Jogja Dewi, Thia, Dwi, Ayu, Lia, Isya dan Kiwin *thanx to support & doanya*. Teman-teman seperjuangan, Anast, Evi, Yuli & Dita *remember our friendship always*. Almamater FE-Akuntansi Unair Alih Jenjang 2003, semoga kita akan selalu menjadi keluarga besar yang tak pernah saling melupakan...amien.

Sebagai penyusun, penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan dan penyajian Skripsi ini. Maka, penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun sebagai bahan pertimbangan dalam penulisan selanjutnya. Semoga Skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Surabaya, Desember 2005

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
ABSTRAKSI	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR TABEL	v
DAFTAR GAMBAR	vi
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Manfaat Penelitian	6
1.5. Sistematika Pembahasan	7
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1. Landasan Teori	9
2.1.1. Bank Syari'ah	9
2.1.2. Prinsip-Prinsip Syari'ah	10
2.1.3. Dasar yang Melandasi Sistem Operasional Bank Syari'ah	12
2.1.4. Perbedaan Bunga, Riba dan Bagi hasil	15
2.1.5. Perbedaan Bank Konvensional & Bank Syari'ah	20
2.1.6. Akad Jual Beli Produk Pembiayaan <i>Murabahah</i>	24
2.1.7. Penetapan <i>Margin</i> Keuntungan	34
2.1.8. Penetapan Harga Jual Produk Pembiayaan	42
2.1.9. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit	43
2.1.10. Perlakuan PSAK No. 59 pada Pembiayaan <i>Murabahah</i>	45
2.2. Penelitian Terdahulu	51

BAB III. METODE PENELITIAN.....	53
3.1. Pendekatan Penelitian	53
3.2. Ruang Lingkup Penelitian.....	54
3.3. Jenis dan Sumber Data.....	54
3.4. Prosedur Pengumpulan Data	55
3.5. Teknik Analisis Data.....	56
BAB IV. PEMBAHASAN.....	58
4.1. Gambaran Umum Perusahaan.....	58
4.1.1. Sejarah & Latar Belakang PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah ..	58
4.1.2. Visi dan Misi.....	60
4.1.3. Prinsip Kerja	60
4.1.4. Sistem Operasional PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah.....	61
4.1.5. Produk PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah	63
4.1.6. <i>Job Description</i>	67
4.2. Pembahasan.....	71
4.2.1. Produk <i>Murabahah</i> pada PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah....	71
4.2.2. Ketentuan Pembiayaan <i>Murabahah</i>	79
4.2.3. Penetapan <i>Margin</i> PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah	80
4.2.4. Perlakuan PSAK No. 59 PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah.....	92
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN.....	96
5.1. Kesimpulan	96
5.2. Saran.....	98
DAFTAR PUSTAKA	100
LAMPIRAN.....	102

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Perbedaan Bunga dan Bagi Hasil.....	20
Tabel 2.2. Perbedaan Bank Konvensional dan Bank Islam	24
Tabel 4.1. Perhitungan <i>Cost of Fund</i>	83
Tabel 4.2. Kartu Angsuran Pembiayaan	90
Tabel 4.3. Perbedaan Penetapan Harga Jual Bank Konvensional & Bank Syari'ah	91

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Perspektif Prinsip Ekonomi Syari'ah	11
Gambar 2.2. Skema Transaksi <i>Murabahah</i>	33
Gambar 4.1. Struktur Organisasi PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah.....	70
Gambar 4. 2. <i>Flowchart</i> Pembiayaan <i>Murabahah</i> Murni.....	74
Gambar 4.3. <i>Flowchart</i> Pembiayaan <i>Murabahah</i> Akad <i>Wakalah</i>	76



BAB I

PENDAHULUAN



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Eksistensi lembaga keuangan khususnya sektor perbankan menempati posisi sangat strategis dalam menjembatani kebutuhan modal kerja dan investasi di sektor riil dengan pemilik dana (*agent of economic development*). Di dalam sistem ekonomi manapun, sektor perbankan memiliki peranan penting. Bahkan ada suatu tulisan yang menyatakan: kalau kita ingin menguasai secara total perekonomian suatu bangsa maka kuasailah sistem perbankannya (Muhamad, 2004). Jadi bank merupakan satu hal penting yang tidak dapat dipisahkan dalam sistem ekonomi suatu negara.

Meletusnya krisis moneter pada akhir Juli 1997 menyebabkan guncangan hebat terhadap seluruh sendi perekonomian, hingga sekarang krisis ekonomi di Indonesia belum menunjukkan tanda-tanda kepulihan yang lebih baik. Diawali dengan adanya krisis perbankan. Kebijakan tingkat bunga tinggi yang ditujukan untuk mengendalikan laju uang beredar dan stabilitas nilai tukar semakin berdampak luas dan turut melindas perusahaan yang tidak memiliki utang dollar sehingga menambah jumlah kredit macet. Pada saat suku bunga terus melambung tinggi, banyak bank khususnya bank konvensional yang *kolaps*. Di lain pihak suku bunga antar bank yang sangat tinggi juga menyebabkan dana yang dihimpun dari masyarakat juga ikut menjadi sangat mahal. Tingkat bunga yang tinggi menimbulkan *negative spread* yang menggerus permodalan sehingga mempercepat runtuhnya perbankan.

Belajar dari kegagalan pengelolaan perbankan nasional yang berbasis bunga dan ditunjang dengan *mismanagement* kelembagaan perbankan, mendorong munculnya sistem perbankan baru. Berdasar pada UU No. 7 tahun 1992, setelah terjadi krisis ekonomi dan perbankan, maka UU No. 7 tahun 1992 tersebut dilakukan revisi, menjadi UU No. 10 tahun 1998. Berangkat dari UU inilah, akhirnya mendorong tumbuh kembangnya lembaga keuangan berbasis syari'ah. Sehingga, dewasa ini perkembangan ekonomi Islam, khususnya lembaga keuangan syari'ah semakin marak.

Bank syari'ah terdiri atas Bank Umum Syari'ah dan Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah (BPRS). Bank Umum Syariah adalah lembaga keuangan atau perbankan yang operasional dan produknya berlandaskan pada Al Qur'an dan hadist Nabi SAW. Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah (BPRS) sebagaimana didefinisikan dalam Undang-Undang Perbankan No. 10 tahun 1998 adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara umum berdasarkan prinsip syari'ah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Secara umum, BPR memiliki fungsi sebagai agen pembangunan (*agent of economic development*) yang diharapkan mampu mewujudkan pemerataan pelayanan perbankan, pemerataan kesempatan berusaha dan pemerataan pendapatan masyarakat melalui pemberian bantuan kredit kepada pedagang/pengusaha kecil di pasar-pasar dan di desa-desa serta menghimpun dana dari masyarakat berupa tabungan dan deposito berjangka. Di samping itu BPR juga berfungsi mempersempit ruang gerak

para pelepas uang (*money lender*) dan rentenir yang sampai saat ini masih sulit untuk diberantas.

Keberadaan BPR Syari'ah dalam beberapa hal secara teknis usaha sesungguhnya tidak berbeda dengan BPR yang lain. Hanya yang relatif membedakan antara BPR dengan BPR Syari'ah adalah mengenai pola operasi dalam memutar uang, di mana dalam BPR Syari'ah tidak menempatkan sistem bunga sebagai pijakan peminjaman (kredit) melainkan menggunakan "Sistem Bagi Hasil" sebagai dasarnya. Besar kecilnya bagi hasil ini ditentukan oleh berbagai faktor, seperti pendapatan bank, nisbah bagi hasil antara bank dan nasabah, nominal deposito nasabah, rata-rata saldo deposito jangka waktu tertentu yang berpengaruh pada lamanya investasi. Jadi kalau bank tidak untung, nasabah tidak mendapat hasil bagi keuntungan, hal inilah yang membuat nasabah dipacu untuk bekerja keras dan membuat bank syari'ah mampu bertahan dalam keadaan ekonomi yang serba tidak menentu.

Perkembangan bank syari'ah berdasarkan UU No. 10 tahun 1998 tentang perubahan atas UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan pasal 1 ayat 3 menetapkan bahwa salah satu bentuk usaha bank adalah menyediakan pembiayaan dan atau melakukan kegiatan lain berdasarkan prinsip syari'ah. Salah satu produk pembiayaan bank syari'ah adalah pembiayaan *Murabahah* yaitu produk jual beli dengan harga asal ditambah dengan *margin* keuntungan yang telah disepakati. Produk ini memudahkan nasabah untuk mendapatkan barang yang dibutuhkannya dengan biaya yang relatif lebih murah, yaitu dengan *margin* keuntungan yang telah disepakati antara BPR Syari'ah dengan nasabah.

Pembiayaan *murabahah* sampai saat ini masih merupakan pembiayaan yang dominan bagi perbankan syari'ah di dunia. Hal ini terjadi karena merupakan pembiayaan jangka pendek dan memiliki dampak positif terhadap perekonomian yang lebih kecil dan juga dikarenakan sistem *murabahah* lebih mudah dimengerti oleh masyarakat dan para pegawai bank itu sendiri yang kebanyakan mereka telah mengenal akrab dengan bunga, akan tetapi banyak kritik tajam dilontarkan pada bank syari'ah dalam masalah penetapan *margin* keuntungan terutama untuk produk pembiayaan yang harus dibebankan kepada nasabah sebagai penghasilan bank. Hal ini dikarenakan produk pembiayaan *Murabahah* merupakan produk yang mirip dengan produk pembiayaan kredit berbunga flat dalam penentuan *margin* keuntungannya yang mengandung prinsip bunga terselubung.

Kewajiban melaksanakan pembukuan (akuntansi) yang tertuang dalam salah satu pernyataan Allah (QS, 2:282), menunjukkan betapa pentingnya akuntansi bagi masyarakat Muslim. Prinsip akuntansi syari'ah memasuki wilayah akuntansi dan penekanan pada nilai-nilai moral dan spiritual, tentu saja prinsip-prinsip akuntansi syari'ah diharapkan mampu menjadi solusi menuju suatu akuntabilitas laporan keuangan. Hadirnya Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 59 mengenai Akuntansi Perbankan Syari'ah sangat membantu mengatur secara menyeluruh sistem operasi bank syari'ah yang memiliki karakteristik berbeda dengan bank konvensional. Karakteristik unik yang berbeda itu juga tentunya membawa dampak berbeda pada perlakuan akuntansi transaksi produk bank syariah, baik produk penyaluran dana, produk penghimpunan dana dan produk jasa. Dengan berpedoman pada Standar

Akuntansi Perbankan Syari'ah ini, maka diharapkan dari segi pelaporan dan penyajian laporan keuangan maupun pelaksanaan operasionalnya, bank syari'ah maupun lembaga keuangan syari'ah lainnya dapat menerapkannya secara wajar dengan suatu tingkat keseragaman dari segi perlakuan akuntansinya. Akan tetapi Pemberlakuan PSAK No. 59 masih banyak mengundang keberatan para praktisi perbankan untuk menerapkan prinsip PSAK itu secara utuh, alasannya karena PSAK No. 59 tersebut menggunakan sekaligus dua sistem yaitu dasar akrual dan dasar kas. Dasar akrual yang digunakan oleh perbankan konvensional dinilai kurang konservatif dan bisa mengelabui nasabah karena menempatkan pendapatan masa datang dibukukan dalam laporan keuangan yang disajikan. Sementara bagi hasil yang diperoleh nasabah dilakukan dengan dasar kas yang bisa menimbulkan pertanyaan tentang besaran bagi hasil kaitannya dengan laporan keuangan secara keseluruhan. Bagi para praktisi perbankan penerapan kas basis yang telah lama mereka gunakan selama ini lebih konservatif dan juga lebih mendekati pada jiwa syari'ah.

Dengan melihat kondisi yang demikian ini tentunya bank Islam menarik untuk diteliti lebih jauh khususnya mengenai penetapan *margin* keuntungan juga perlakuan akuntansi produk pembiayaan yang diterapkan pada bank syari'ah, apakah telah sesuai dengan ketentuan syari'ah yang ada. Atas dasar latar belakang tersebut, maka penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pemahaman baru mengenai sistem operasional bank syari'ah, bagaimana penetapan *margin* keuntungan suatu pembiayaan pada bank syari'ah juga bagaimana perlakuan PSAK No.59 yang diterapkan di bank syari'ah menuju suatu laporan keuangan yang *accountability*.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah dari penelitian ini adalah:

1. Bagaimana penetapan *margin* keuntungan produk pembiayaan *Murabahah* di PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah?
2. Bagaimana perlakuan PSAK No.59 yang diterapkan PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah terhadap produk pembiayaan *Murabahah*?

1.3. Tujuan penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Dapat mengetahui penetapan *margin* keuntungan produk pembiayaan *Murabahah* PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah
2. Untuk mengetahui perlakuan PSAK No. 59 atas produk pembiayaan *Murabahah* PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah.

1.4. Manfaat Penelitian

Harapan penulis dengan adanya penelitian ini dapat memberikan wawasan baru kepada penulis khususnya yang mungkin masih awam dalam hal bank syari'ah dan pembaca umumnya mengenai penetapan *margin* keuntungan khususnya produk pembiayaan *Murabahah* dan perlakuan PSAK No. 59 yang diterapkan pada bank syari'ah.

1.5. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

sebagai berikut:

Bab I PENDAHULUAN

Pada bab ini dibahas mengenai latar belakang masalah yaitu hal-hal apa saja yang menjadi penyebab atau yang melatar belakangi penelitian ini dilakukan, rumusan masalah yaitu mengenai hal-hal apa saja yang akan diteliti berkaitan dengan bank syari'ah khususnya mengenai penetapan *margin* keuntungan dan perlakuan akuntansi produk pembiayaan *murabahah*. Selain itu, dibahas juga mengenai tujuan yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini, manfaat penelitian yang diperoleh dari penelitian ini dan sistematika pembahasan penulisan laporan penelitian ini.

Bab II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini dibahas mengenai landasan teori yang menjadi dasar dalam penelitian ini, yaitu meliputi teori-teori yang melandasi sistem operasional bank syari'ah, penerapan produk pembiayaan *murabahah* dan perlakuan PSAK No. 59 terhadap produk pembiayaan *murabahah*.

Bab III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini dibahas mengenai metode penelitian yang akan digunakan selama melakukan penelitian, yaitu mulai dari rancangan penelitian, jenis dan sumber data, pengukuran data, *instrument* dan pengumpulan data, responden dan teknik analisa data.

Bab IV PEMBAHASAN

Pada bab ini akan dilakukan pembahasan mengenai bagaimana sistem operasional yang ada di PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah, struktur organisasi, penerapan produk pembiayaan *murabahah*, penetapan *margin* keuntungan produk pembiayaan *murabahah*, perlakuan akuntansi PSAK No. 59 terhadap produk pembiayaan *murabahah*.

Bab V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan kesimpulan dari seluruh bab atau merupakan kesimpulan dari penelitian yang sudah dilakukan untuk menjawab masalah yang ada dan saran-saran yang bisa diberikan berkaitan dengan masalah yang ada.



BAB II **TINJAUAN PUSTAKA**

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Landasan Teori

2.1.1. Bank Syari'ah

Bank menurut UU Perbankan No. 10 tahun 1998 adalah badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Bank Syari'ah (Muhamad, 2004: 133) terdiri dari Bank Umum Syari'ah dan Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah. Bank Islam selanjutnya disebut bank syari'ah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank Islam atau biasa disebut dengan bank tanpa bunga adalah lembaga keuangan atau perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadist Nabi Muhammad SAW atau dengan kata lain bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip-prinsip syari'ah (Muhamad, 2002: 13).

Pengelolaan umum Bank Umum Syari'ah adalah jenis perbankan yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, berupa giro, deposito, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dapat disesuaikan dengan itu. Memberi kredit dan menerbitkan surat pengakuan hutang, dikelola awal dengan prinsip-prinsip

syari'ah, baik pada awal berdirinya maupun didirikan karena konversi atau melakukan *dual sistem* (konvensional dan syari'ah) diversifikasi produk berdasarkan prinsip syari'ah atau konversi bank syari'ah.

Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah (BPRS) berdasarkan UU No.10 Tahun 1998 adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara umum berdasarkan prinsip syari'ah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Artinya jasa-jasa perbankan yang ditawarkan BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan atau jasa bank umum. Beberapa larangan yang tidak boleh dilakukan BPR, yaitu menerima simpanan dalam bentuk Giro, mengikuti kliring, melakukan kegiatan valuta asing dan melakukan kegiatan perasuransian.

Kegiatan-kegiatan usaha yang dapat dilakukan oleh Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu. Memberikan pembiayaan (kredit) dan penempatan dana sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia. Menempatkan dananya dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia (SBI), deposito berjangka dan atau tabungan pada bank lain.

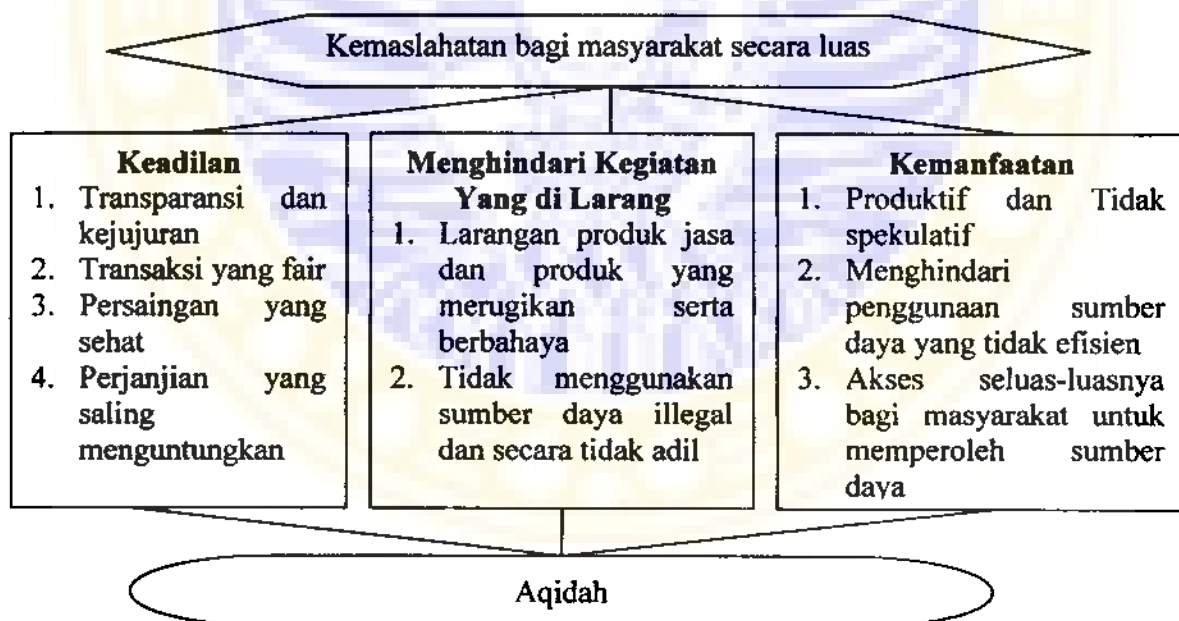
2.1.2.Prinsip-Prinsip Syari'ah

Prinsip syari'ah menurut UU Perbankan No. 10 Tahun 1998 adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara Bank dengan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan dengan syari'ah, antara lain, pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil

(*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

Gambar 2.1. adalah interpretasi yang dibuat secara bebas mengenai prinsip ekonomi menurut syari'ah. Sistem perbankan syari'ah tidak hanya memfokuskan diri untuk menghindari praktek bunga, akan tetapi juga kebutuhan untuk menerapkan semua prinsip syari'ah dalam ekonomi secara seimbang.

Gambar 2.1.
Perspektif Atas Prinsip Ekonomi Syari'ah



Sumber: Cetak Biru Pengembangan Perbankan Syariah Indonesia, Bank Indonesia: 2002.



Sistem ekonomi syari'ah menekankan konsep manfaat pada kegiatan ekonomi yang lebih luas lagi, bukan hanya manfaat di setiap akhir kegiatan, akan tetapi juga pada setiap proses transaksi. Setiap kegiatan termasuk proses transaksi harus mengacu pada konsep maslahat dan menjunjung tinggi asas keadilan. Sebagai realisasi dari konsep syari'ah, pada dasarnya sistem ekonomi atau perbankan syari'ah memiliki tiga ciri yang mendasar yaitu prinsip keadilan, menghindari kegiatan yang dilarang dan memperhatikan aspek kemanfaatan.

2.1.3. Dasar yang Melandasi Sistem Operasional Bank Syari'ah

Sistem operasional yang diterapkan di bank syari'ah berbeda dengan yang diterapkan di bank konvensional.

2.1.3.1. Dasar Falsafah

Setiap lembaga keuangan syari'ah mempunyai falsafah mencari keridhoan Allah untuk memperoleh kebajikan di dunia dan akhirat. Oleh karena itu, setiap kegiatan lembaga keuangan yang dikhawatirkan menyimpang dari tuntutan agama, harus dihindari (Muhamad, 2004: 56):

1. Menjauhkan diri dari unsur riba, caranya:
 - 1) Menghindari penggunaan sistem yang menetapkan di muka secara pasti keberhasilan suatu usaha (QS. Luqman: 34).
 - 2) Menghindari penggunaan sistem prosentasi untuk pembebanan biaya terhadap hutang atau pemberian imbalan terhadap simpanan yang mengandung unsur melipatgandakan secara otomatis hutang/simpanan tersebut hanya karena berjalannya waktu (QS. Ali Imron: 130).
 - 3) Menghindari penggunaan sistem perdagangan/penyewaan barang ribawi dengan imbalan barang ribawi lainnya dengan memperoleh kelebihan baik kuantitas maupun kualitas (HR. Muslim Bab Riba No.1551 s/d 1567).

- 4) Menghindari penggunaan sistem yang menetapkan di muka tambahan atas hutang yang bukan atas prakarsa yang mempunyai hutang secara sukarela (HR. Muslim, Bab Riba No. 1569 s/d 1572).

2. Menerapkan sistem bagi hasil dan perdagangan

Mengacu pada QS Al-Baqarah ayat 275 dan An-Nisa ayat 29, maka setiap transaksi kelembagaan syari'ah harus dilandasi atas dasar sistem bagi hasil dan perdagangan atau transaksinya didasari oleh adanya pertukaran antara uang dengan barang. Akibatnya pada kegiatan muamalah berlaku prinsip ada barang/jasa uang dengan barang, sehingga akan mendorong produksi barang/jasa, mendorong kelancaran arus barang/jasa, dapat dihindari adanya penyalahgunaan kredit, spekulasi dan inflasi.

2.1.3.2. Dasar Hukum Bank Islam di Indonesia

Bank syari'ah di tanah air mendapatkan pijakan yang kokoh setelah adanya deregulasi sektor perbankan pada tahun 1983. Hal ini karena sejak saat itu diberikan keleluasaan penentuan tingkat suku bunga, termasuk nol persen (peniadaan bunga sekaligus). Kemudian posisi perbankan syari'ah semakin pasti setelah disahkan UU perbankan No. 7 Tahun 1992 di mana bank diberikan kebebasan untuk menentukan jenis imbalan yang akan diambil dari nasabahnya baik bunga ataupun keuntungan bagi hasil.

Titik kulminasi telah tercapai dengan disahkannya UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan yang membuka kesempatan bagi siapa saja yang akan mendirikan bank syariah maupun yang ingin mengkonversi dari sistem konvensional menjadi sistem syari'ah.

Terbitnya UU No. 10/1998 yaitu pada pasal 6 menegaskan diperbolehkannya bank umum yang melakukan kegiatan secara konvensional dapat juga melakukan kegiatan usaha dengan berdasarkan prinsip syari'ah melalui:

1. Pendirian kantor cabang atau di bawah kantor cabang baru, atau
2. Pengubahan kantor cabang atau di bawah kantor cabang yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional menjadi kantor yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syari'ah.

Sungguh pun demikian bank syari'ah yang berada di tanah air tetap harus tunduk kepada peraturan-peraturan dan persyaratan perbankan yang berlaku pada umumnya antara lain:

1. Ketentuan perijinan dalam pengembangan usaha, seperti pembukaan cabang dan kegiatan devisa.
2. Kewajiban pelaporan ke Bank Indonesia.
3. Pengawasan intern.
4. Pengawasan atas prestasi, permodalan, manajemen, rentabilitas, liquiditas dan faktor lainnya.
5. Pengenaan sanksi atas pelanggaran.

Di samping ketentuan-ketentuan di atas bank syari'ah di Indonesia juga dibatasi oleh pengawasan yang dilakukan oleh dewan pengawas syari'ah. Hal yang terakhir ini memberikan implikasi bahwa setiap produk bank syari'ah harus mendapatkan persetujuan dari Dewan Pengawas Syari'ah terlebih dahulu sebelum diperkenalkan kepada masyarakat.

2.1.4. Perbedaan Bunga, Riba dan Bagi Hasil

2.1.4.1. Pengertian Bunga

Secara leksikal, bunga sebagai terjemahan dari kata *interest*. Secara istilah pengertian bunga (Muhamad, 2004: 28) "*interest is a charge for a financial loan, usually a percentage of the amount loaned*". Bunga adalah tanggungan pada pinjaman uang, yang biasanya dinyatakan dengan prosentase dari uang yang dipinjamkan.

Bunga bank (Kasmir, 2002: 133) dapat diartikan sebagai "Balas jasa yang diberikan oleh bank yang berdasarkan prinsip konvensional kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya". Bunga bagi bank juga dapat diartikan sebagai harga yang harus dibayar kepada nasabah (yang memiliki simpanan) dan harga yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank (nasabah yang memperoleh pinjaman).

Dalam kegiatan perbankan konvensional sehari-hari, ada dua macam bunga yang diberikan kepada nasabahnya yaitu:

1. Bunga Simpanan

Merupakan harga beli yang harus dibayar bank kepada nasabah pemilik simpanan. Bunga ini diberikan sebagai rangsangan atau balas jasa, kepada nasabah yang menyimpan uangnya di bank. Sebagai contoh jasa giro, bunga tabungan dan bunga deposito.

2. Bunga Pinjaman

Merupakan bunga yang dibebankan kepada para peminjam (Debitur) atau harga jual yang harus dibayar oleh nasabah peminjam kepada bank. Bagi bank bunga pinjaman merupakan harga jual dan contoh harga jual adalah bunga kredit.

2.1.4.2. Pengertian Riba

Dalam Islam bunga dikenal sebagai riba. Secara literal definisi riba berarti tambah, tumbuh dan subur. Pengertian tambah dalam konteks riba adalah tambahan uang atas modal yang diperoleh dengan cara yang tidak dibenarkan *syara'*, apakah tambahan itu berjumlah sedikit maupun berjumlah banyak seperti yang diisyaratkan dalam Al-Qur'an. Riba diterjemahkan dalam bahasa Inggris sebagai "*usury*" yang artinya "*the act of lending money at an exorbitant or illegal rate of interest*". Sementara para ulama fiqih mendefinisikan riba dengan "kelebihan harta dalam suatu muamalah dengan tidak ada imbalan atau gantinya". Maksud dari pernyataan ini adalah tambahan terhadap modal uang yang timbul akibat transaksi hutang piutang yang harus diberikan terutang kepada pemilik uang pada saat hutang jatuh tempo.

Pengertian riba yang tercantum dalam Al-Qur'an Surat Ar-Ruum ayat 39 "riba adalah nilai atau harga yang ditambahkan kepada harta atau uang yang dipinjamkan kepada orang lain". Umumnya ulama fiqih membagi riba menjadi empat jenis, yaitu (Antonio, 2001: 41):

1. Riba *Qardh*

Suatu manfaat atau tingkat kelebihan tertentu yang disyaratkan terhadap yang berhutang.

2. Riba *Jahiliyah*

Hutang dibayar lebih dari pokoknya karena si peminjam tidak mampu membayar hutangnya pada waktu yang ditetapkan.

3. Riba *Fadhl*

Pertukaran antara barang sejenis dengan kadar atau takaran yang berbeda, sedangkan barang yang dipertukarkan itu termasuk jenis dalam jenis barang ribawi.

4. Riba *Nasi'ah*

Penangguhan penyerahan atau penerimaan jenis barang ribawi yang dipertukarkan dengan jenis barang ribawi lainnya.

Dalam Al-Qur'an Allah SWT melarang riba melalui ayat-ayat yang diturunkan secara bertahap, antara lain:

1. QS. Ar-Ruum: 39
"Uang yang kamu berikan untuk diribakan agar bertambah secara berlipat dalam pandangan manusia, tidak akan berganda di sisi Allah. Adapun harta yang kau berikan sebagai sedekah demi ridha Allah, yang berbuat demikian akan mendapat pahala yang berlipat ganda".
2. QS. An-Nissa: 160-161
"Karena kezaliman orang-orang Yahudi sendiri, Kami haramkan bagi mereka makanan yang baik-baik yang dulu pernah dihalalkan dan karena mereka selalu merintangi orang lain menempuh jalan Allah. Dan karena mereka selalu mengamalkan riba, padahal mereka sudah dilarang, juga karena mereka makan harta orang dengan cara yang bathil, maka Kami siapkan bagi orang kafir di antara mereka siksa yang amat pedih".
3. QS. Al-Baqarah: 275-276, 278-279
"Sedang orang-orang yang selalu makan riba, mereka itu nanti tidak bangkit, kecuali seperti orang yang kemasukan setan. Hal itu karena mereka berpendirian bahwa jual beli sama dengan riba, sedangkan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa yang menerima nasihat dari Tuhannya, kemudian dia berhenti dari riba, maka untuknya harta yang dimiliki sebelumnya, sedang persoalannya diserahkan kepada Allah. Bagi yang kembali lagi makan

riba, dialah penghuni neraka, mereka abadi di sana. Allah memusnahkan praktek riba dan menumbuhkembangkan sedekah. Allah tidak menyukai orang yang ingkar dan banyak dosa.”

“Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan secara tuntas masalah riba ini, kalau kamu betul-betul orang yang beriman. Kalau tidak kamu lakukan, ketahuilah Allah dan rasul-Nya akan mengumumkan perang terhadapmu. Bila kamu bertobat, bagimulah pokok hartamu, kamu tidak menganiaya dan teraniaya”.

Interest dan *usury* pada hakekatnya adalah sama. Keduanya berarti tambahan uang, umumnya dalam persentase.

2.1.4.3. Pengertian *Profit Sharing* atau Bagi Hasil

Satu hal yang paling menonjol yang membedakan antara bank syari'ah dengan bank konvensional adalah adanya sistem bagi hasil (*profit sharing*) yang diterapkan di bank syari'ah. Bagi hasil merupakan pengembalian dan pembagian keuntungan yang diberikan oleh nasabah kepada lembaga keuangan dan/atau yang diberikan oleh lembaga keuangan kepada nasabah. Faktor-faktor yang mempengaruhi bagi hasil (Antonio, 2001: 139):

1. Faktor Langsung

1) *Investment Rate*

Merupakan persentase aktual dana yang diinvestasikan dari total dana. Jika bank menentukan *investment rate* sebesar 80%, hal ini berarti 20% dari total dana dialokasikan untuk memenuhi likuiditas.

2) Jumlah dana yang tersedia untuk diinvestasikan

Merupakan jumlah dana dari berbagai sumber dana yang tersedia untuk diinvestasikan. Dana tersebut dapat dihitung dengan menggunakan salah satu metode yaitu, rata-rata saldo minimum bulanan atau rata-rata saldo harian.

Investment rate dikalikan dengan jumlah dana yang tersedia untuk diinvestasikan, akan menghasilkan jumlah dana aktual yang digunakan.

3) Nisbah (*profit sharing ratio*)

1. Salah satu ciri *al mudharabah* adalah nisbah bagi hasil yang harus ditentukan dan disetujui pada awal perjanjian.
2. Nisbah antara satu bank dan bank lainnya dapat berbeda
3. Nisbah juga dapat berbeda dari waktu ke waktu dalam satu bank, misalnya deposito 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan dan 12 bulan.
4. Nisbah juga dapat berbeda antara satu *account* dan *account* lainnya sesuai dengan besarnya dana dan jatuh temponya.

2. Faktor Tidak Langsung

1) Penentuan butir-butir pendapatan dan biaya *mudharabah*

1. Bank dan nasabah melakukan *share* dalam pendapatan dan biaya (*profit sharing*). Pendapatan yang “dibagihasilkan” merupakan pendapatan yang diterima dikurangi biaya-biaya.
2. Jika semua biaya ditanggung bank, hal ini disebut *revenue sharing*.

2) Kebijakan akunting (prinsip dan metode akunting)

Bagi hasil secara tidak langsung dipengaruhi oleh berjalannya aktivitas yang diterapkan, terutama sehubungan dengan pengakuan pendapatan dan biaya.

Perbedaan antara bunga dan bagi hasil menurut Antonio (2001: 61) dijelaskan dalam tabel 2.1. berikut:

Tabel 2.1.
Perbedaan Bunga dan Bagi Hasil

Bunga	Bagi Hasil
1. Penentuan akad dibuat pada waktu akad dengan pedoman harus selalu untung.	1. Penentuan besarnya resiko bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung rugi.
2. Besarnya persentase berdasarkan pada jumlah uang (modal) yang dipinjamkan.	2. Besarnya rasio bagi hasil berdasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh.
3. Pembayaran bunga tetap seperti yang dijanjikan tanpa pertimbangan apakah proyek yang dijanjikan oleh pihak nasabah untung atau rugi.	3. Bagi hasil bergantung pada keuntungan proyek yang dijalankan. Bila usaha merugi, kerugian akan ditanggung bersama oleh kedua belah pihak.
4. Jumlah pembayaran bunga tidak meningkat sekalipun jumlah keuntungan berlipat atau keadaan ekonomi sedang "booming".	4. Jumlah pembagian laba meningkat sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan.
5. Eksistensi bunga diragukan (kalau tidak dikecam) oleh semua agama, termasuk Islam.	5. Tidak ada yang meragukan keabsahan bagi hasil.

Sumber: Muhammad Syafi'i Antonio, 2001, Bank Syari'ah dari Teori Ke Praktek, Gema Insani, Jakarta, hlm 61.

2.1.5. Perbedaan Bank Konvensional dan Bank Syari'ah

Terdapat perbedaan mendasar antara bank konvensional dan bank syari'ah dalam sistem operasionalnya. Perbedaan tersebut antara lain (Antonio, 2001:29):

2.1.5.1 Akad

Akad dalam Islam memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrowi karena akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam. Setiap akad dalam perbankan syari'ah, baik dalam hal barang, pelaku transaksi, maupun ketentuan lainnya, harus memenuhi ketentuan akad, seperti hal-hal berikut:

1. Rukun

Rukun harus terdiri dari:

- 1) Penjual
- 2) Pembeli
- 3) Barang
- 4) Harga
- 5) Akad/Ijab Qabul

2. Syarat

Syarat harus terdiri dari:

- 1) Barang dan jasa harus halal sehingga transaksi atas barang dan jasa yang haram menjadi batal demi hukum syari'ah.
- 2) Harga barang dan jasa harus jelas
- 3) Tempat penyerahan (*delivery*) harus jelas karena akan berdampak pada biaya transportasi
- 4) Barang yang ditransaksikan harus sepenuhnya dalam kepemilikan, tidak boleh menjual sesuatu yang belum dimiliki atau dikuasai seperti yang terjadi pada transaksi *short sale* pada pasar modal.

2.1.5.2.Lembaga Penyelesai Sengketa

Pada bank konvensional, jika terjadi perselisihan maka penyelesaiannya dilakukan di pengadilan negeri sedangkan pada bank syari'ah penyelesaiannya dilakukan sesuai dengan tata cara dan hukum materi syari'ah. Di Indonesia, lembaga yang mengatur hukum materi dan atau berlandaskan prinsip syari'ah adalah Badan Arbitrase Muamalah Indonesia atau BAMUI.

2.1.5.3.Struktur Organisasi

Bank syari'ah dan bank konvensional memiliki struktur yang sama seperti dalam hal direksi dan komisaris dalam struktur organisasinya, tetapi terdapat unsur yang amat membedakan keduanya yaitu adanya Dewan Pengawas Syari'ah yang bertugas mengawasi operasional bank dan produk-produknya agar sesuai dengan garis-garis syari'ah.

Dewan pengawas syari'ah ini biasanya diletakkan pada posisi setingkat dengan Dewan Komisaris dengan tujuan untuk menjamin efektifitas dari setiap opini yang diberikan oleh Dewan Pengawas Syari'ah. Karena itu, biasanya penetapan anggota Dewan Pengawas Syari'ah dilakukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham setelah anggota Dewan Pengawas Syari'ah tersebut mendapat rekomendasi dari Dewan Syari'ah Nasional.



2.1.5.4. Bisnis dan Usaha yang Dibiayai

Dalam bank syari'ah, bisnis dan usaha yang dilaksanakan tidak terlepas dari saringan syari'ah, oleh karena itu suatu pembiayaan tidak akan disetujui sebelum dipastikan beberapa hal pokok, antara lain:

- 1) Apakah objek pembiayaan tersebut halal atau haram?
- 2) Apakah proyek yang dibiayai menimbulkan *ke-mudharatan* untuk masyarakat?
- 3) Apakah proyek yang dibiayai berkaitan dengan perbuatan mesum atau asusila?
- 4) Apakah proyek yang dibiayai berkaitan dengan perjudian?
- 5) Apakah usaha itu berkaitan dengan industri senjata yang *illegal* atau berorientasi pada pengembangan senjata pemusnah massal?
- 6) Apakah proyek yang dibiayai dapat merugikan *syiar* Islam, baik secara langsung maupun tidak langsung?

2.1.5.5. Lingkungan dan *Corporate Culture*

Sebuah bank syari'ah selayaknya memiliki lingkungan kerja yang sejalan dengan syari'ah misalnya dalam hal etika, sifat *amanah* dan *shiddiq* harus melandasi setiap karyawan, disamping itu karyawan bank syari'ah harus *skillfull* dan profesional (*fathonah*) dan mampu melaksanakan tugas secara *team work (tabligh)*. Dalam hal *reward* dan *punishment* prinsip keadilan harus diterapkan sejalan dengan ketentuan syari'ah. Begitu juga dalam hal berbusana, harus mencerminkan nuansa yang islami.

Tabel 2.2.
Perbedaan antara Bank Konvensional dan Bank Islam

Bank Islam	Bank Konvensional
1. Melakukan investasi-investasi yang halal saja	1. Investasi yang halal dan haram
2. Berdasarkan prinsip bagi hasil, jual beli atau sewa	2. Memakai perangkat bunga
3. <i>Profit</i> dan <i>falah</i> oriented	3. <i>Profit</i> oriented
4. Hubungan dengan nasabah dalam bentuk hubungan kemitraan	4. Hubungan dengan nasabah dalam bentuk hubungan debitur-kreditur
5. Penghimpunan dan penyaluran dana harus sesuai dengan fatwa Dewan Pengawas Syari'ah	5. Tidak terdapat dewan sejenis

Sumber: Muhammad Syafi'i Antonio, 2001, Bank Syari'ah dari Teori Ke Praktek, Gema Insani, Jakarta, hlm 34.

2.1.6. Akad Jual Beli Produk Pembiayaan (*Debt Financing*) *Murabahah*

Jual beli (Hasan, 2003: 113) artinya menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan yang lain. Jual beli (*Al Ba'i*) memiliki arti secara umum yaitu meliputi semua tipe kontrak pertukaran kecuali tipe kontrak yang dilarang oleh syari'ah. *Al Ba'i* berarti setiap kontrak pertukaran barang dan jasa dalam jumlah tertentu atas barang (termasuk uang) dan jasa yang lain. Penyerahan jumlah atau harga barang dan jasa tersebut dapat dilakukan dengan segera (*cash*) atau dengan tangguh (*deffered*).

Pembiayaan merupakan suatu perjanjian yang disepakati antara bank dengan nasabah, di mana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank plus *margin* keuntungan pada saat

jatuh tempo). Dalam setiap pendesainan sebuah pembiayaan, faktor-faktor yang perlu diperhatikan adalah kebutuhan nasabah dan kemampuan *financial* nasabah.

2.1.6.1. Pengertian Produk Pembiayaan *Murabahah*

Murabahah (Antonio, 2001: 103) adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Standar Akuntansi Keuangan No.59 (IAI, 2002: 59.8) mendefinisikan *murabahah* sebagai akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh). Karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang disepakati”, karakteristik *murabahah* adalah penjual harus memberitahu pembeli tentang harga produk yang ia beli dan menyatakan suatu tingkat keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, 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). Transaksi *murabahah* melalui pesanan ini sah dalam fiqih Islam, antara lain dikatakan oleh Imam Muhamad Ibnul-Hasan Al-Syaibani, Imam syafi'i dan Imam Ja'far Al-Shiddiq. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan yang bersifat mengikat, pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Apabila aktiva *murabahah*

yang telah dibeli bank (sebagai penjual) dalam *murabahah* pesanan mengikat mengalami penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual (bank) dan penjual (bank) akan mengurangi nilai akad.

Murabahah dengan pesanan atau *Murabahah* Kepada Pemesan Pembelian adalah jual beli di mana kedua pihak atau lebih bernegosiasi dan berjanji satu sama lainnya untuk melaksanakan sebuah kesepakatan di mana pemesan meminta pembeli untuk membeli sebuah *asset* yang pemesan akan memilikinya. Pemesan berjanji kepada pembeli untuk membeli *asset* itu darinya dan memberi keuntungan yang diminta. Kedua pihak akan menyempurnakan sebuah jual beli sesudah pemilikan pemesan akan *asset*. Tetapi pemesan pembelian tidak wajib untuk menyempurnakan jual beli (Antonio, 2001:103).

Bank-bank syari'ah umumnya mengadopsi *murabahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun si nasabah tidak memiliki uang tunai untuk membayar pada saat membutuhkan barang tersebut. Nasabah akan memenuhi kewajibannya pada saat tertentu yang telah disepakati bersama. Bank syari'ah pada umumnya telah menggunakan *murabahah* sebagai metode pembiayaan yang utama, meliputi kira-kira 75 % dari total kekayaan bank Islam.

Sejumlah alasan diajukan untuk menjelaskan popularitas *murabahah* dalam investasi perbankan Islam (Muhamad, 2004: 94):

1. *Murabahah* adalah suatu mekanisme investasi jangka pendek, dan dibandingkan dengan sistem *Profit and Loss Sharing (PLS)*, cukup memudahkan
2. *Mark-up* dalam *murabahah* dapat ditetapkan sedemikian rupa sehingga memastikan bahwa bank dapat memperoleh keuntungan bank-bank berbasis bunga yang menjadi saingan bank-bank Islam.

3. *Murabahah* menjauhkan ketidakpastian yang ada pada pendapatan dari bisnis-bisnis dengan sistem PLS
4. *Murabahah* tidak memungkinkan bank-bank Islam untuk mencampuri manajemen bisnis, karena bank bukanlah mitra si nasabah, sebab hubungan mereka dalam *murabahah* adalah hubungan antara kreditur dan debitur.

2.1.6.2. Pembayaran dalam *Murabahah*

Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Dalam konsep Fiqih, *Murabahah* yang dikenal hanyalah jual beli bayar tangguh (*Murabahah Deffered Lump Sum*). Namun untuk menyesuaikan dengan kondisi dan budaya masyarakat maka jual beli bayar tangguh dimodifikasi atau dikembangkan menjadi jual beli bayar angsur. Modifikasi ini merupakan ijtihad para ulama dengan berdasarkan kaidah Fiqih yang berlaku untuk muamalah yaitu “Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan sampai ada dalil yang mengharamkannya”.

Dalam *murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. Harga yang disepakati dalam *murabahah* adalah harga jual sedangkan harga beli harus diberitahukan. Jika bank mendapat potongan dari pemasok, maka potongan itu merupakan hak nasabah. Apabila potongan tersebut terjadi setelah akad maka pembagian potongan tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad. Bank juga dapat memberikan potongan apabila nasabah mempercepat pembayaran cicilan atau melunasi piutang *murabahah* sebelum jatuh tempo.

2.1.6.3.Landasan Syari'ah Produk Pembiayaan *Murabahah*

1. Al Qur'an

Surat Al Baqarah 275, yang artinya "... Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...".

2. Al Hadist

Dari Suhaib Ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah SAW. Bersabda, "Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, *muqarodhah* (*mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual" (HR. Ibnu Majah).

2.1.6.4.Fatwa Majelis Ulama Indonesia

Murabahah merupakan salah satu transaksi yang mengacu pada hukum syari'ah tetapi dalam pelaksanaannya situasi memungkinkan terjadinya penyimpangan pada hukum syari'ah tersebut akibat ketidaktahuan. Oleh karena itu Majelis Ulama Indonesia mengeluarkan ketentuan yang berdasarkan hukum syari'ah, yaitu (Bank Indonesia; 2001: 04.25-28):

1. Ketentuan umum *Murabahah* dalam bank syari'ah

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
 - 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
 - 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
 - 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
 - 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
 - 9) Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.
2. Ketentuan *murabahah* kepada nasabah
- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian suatu barang atau *asset* kepada bank.
 - 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu *asset* yang dipesannya kepada pedagang.
 - 3) Bank kemudian menawarkan *asset* tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerimanya (membelinya) sesuai dengan perjanjian yang telah

disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

- 4) Dalam jual beli ini bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
 - 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
 - 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
 - 7) Jika uang muka memakai kontrak *urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 1. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 2. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika tidak mencukupi nasabah wajib melunasi kekurangannya.
3. Jaminan dalam *Murabahah*
- 1) Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
 - 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

4. Hutang dalam *Murabahah*

- 1) Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian ia tetap berkewajiban menyelesaikan hutangnya kepada bank.
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

5. Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

6. Bangkrut dalam *Murabahah*

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



2.1.6.5. Syarat *Murabahah*

Dalam melakukan transaksi *murabahah* terdapat beberapa rukun/ ketentuan yang harus dipatuhi oleh pihak-pihak yang bertransaksi, yaitu (ANTONIO, 2001:102).

1. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
2. Kontrak pertama harus syah 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 dilakukan secara hutang

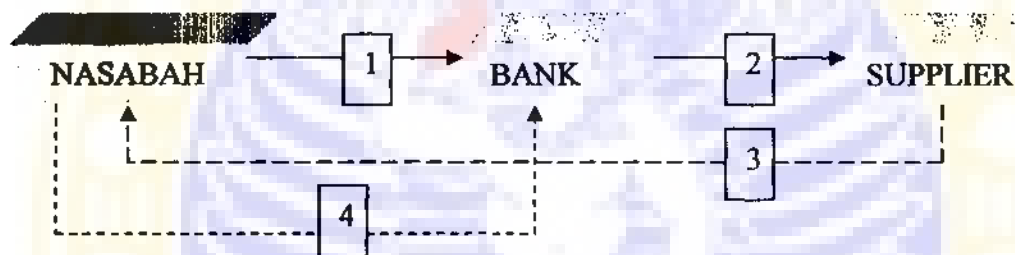
Secara prinsip jika syarat 1, 4, atau 5 tidak dipenuhi maka pembeli memiliki pilihan (Antonio, 2001:102):

1. Melanjutkan pilihan seperti apa adanya
2. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuannya atas barang yang dijual
3. Membatalkan kontrak

Jual beli secara *al murabahah* di atas hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi dan berkontrak. Bila produk tersebut tidak dimiliki penjual, sistem yang digunakan adalah *Murabahah Kepada Pemesan Pembelian (Murabahah KPP)*. Hal ini dinamakan demikian karena si penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan si pembeli yang memesannya.

Murabahah umumnya diterapkan pada produk pembiayaan untuk barang-barang investasi, baik domestik maupun luar negeri seperti melalui *letter of credit* (L/C). Skema ini paling banyak digunakan karena sederhana dan menyerupai kredit investasi pada bank konvensional. *Murabahah* adalah salah satu produk penyaluran dana yang cukup digemari karena karakternya yang *profitable*, mudah dalam penerapan serta dengan *risk factor* yang ringan untuk diperhitungkan.

Gambar 2.2.
Skema Transaksi *Murabahah*



Keterangan:

1. Nasabah memesan barang kepada bank
2. Bank membeli dan membayar barang kepada *supplier*
3. *Supplier* mengirim barang kepada nasabah
4. Nasabah membayar kepada bank (tunai atau cicilan)

Sumber: Muhammad Syafi'i Antonio, 2001, *Bank Syari'ah dari Teori Ke Praktek*, Gema Insani Press, Jakarta, hlm 107.

2.1.6.6. Sumber Dana *Murabahah*

Berdasarkan sumber dana yang digunakan, pembiayaan *murabahah* secara garis besar dapat dibedakan menjadi tiga kelompok (Karim, 2004:107):

1. Pembiayaan *murabahah* yang didanai dengan URJA (*Unrestricted Investment Account* = investasi tidak terikat) pembiayaan dengan URJA biasanya untuk pembayaran secara angsuran karena bank menerima pemasukan (*cash in*) setiap

bulannya sehingga bank dapat membayarkan bagi hasil setiap bulannya kepada pemegang URIA.

2. Pembiayaan *murabahah* yang didanai dengan RIA (*Restricted Investment* tunai setelah akad (ditangguhkan) karena bank tidak menerima pemasukan (*cash in*) setiap bulannya yang tidak mengharuskan bank untuk melakukan pembayaran bagi hasil setiap bulannya kepada pemegang RIA.
3. Pembiayaan *murabahah* yang didanai dengan modal bank

2.1.7. Penetapan *Margin* Keuntungan

Murabahah merupakan produk pembiayaan dengan menggunakan prinsip jual beli, di mana harga jualnya ditentukan sebesar harga perolehan di tambah dengan *margin* keuntungan yang sudah disepakati bersama antara calon debitur dengan bank. Meskipun semua bank menetapkan harga jual produk pembiayaan *Murabahah* sebesar harga perolehan ditambah dengan *margin* keuntungan, tetapi perhitungan *margin* keuntungan antara bank yang satu dengan yang lain tidak sama.

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. *Margin* merupakan rasio laba operasi terhadap penjualan, yang menyatakan bagian dari laba penjualan yang tersedia untuk bunga, pajak dan laba. (Hansen dan Mowen, 2000:69).

Komponen bunga untuk bank syari'ah dihilangkan karena dilarang menurut hukum syari'ah. Bank syari'ah selain dituntut untuk mematuhi aturan-aturan syari'ah, juga diharapkan mampu menerapkan *margin* keuntungan pembiayaan yang lebih rendah daripada suku bunga kredit bank konvensional. Untuk merealisasikan konsep ideal tersebut, bank syari'ah harus dikelola secara optimal berlandaskan prinsip *amanah*, *shiddiq*, *fathonah* dan *tabligh* dalam hal kebijakan penetapan *margin* keuntungan.

2.1.7.1. Batasan-Batasan dan Kriteria Penentuan *Margin* Keuntungan dalam Islam

Dalam berbagai kitab fiqih, tidak ada penjelasan mengenai prosentase tertentu dalam penetapan *margin* keuntungan, sebab hal itu tergantung pada keadaan, sifat barang, permintaan dan situasi pasar. Islam hanya menetapkan dasar-dasar dan kaidah-kaidah hukum syar'i untuk melarang monopoli, eksploitasi, penipuan, kebohongan, kecurangan, pembodohan dan segala sesuatu yang mengakibatkan pengambilan harta orang lain secara bathil (Syahatah, 2001: 158).

Secara umum terdapat beberapa kriteria-kriteria dalam Islam yang memberi pengaruh dalam penentuan batas *margin* keuntungan yang diinginkan. Kriteria tersebut antara lain: (Syahatah, 2001: 159)

1. Islam menganjurkan agar para pedagang tidak berlebihan dalam mengambil laba.

Ibnu Khaldun pernah berkata, "Sesungguhnya laba itu hendaklah kelebihan kecil dari modal awal karena harta jika banyak, semakin besar labanya. Karena jumlah yang sedikit jika dimasukkan ke dalam jumlah banyak, ia akan menjadi banyak".

2. Keseimbangan antara tingkat kesulitan dan laba

Islam menghendaki adanya keseimbangan antara standar laba dan tingkat kesulitan perputaran serta perjalanan modal itu. Semakin tinggi tingkat kesulitan dan resiko, maka semakin besar pula laba yang diinginkan pedagang.

3. Masa perputaran modal

Penentuan laba juga dipengaruhi dengan perputaran modal, karena semakin panjang masa perputarannya dan bertambahnya tingkat resiko maka akan semakin tinggi laba yang diinginkan pedagang.

4. Cara menutupi harga penjualan

Ada dua macam cara pembayaran harga, yaitu pembayaran tunai dan pembayaran yang ditunda (kredit). Dan umumnya pembayaran dengan kredit lebih mahal dari tunai dan hal tersebut dibolehkan. Jual beli yang pembayarannya sampai batas tertentu, hukumnya boleh apabila jual beli itu terlengkapi syarat-syaratnya yang telah disepakati. Hal ini berdasarkan firman Allah SWT dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah: 282.

5. Unsur pendukung

Selain unsur-unsur yang dapat memberikan pengaruh pada standarisasi *margin* keuntungan terdapat unsur-unsur yang lain seperti unsur-unsur yang berbeda dari waktu ke waktu, atau keadaan ekonomi, baik yang *marketable* maupun yang *non marketable*, bagaimanapun juga unsur-unsur itu tidak boleh bertentangan dengan kaidah-kaidah hukum Islam.

2.1.7.2. Penetapan *Margin* Keuntungan Bank Konvensional

Margin keuntungan pada bank konvensional umumnya dihitung berdasarkan perhitungan dari komponen-komponen berikut (Dendawijaya, 2003: 103-108):

1. Biaya dana (*cost of loanable fund*)

Merupakan biaya yang harus dibayar oleh bank untuk setiap rupiah dana setelah dikurangi dengan bagian dana yang harus dipelihara bank sebagai cadangan wajib (*reserve requirement*) yang ditetapkan pemerintah. Biaya dana tergantung dari seberapa besar bunga yang ditetapkan untuk memperoleh dana melalui produk simpanan. Perhitungan biaya dana bank mempergunakan metode biaya dana rata-rata tertimbang. Hal ini dikarenakan sumber dana bank terdiri atas berbagai jenis, baik sifatnya, jumlah dana yang terhimpun maupun beban yang harus dibayarkan oleh bank kepada sumber dana.

Perhitungan biaya dana berdasarkan metode biaya rata-rata tertimbang dilakukan sebagai berikut:

- 1) Menghitung secara keseluruhan masing-masing jumlah dana yang berbiaya sesuai dengan persentase komposisi sumber dana.
- 2) Tingkat bunga efektif diperoleh dengan cara mengalikan tingkat bunga masing-masing sumber jenis dana dengan persentase jumlah dana setelah memperhitungkan *reserve requirement* (RR) sebesar sekian % (misalnya pada tahun 1997, RR adalah sebesar 5 %)
- 3) Dari hasil perkalian antara persentase komposisi dana dengan bunga efektif akan diperoleh kontribusi biaya dana bank.

4) Biaya bunga efektif untuk masing-masing sumber dana dihitung dengan

$$\text{rumus: bunga efektif} = \frac{100\%}{100\% - RR} \times \text{tingkatbunga}$$

2. *Overhead Cost*

Beberapa konsep yang dapat dijadikan pegangan tentang *overhead cost* antara lain:

- 1) *Overhead cost* adalah seluruh biaya (di luar biaya dana) yang dikeluarkan oleh bank dalam menjalankan kegiatannya
- 2) Biaya-biaya yang termasuk dalam *overhead cost* ditanggung oleh seluruh jumlah aktiva yang menghasilkan pendapatan atau total aktiva produktif (*total earning assets*).

Perhitungan persentase *overhead cost* dapat dinyatakan sebagai berikut:

$$\text{Overhead Cost} = \frac{\text{Totalbiaya(diluarbiayadana)}}{\text{Totalearningassets}} \times 100\%$$

3. *Risk Factor* (Cadangan resiko kredit macet)

Merupakan cadangan terhadap macetnya kredit yang diberikan, karena setiap kredit yang diberikan pasti mengandung suatu resiko tidak terbayar. Resiko ini dapat timbul baik disengaja maupun tidak disengaja. *Risk factor* dapat dihitung dengan rumus berikut:

$$\text{Risk Factor} = \frac{\text{Biayapenyisihancadanganpenghapuskredit}}{\text{totalkredityangdiberikan}} \times 100\%$$

Berdasarkan ketentuan Bank Indonesia dalam Surat Keputusan Direksi BI No. 31/148/KEP/DIR tanggal 12 November 1998, setiap bank umum wajib membentuk cadangan khusus yang ditujukan guna menampung kemungkinan kerugian yang terjadi akibat penurunan kualitas aktiva produktif adalah sebagai berikut:

- 1) 0% lancar
 - 2) 5% perhatian khusus
 - 3) 15% kurang lancar
 - 4) 50% diragukan, dan
 - 5) 100% macet
4. Laba yang diinginkan (*spread margin*)

Merupakan laba atau keuntungan yang ingin diperoleh bank dan biasanya dalam prosentase tertentu. Penentuan tinggi rendahnya *spread margin* tergantung bagaimana pihak bank menerapkan strategi bank serta target *market*-nya.

5. Pajak

Pajak yang dibebankan kepada bank yang memberikan fasilitas kredit kepada nasabahnya.

2.1.7.3. Penetapan *Margin* Keuntungan Bank Syari'ah

Bank syari'ah 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

waktu (*timing*), seperti pembiayaan *murabahah*, *ijarah*, *ijarah muntahia bit tamlik*, *salam* dan *istishna'*. Referensi *margin* keuntungan pada bank syari'ah adalah *margin* keuntungan yang ditetapkan dalam rapat ALCO Bank Syari'ah.

Asset / Liability Management Committee (ALCO). Organisasi dari fungsi ALCO di bank yang kecil dapat terdiri dari Direktur Utama dan beberapa manajer kunci yang aktif dalam keputusan-keputusan kredit, investasi dan pasar uang. Di dalam bank yang lebih besar, ALCO dapat terdiri dari para manajer pos-pos utama dari neraca, Direktur Utama, Kepala Bagian Keuangan dan Akunting, Kepala Divisi Kredit, Manajer Investasi, Kepala Bagian Deposit dan fungsi *liabilitas*, ekonom dan supervisi kebijakan kredit. Tanggung jawab ALCO biasanya meliputi pemberian arahan umum mengenai penguasaan dan pengalokasian dana-dana untuk memaksimumkan pendapatan, dan memastikan permintaan dan sumber dana.

Dengan demikian ALCO mempunyai akses kepada *liabilitas* dan strategi *pricing* atas pinjaman, membangun praktek penguasaan dana-dana dan pilihan untuk pengalokasian pinjaman, memantau *spread*, distribusi *asset / liabilitas*, jangka waktu, bagaimana *dealing* dengan *secondary reserve* untuk kegiatan Pasar Uang, me-review variasi anggaran, dan yang paling penting adalah menyusun *action plan* berdasarkan sebab-sebab terjadinya variasi. Secara umum, tanggung jawab ALCO adalah mengelola posisi dan alokasi dana-dana bank agar tersedia likuiditas yang cukup, memksimalkan profitabilitas dan meminimalkan resiko.

Penetapan *margin* keuntungan pembiayaan berdasarkan rekomendasi, usul dan saran dari Tim ALCO Bank Syari'ah, dengan mempertimbangkan beberapa hal berikut (Karim, 2004: 254):

1. *Direct Competitor's Market Rate* (DCMR)

Yang dimaksud dengan *Direct Competitor's Market Rate* (DCMR) adalah tingkat *margin* keuntungan rata-rata perbankan syari'ah, atau tingkat *margin* keuntungan rata-rata beberapa bank syari'ah yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kelompok *competitor* langsung, atau tingkat *margin* keuntungan bank syari'ah tertentu yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai *competitor* langsung terdekat.

2. *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 *competitor* tidak langsung, atau tingkat rata-rata suku bunga bank konvensional tertentu yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai *competitor* tidak langsung yang terdekat.

3. *Expected Competitive Return for Investors* (ECRI)

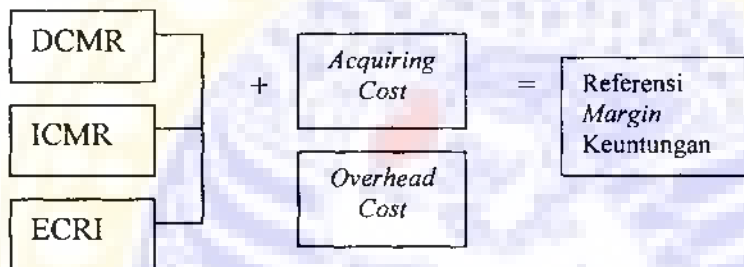
Yang dimaksud *Expected Competitive Return for Investors* (ECRI) adalah target bagi hasil *competitive* yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.

4. *Acquiring Cost*

Yang dimaksud *Acquiring Cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

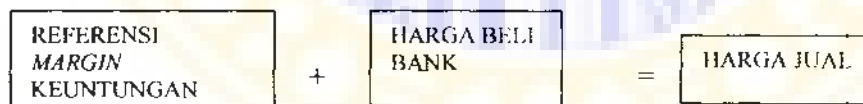
5. *Overhead Cost*

Yang dimaksud *Overhead Cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.



2.1.8. Penetapan Harga Jual Produk Pembiayaan

Setelah memperoleh referensi margin keuntungan, bank melakukan penetapan harga jual. Harga jual adalah penjumlahan harga beli/ harga pokok/ harga perolehan bank dan margin keuntungan.



Perlu diketahui, bahwa harga jual produk pembiayaan *murabahah* ini tidak *fixed*, tetapi bisa dinegosiasikan dengan debitur yaitu dengan melihat kemampuan dari debitur itu sendiri.

2.1.9.Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Biasanya kriteria penilaian yang umum dan harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan, dilakukan dengan analisis 5 C (Kasmir, 2002: 117):

2.1.9.1.Character

Karakter merupakan sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dapat dipercaya. Untuk membaca watak atau sifat dari calon debitur dapat dilihat dari latar belakang si nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi. Dari sifat dan watak ini dapat dijadikan suatu ukuran tentang “kemauan” nasabah untuk membayar.

2.1.9.2.Capacity atau Capability

Capacity adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Dari penilaian ini terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis. Kemampuan ini dihubungkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalamannya selama ini dalam mengelola usahanya, sehingga akan terlihat “kemampuannya” dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

2.1.9.3. *Capital*

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak, dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi *likuiditas* dan *solvabilitas*-nya, *rentabilitas* dan ukuran lainnya. Analisis *capital* juga harus menganalisis dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini, termasuk persentase modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan, berapa modal sendiri dan berapa modal pinjaman.

2.1.9.4. *Condition*

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi sosial dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk di masa yang akan datang. Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

2.1.9.5. *Collateral*

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahan dan kesempurnaannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

2.1.10. Perlakuan PSAK No. 59 pada Pembiayaan *Murabahah*

2.1.10.1. Akuntansi Syari'ah

Beberapa definisi Akuntansi diantaranya sebagai berikut (Muhamad, 2002: 10):

Littleton mendefinisikan, tujuan utama dari akuntansi adalah untuk melaksanakan perhitungan periodik antara biaya (usaha) dan hasil (prestasi). Konsep ini merupakan inti dari teori akuntansi dan merupakan ukuran yang dijadikan sebagai rujukan dalam mempelajari akuntansi.

APB (*Accounting Principal Board*) Statement No. 4 mendefinisikan sebagai berikut: " Akuntansi adalah suatu kegiatan jasa. Fungsinya adalah memberikan informasi kuantitatif, umumnya dalam ukuran uang, mengenai suatu badan ekonomi yang dimaksudkan untuk digunakan dalam pengambilan keputusan ekonomi, yang digunakan dalam memilih diantara beberapa alternatif".

AICPA (*American Institute of Certified Public Accountant*) mendefinisikan sebagai berikut: "Akuntansi adalah seni pencatatan, penggolongan, dan pengikhtisaran dengan cara tertentu dan dalam ukuran moneter, transaksi dan kejadian-kejadian yang umumnya bersifat keuangan dan termasuk menafsirkan hasil-hasilnya".

Akuntansi dari beberapa definisi di atas dapat disimpulkan adalah suatu kegiatan jasa. Fungsinya adalah memberikan informasi kuantitatif, umumnya dalam ukuran uang, mengenai suatu badan ekonomi yang dimaksudkan untuk digunakan dalam pengambilan keputusan ekonomi, yang digunakan dalam memilih diantara beberapa alternatif.

Akuntansi syari'ah merupakan salah satu upaya mendekonstruksi akuntansi modern ke dalam bentuk yang *humanis, emansipatoris, transcendental* dan *teleological*. *Humanis* berarti bahwa akuntansi yang dibentuk ditujukan untuk memanusiakan manusia atau mengembalikan manusia pada fitrahnya yang suci. *Emansipataris* artinya akuntansi syari'ah tidak menghendaki segala bentuk dominasi atau penindasan satu pihak atas pihak lain. *Transendental* artinya akuntansi tidak semata-mata *instrument* bisnis sebagai bentuk *akuntabilitas* manajemen terhadap pemilik perusahaan (*stockholders*), tetapi juga sebagai *akuntabilitas* kepada *stakeholders* dan Tuhan. *Teleologikal* berarti bahwa praktik akuntansi dan bisnis mempunyai satu tujuan sebagai bentuk penyembahan (ibadah) kepada Tuhan Yang Maha Esa yang secara riil diaktualisasikan dalam bentuk kegiatan menciptakan dan menyebarkan kesejahteraan bagi seluruh alam (Tri Yuwono, 2000).

Ciri yang melekat dari akuntansi syari'ah adalah mengandalkan etika dan spiritualitas sehingga dapat terjaga integritasnya dalam menciptakan rasa keadilan bagi semua pengguna laporannya. Prinsip-prinsip akuntansi syari'ah diharapkan mampu menjadi solusi menjaga *akuntabilitas* laporan keuangan. Akuntansi yang dipakai oleh bank syari'ah sebenarnya tidak jauh berbeda dengan yang dipakai oleh bank konvensional pada umumnya. Landasan akuntansi dalam perspektif Islam adalah Al Qur'an surat Al Baqarah: 282 tentang kewajiban mencatat transaksi yang tidak tunai, surat An-Nissa: 58 dan 135 tentang pentingnya menjaga amanah dan menegakkan keadilan, surat Al Muthaffifin: 1-3 tentang ancaman bagi yang mempermainkan takaran atau timbangan.

Secara internasional pedoman akuntansi yang dipakai bank Islam berpegang pada *Accounting Standard Board, Accounting and Auditing Organization for Financial Institutions (AAO-IFI)*, yang membahas kerangka dasar akuntansi keuangan, asumsi dasar, pengakuan dan pengukuran, serta karakteristik kualitatif yang pada kesimpulan awal bahwa memang harus dibedakan antara akuntansi perbankan syariah dengan akuntansi perbankan konvensional.

2.1.10.2. Perlakuan Akuntansi *Murabahah*

Dalam pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 59 (IAI, 2002: 59.10) dinyatakan bahwa apabila sebagai penjual, maka:

1. Pada saat perolehan, aktiva yang diperoleh dengan tujuan untuk dijual kembali dalam *murabahah* diakui sebagai aktiva harga perolehan.
2. Pengukuran aktiva *murabahah* setelah perolehan adalah sebagai berikut:
 - 1) Aktiva tersedia untuk dijual dalam *murabahah* pesanan mengikat
 1. Dinilai sebesar harga perolehan
 2. Jika terjadi penurunan nilai aktiva karena usang, rusak atau kondisi lainnya, penurunan nilai tersebut diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aktiva.
 - 2) Apabila dalam *murabahah* tanpa pesanan atau *murabahah* pesanan tidak mengikat terdapat indikasi kuat pembeli batal melakukan transaksi, maka aktiva *murabahah*:
 1. Dinilai berdasarkan biaya perolehan atau nilai bersih yang dapat direalisasi, mana yang lebih rendah

2. Jika nilai bersih yang dapat direalisasi lebih rendah dari biaya perolehan maka selisihnya diakui sebagai kerugian
3. Potongan pembelian dari pemasok diakui sebagai pengurang biaya perolehan aktiva *murabahah*
4. Pada saat akad, piutang *murabahah* diakui sebesar biaya perolehan aktiva *murabahah* ditambah keuntungan yang disepakati. Pada akhir periode laporan keuangan, piutang *murabahah* dinilai bersih yang dapat direalisasi, yaitu saldo piutang dikurangi penyisihan kerugian piutang.
5. Keuntungan *murabahah* diakui:
 - 1) Pada periode terjadinya, apabila akad berakhir pada laporan keuangan yang sama, atau
 - 2) Selama periode akad secara proporsional, apabila akad melampaui satu periode laporan keuangan.
6. Potongan pelunasan dini diakui dengan menggunakan salah satu metode berikut:
 - 1) Jika potongan pelunasan diberikan pada saat penyelesaian, bank mengurangi piutang *murabahah* dan keuntungan *murabahah*, atau
 - 2) Jika potongan pelunasan diberikan setelah penyelesaian, bank terlebih dahulu menerima pelunasan piutang *murabahah* dari nasabah, kemudian bank membayar potongan pelunasan kepada nasabah dengan mengurangi keuntungan *murabahah*.

7. Denda dikenakan apabila nasabah lalai dalam melakukan kewajibannya sesuai dengan akad. Pada saat diterima, denda diakui sebagai bagian dana sosial.

8. Pengakuan dan pengukuran *urbun* (uang muka) adalah sebagai berikut:

- 1) *Urbun* diakui sebagai uang muka pembelian sebesar jumlah yang diterima bank pada saat diterima
- 2) Pada saat barang jadi dibeli oleh nasabah, maka *urbun* diakui sebagai pembayaran piutang, dan
- 3) Jika barang batal dibeli oleh nasabah, maka *urbun* dikembalikan kepada nasabah setelah diperhitungkan dengan biaya-biaya yang dikembalikan bank.

Dalam Pedoman Akuntansi Perbankan Syari'ah Indonesia, perlakuan akuntansi untuk akuntansi *murabahah* disebutkan sebagai berikut (IAI, 2003: III.34):

1. Pengakuan dan Pengukuran

1) Pengakuan dan pengukuran *urbun* (uang muka)

1. *Urbun* diakui sebagai uang muka pembelian sebesar jumlah yang diterima
2. Jika transaksi *murabahah* dilaksanakan, maka *urbun* diakui sebagai bagian dari pelunasan piutang
3. Jika transaksi *murabahah* tidak dilaksanakan, maka *urbun* dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan bank.

2) Pengakuan Piutang

Pada saat akad transaksi *murabahah*, piutang *murabahah* diakui sebesar nilai perolehan ditambah margin keuntungan yang disepakati.

3) Pengakuan Keuntungan

Keuntungan *murabahah* diakui:

1. Pada periode terjadinya, apabila akad berakhir pada periode laporan keuangan yang sama, atau
2. Selama periode akad secara proporsional, apabila akad melampaui satu periode laporan keuangan.

4) Pengakuan potongan pelunasan dini diakui dengan menggunakan salah satu metode:

1. Pada saat penyelesaian, *bank mengurangi piutang murabahah dan keuntungan murabahah*
2. Setelah penyelesaian, bank terlebih dulu menerima pelunasan piutang *murabahah* dari nasabah, kemudian bank membayar potongan pelunasan dini kepada nasabah dengan mengurangi keuntungan *murabahah*.

5) Pengakuan Denda

Denda diakui sebagai dana kebajikan pada saat diterima.

2. Penyajian

Penilaian piutang *murabahah* pada akhir periode akuntansi

- 1) Piutang *murabahah* disajikan sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan, yaitu saldo piutang *murabahah* dikurangi penyisihan kerugian piutang.

- 2) Margin *murabahah* ditanggihkan disajikan sebagai pos lawan piutang *murabahah*.

Pedoman Standar Akuntansi Perbankan Syari'ah No. 59 menyatakan asumsi dasar konsep akuntansi bank syari'ah sama dengan asumsi dasar konsep akuntansi keuangan secara umum yaitu konsep kelangsungan usaha (*going concern*) dan dasar akrual. Pendapatan untuk tujuan penghitungan bagi hasil menggunakan dasar kas.

Laporan keuangan bank syari'ah disusun atas dasar akrual. Dengan dasar ini, pengaruh transaksi dan peristiwa lain diakui pada saat kejadian (dan bukan pada saat kas atau setara kas diterima atau dibayar) dan diungkapkan dalam catatan akuntansi serta dilaporkan dalam laporan keuangan pada periode yang bersangkutan. Laporan yang disusun atas dasar akrual memberikan informasi kepada pemakai tidak hanya transaksi masa lalu yang melibatkan penerimaan dan pembayaran kas tetapi juga kewajiban pembayaran di masa depan. Oleh karena itu, laporan keuangan menyediakan jenis informasi transaksi masa lalu dan peristiwa lainnya yang paling berguna bagi pemakai dalam pengambilan keputusan (IAI, 2002: 4).

2.2. Penelitian Terdahulu

Sebatas pengetahuan penulis, ada satu penelitian yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Penelitian tersebut yaitu skripsi Mohamad Anas Fauzi (2004) Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga Surabaya yang berjudul "Analisa Ketepatan Penerapan Prinsip Jual Beli pada Produk Pembiayaan *Murabahah* di Bank Danamon Syari'ah".

Permasalahan yang diteliti adalah ketepatan antara penerapan prinsip jual-beli pada pembiayaan *murabahah* di bank Danamon Syari'ah dengan prinsip syari'ah yang ada, apakah sudah tepat atau tidak. Inti pembahasan skripsi ini yaitu bahwa pembiayaan *murabahah* merupakan salah satu produk Bank Danamon Syari'ah yang menggunakan prinsip jual-beli, menganalisis apakah sistem dan prosedur penerapan produk pembiayaan *murabahah* telah tepat dengan prinsip syari'ah, syarat apa saja yang harus dipenuhi apabila seorang calon nasabah ingin mengajukan permohonan pembiayaan dan membahas mengenai praktek akuntansi produk pembiayaan *murabahah* yang terjadi di Bank Danamon Syari'ah.

Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian terdahulu adalah mengenai komponen-komponen yang mempengaruhi penetapan *margin* keuntungan sebagai faktor yang menentukan penetapan harga jual produk pembiayaan *murabahah* pada bank syari'ah, dalam hal ini khususnya PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah.



BAB III

METODE PENELITIAN

BAB III

METODE PENELITIAN

3. 1. Pendekatan Penelitian

Penelitian pada skripsi ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan metode pendekatan studi kasus yang bertujuan untuk mengetahui dan memahami tentang metode penetapan *margin* keuntungan dan praktek perlakuan PSAK No. 59 khususnya untuk produk pembiayaan *Murabahah* pada bank Islam, dalam hal ini adalah PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah, apakah penetapan *margin* keuntungannya telah sesuai dengan ketentuan syari'ah perbankan Islam dan apakah sudah tepat perlakuan akuntansinya dengan PSAK No. 59 tentang perbankan syari'ah.

Menurut Yin (2003:1) pendekatan kualitatif yang dipergunakan dalam penelitian ini berdasarkan pertimbangan sebagai berikut: "Secara umum, studi kasus merupakan strategi yang lebih cocok bila pokok pertanyaan suatu penelitian berkenaan dengan "*how*" atau "*why*", bila peneliti hanya memiliki sedikit peluang untuk mengontrol peristiwa-peristiwa yang akan diselidiki, dan bilamana fokus penelitiannya terletak pada fenomena kontemporer (masa kini) di dalam konteks kehidupan nyata".

Metode pendekatan studi kasus dalam penelitian ini adalah dengan alasan bahwa studi kasus akan dapat menjawab pertanyaan penelitian dengan lebih mendalam dengan memanfaatkan multi sumber bukti. Penelitian dilakukan pada PT.

BPR Syari'ah Baktimakmur Indah yang bergerak dalam bidang jasa perbankan syari'ah yang berlokasi di Surabaya khususnya mengenai penetapan *margin* keuntungan dan perlakuan PSAK No.59 terhadap produk pembiayaan *Murabahah* di bank tersebut.

3. 2. Ruang Lingkup Penelitian

Agar pembahasan ini tidak meluas dan menyimpang dari materi pokoknya, maka penelitian yang dilakukan di batasi pada pembahasan mengenai penetapan *margin* keuntungan atas harga jual produk pembiayaan *Murabahah*, serta perlakuan PSAK No.59 yang diterapkan oleh PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah.

3. 3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan data yang bersumber dari:

1. Data Primer

Data primer merupakan data utama penelitian yang bersumber dari hasil observasi di perusahaan yang menjadi objek penelitian dan hasil wawancara langsung dengan pihak-pihak terkait, yaitu melalui karyawan PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah yang menangani bagian yang bersangkutan dengan masalah yang akan diteliti diantaranya gambaran dan penjelasan mengenai prosedur pengajuan kredit *murabahah*, perhitungan serta faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan *margin* keuntungan produk pembiayaan *Murabahah* serta perlakuan akuntansi yang diterapkan atas produk pembiayaan *Murabahah*.

2. Data Sekunder

Data sekunder bersumber dari buku-buku teori, gambaran umum perusahaan, struktur organisasi, data-data dalam laporan keuangan perusahaan pada tahun yang bersangkutan beserta penjelasan dan keterangan lain secara tertulis.

3. 4. Prosedur Pengumpulan Data

Prosedur pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

1. Survei Pendahuluan

Penelitian ini dimulai dengan melakukan survei pendahuluan dengan cara mendatangi perusahaan yang akan diteliti mengajukan ijin penelitian agar dapat diijinkan melakukan penelitian dan mendapatkan data-data terkait dengan penelitian yang dilakukan.

2. Studi Pustaka

Berupa kegiatan mengumpulkan dan mempelajari berbagai literatur bacaan sebagai landasan teori yang dapat membentuk kerangka berpikir dalam memecahkan permasalahan yang diteliti, yaitu mengenai penetapan *margin* keuntungan produk pembiayaan *Murabahah* dan perlakuan akuntansinya.

3. Penelitian Lapangan

Dalam penelitian lapangan ini penulis mencoba mendapatkan data secara langsung untuk lebih memahami secara mendalam mengenai kegiatan operasional perusahaan khususnya mengenai perhitungan penetapan *margin* keuntungan produk

pembiayaan *Murabahah* serta perlakuan akuntansinya. Metode pengumpulan data ini dilakukan dengan cara:

1) *Observasi*

Penulis mengumpulkan data dengan cara melakukan pengamatan secara langsung terhadap objek penelitian dalam hal ini adalah PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah.

2) *Interview* (wawancara)

Mengumpulkan data dengan cara mengadakan tanya jawab secara langsung dengan pihak-pihak yang terkait untuk mendapatkan data pendukung yang tertulis.

3) Dokumentasi

Mengumpulkan data dari perusahaan yang dilakukan melalui dokumen-dokumen, laporan-laporan serta catatan-catatan yang terdapat di perusahaan, dengan tujuan agar memudahkan untuk mencari referensi yang sesuai dan mendukung dalam melakukan analisis.

3. 5. Teknik Analisis Data

Setelah data yang diperoleh dari studi literatur dan studi lapangan terkumpul, maka data-data tersebut di analisis. Analisis data merupakan suatu cara untuk mengolah data-data primer maupun sekunder yang bermanfaat bagi penelitian. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis *dekriptif*

kualitatif. Proses teknik analisis ini adalah dengan membandingkan data yang diperoleh di perusahaan dengan landasan teori.

Teknik ini memungkinkan untuk melihat kesesuaian antara penetapan *margin* keuntungan produk pembiayaan *murabahah* pada PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah dengan ketentuan penetapan *margin* keuntungan produk pembiayaan *murabahah* perbankan syari'ah yang ada serta perlakuan akuntansinya apakah sudah tepat atau tidak dengan PSAK No. 59 tentang perbankan syari'ah. Teknik analisis data yang dilakukan adalah dengan cara:

1. Pengumpulan data-data perusahaan, penjelasan mengenai penerapan produk pembiayaan *murabahah*, data keuangan berupa laporan keuangan perusahaan.
2. Dilakukan pemahaman terhadap deskripsi hasil penelitian, yaitu mengenai penerapan produk pembiayaan *Murabahah*, penetapan *margin* keuntungan yang dilakukan serta perlakuan PSAK No. 59 terhadap produk pembiayaan *Murabahah* yang diterapkan PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah.
3. Menganalisis hasil observasi dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana penetapan *margin* keuntungan serta perlakuan PSAK No. 59 terhadap produk pembiayaan *Murabahah* yang diterapkan PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah.
4. Membandingkan data-data dari hasil observasi dengan landasan teori.
5. Menyimpulkan hasil penelitian, bagaimana penetapan *margin* keuntungan yang dilakukan serta perlakuan PSAK No. 59 terhadap produk pembiayaan *Murabahah* yang diterapkan PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah.



BAB IV

PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Perusahaan

4.1.1. Sejarah dan Latar Belakang Berdirinya PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah

Tercatat pada berbagai pertemuan, seminar, dialog dan temu wicara pengusaha muslim mengawali gagasan berdirinya bank syari'ah Islam yang mengupayakan berdirinya Bank Perkreditan Rakyat atas dasar syari'ah Islam (BPR Syari'ah) sebagai kepanjangan tangan dari Bank Muamalat Indonesia (BMI) dalam rangka memperluas dan memperlancar berdirinya Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya. Pada mulanya BPR yang ingin didirikan adalah BPR inti yang bisa berlokasi di ibukota, tetapi karena terbentur masalah dana atau modal yang harus disetor untuk mendirikan suatu BPR Syari'ah inti terpaksa dirubah menjadi BPR Syari'ah yang berlokasi di wilayah kecamatan.

Sebagai tindak lanjut dari adanya keinginan tersebut, maka diadakan pertemuan dan dialog di *Islamic Centre* Surabaya pada tanggal 5 Februari 1993. Pada kesempatan tersebut telah disepakati lokasi pendirian berada di kabupaten Sidoarjo dan dimulainya penyetoran modal bagi para pemegang saham untuk memenuhi ketentuan minimum modal awal yang harus disetor Rp 50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah).

Kemudian pada tanggal 5 Maret 1993, diadakan rapat pemegang saham di gedung Andhika Plaza yang kemudian diperoleh kesepakatan antara lain:

1. Sekretariat sementara di gedung Andhika Plaza.
2. Pemberian nama BPR Syari'ah dengan PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah sesuai dengan persetujuan dari Departemen Kehakiman.
3. Lokasi atau tempat operasional adalah daerah Waru/Taman, Kabupaten Sidoarjo.
4. Pengiriman tenaga atau karyawan untuk dididik di LPPBS Jakarta.

Pada tanggal 29 Juli 1993 diperoleh ijin prinsip dari Departemen Keuangan RI No. S-11088/MK.17/1993 dan kemudian dikuatkan dengan keputusan Menteri Kehakiman No. C2-10924 HT.01.01. Th.1993 tanggal 18 Oktober 1993 tentang persetujuan pendirian dan No. C-29898 HT.01.04. Th.2003 tertanggal 23 Desember 2003. Maka telah resmi berdirinya Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah dengan nama PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah dengan ijin operasional dari Menteri Keuangan No. Kep-024/KM.17/1994, tanggal 9 Februari 1994 serta NPWP No. 1.546.290.6-603.

Setelah semua yang dibutuhkan untuk mendirikan sebuah lembaga keuangan seperti perijinan, merekrut pegawai, pembentukan pengurus, memilih lokasi gedung/kantor dan sebagainya dirasa selesai, maka PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah diresmikan pada tanggal 16 April 1994 oleh Menteri Keuangan RI Bapak Mar'ie Muhammad dan PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah secara resmi mulai beroperasi pada tanggal 18 April 1994 dengan lokasi Kantor Pusat di Ruko Graha

Niaga Citra Krian Blok 6-7 Jl. Raya Surabaya Krian Km.29 Krian Sidoarjo dan Kantor Cabang di Jl. Raya Bebekan 21 Sepanjang Taman-Sidoarjo.

PT. BPR syari'ah Baktimakmur Indah mangalami kemajuan yang cukup menggembirakan. Tercatat pada tanggal 16 April 1999 total *asset* sebesar Rp 2.167.899.971,00 atau naik 4.293 kali dari jumlah/*total asset* pada 31 Desember 1994 yang laku sebesar Rp 504.948.139,00. Dengan demikian PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah telah dapat dikatakan berhasil memberikan manfaat bagi para pemegang saham maupun para nasabah.

4.1.2. Visi dan Misi

Visi dan misi yang dicanangkan PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah adalah "Mengangkat Derajat Memakmurkan Ummat" melalui pelayanan perbankan syari'ah secara professional dan Islami yang senantiasa mengacu pada Al-Qur'an dan Al-Hadist.

4.1.3. Prinsip Kerja

Prinsip kerja PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah adalah:

1. Keadilan : Bertindak adil kepada nasabah baik dalam pemberian imbalan atas penempatan dana nasabah maupun pengenaan imbalan atas penempatan dana kepada nasabah.

2. **Kemitraan** : Keberadaan nasabah baik penyimpan maupun pengguna dana berada dalam posisi yang sejajar dengan bank yaitu sebagai mitra usaha yang amanah dan saling menguntungkan.
3. **Transparan** : Laporan keuangan bank ditampilkan secara terbuka sesuai kondisi yang ada, sehingga nasabah dapat mengetahui dan menilai secara langsung kondisi perusahaan.
4. **Universal** : Pelayanan perbankan syari'ah diberlakukan untuk umum dan menyeluruh selaku bank milik ummat dari ummat untuk ummat.

4.1.4.Sistem Operasional PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah

Teknis operasional antara bank syari'ah dengan bank konvensional sebenarnya tidak jauh berbeda, yaitu dana yang diterima dari pemilik modal, masyarakat atau nasabah baik itu dalam bentuk tabungan, rekening Koran, deposito, penempatan dana pihak ketiga dan lain sebagainya, akan disalurkan untuk pembiayaan sebagai bagian terpenting dalam sistem perbankan.

Perbedaan yang mencolok antara bank konvensional dengan bank syari'ah adalah pada prinsip operasional bank. Di mana pada bank konvensional menggunakan prinsip bunga, sedangkan pada bank syari'ah menggunakan prinsip bagi hasil yang berlandaskan pada Al-Qur'an dan Al Hadist. Dengan adanya perbedaan prinsip operasional tersebut, maka dalam beberapa hal juga terjadi perbedaan, yaitu pada:

1. Sistem akuntansi

Bank konvensional, perhitungan akuntansi menggunakan dasar "*Accrual Basis*" sedangkan pada BPR Syari'ah PT. Baktimakmur Indah menggunakan dasar "*Cash Basis*" dalam arti transaksi pembukuan hanya dilakukan terhadap transaksi-transaksi yang nyata/sudah terjadi.

2. Sistem pemberian imbalan (dalam hal sumber dana pihak ketiga)

Bank konvensional menerapkan sistem bunga dalam pemberian imbalan kepada pemilik dana, sedangkan pada bank syari'ah memberikan imbalan kepada pemilik dana berupa bagi hasil atas pendapatan bank dari hasil pengelolaan dana berupa pembiayaan kepada masyarakat. Di mana ketentuan besarnya nisbah bagi hasil berdasarkan atas kesepakatan bersama. Nominal bagi hasil yang diberikan setiap bulannya bervariasi (selalu berubah) tergantung besarnya pendapatan bank dan total dana masyarakat.

3. Sistem pengenaan imbalan (dalam hal penggunaan dana tersebut dalam bentuk pembiayaan)

Bank konvensional menerapkan sistem bunga atas kredit yang diberikan kepada masyarakat, sedangkan pada bank syari'ah dalam memberikan pembiayaan menggunakan dua sistem yaitu secara jual beli dan bagi hasil. Dengan sistem jual beli disepakati adanya *mark up* atas harga pokok barang yang dibeli. Sedangkan pembiayaan dengan sistem bagi hasil, besarnya nisbah bagi hasil ditetapkan

berdasarkan kesepakatan bersama, yang dalam hal ini umumnya pengelola dana (debitur) akan mendapatkan bagi hasil dari pemilik dana (bank).

4. Akad Pembiayaan

Pada bank konvensional dalam akad pembiayaan yang diakui sebagai hutang adalah pokoknya dan kelebihan/keuntungan bank ditetapkan berdasarkan persentase bunga bank. Adapun dalam bank syari'ah yang diakui sebagai hutang adalah harga jual bank yaitu harga beli bank ditambah besarnya *margin/mark up* yang disepakati bersama. Sebelum pembiayaan tersebut terealisasi, harus ada Surat Permohonan Realisasi Pembiayaan dari debitur, dengan dasar SPRP tersebut bank memberikan kuasa kepada debitur untuk membeli barang-barang yang dibutuhkan tersebut.

4.1.5. Produk PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah

Karena prinsip operasional yang diterapkan di bank syari'ah berbeda dengan di bank konvensional yaitu prinsip bagi hasil yang berlandaskan Al-Qur'an dan Al-Hadist, maka produk yang ditawarkan di bank syari'ah juga harus berlandaskan pada prinsip syari'ah. Karena itu produk pengerahan dana (*funding*) yang ditawarkan di PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah adalah sebagai berikut:

1. Tabungan Ibadah

Fasilitas penyimpanan dana untuk pelaksanaan ibadah haji, qurban, ZIS dan lain-lain. Dengan menggunakan akad *Al-Wadiah yad Dhomanah* yang diperuntukkan bagi

masyarakat baik perorangan maupun kelompok, di mana penarikannya dapat dilakukan secara periodik sesuai kesepakatan dengan Bank. Bagi penabung Insya Allah akan diberikan bonus dalam bentuk dan nilai yang ditetapkan kemudian oleh pihak bank.

2. Tabungan Makmur

Fasilitas penyimpanan dana untuk tujuan investasi dengan menggunakan akad *Al-Mudharabah* yang diperuntukkan bagi masyarakat umum maupun pelajar baik secara perorangan maupun kelompok, di mana penarikannya dapat dilakukan sewaktu-waktu sesuai ketentuan bank bagi penabung diberikan bagi hasil setiap bulannya sesuai dengan nisbah yang disepakati dari keuntungan yang diperoleh bank.

3. Deposito

Fasilitas penyimpanan dana untuk tujuan investasi dengan menggunakan akad *Al-Mudharabah* yang ditujukan untuk masyarakat baik perorangan maupun kelompok, di mana penarikannya hanya dapat dilakukan sesuai jangka waktu yang dipilih dan disepakati diawal. Masing-masing jangka waktu tersebut memiliki nisbah yang berbeda. Jangka waktu deposito yang ditawarkan di PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah adalah sebagai berikut:

Jangka waktu 1 bulan

Jangka waktu 3 bulan

Jangka waktu 6 bulan

Jangka waktu 12 bulan

Sedangkan fasilitas pembiayaan berupa barang, talangan dana secara tunai ataupun penempatan modal berbentuk tunai dan atau barang dari bank untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan modal kerja, investasi dan konsumtif, dengan mekanisme pengembalian sesuai kesepakatan bersama dengan menggunakan akad/perjanjian sesuai syariah Islami. Produk penggunaan dana (*lending*) yang ditawarkan di PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah adalah sebagai berikut:

1. Produk pembiayaan yang menggunakan akad bagi hasil

1) *Mudharabah*

Produk pembiayaan *mudharabah* merupakan suatu bentuk akad kerjasama usaha antara dua pihak di mana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan modal 100% sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola dengan keuntungan dibagi menurut kesepakatan dimuka dan apabila rugi ditanggung oleh pemilik modal.

2) *Musyarakah*

Musyarakah adalah suatu bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih dalam suatu proyek di mana masing-masing pihak berhak atas segala keuntungan dan bertanggung jawab akan segala kerugian yang terjadi sesuai dengan penyertaannya masing-masing.

2. Produk pembiayaan yang menggunakan akad jual beli

1) *Murabahah*

Adalah suatu bentuk pembiayaan untuk tujuan penambahan modal usaha bagi pedagang/pengusaha yang telah berpengalaman di bidangnya minimal 1 tahun.

Pembiayaan ini diberikan dengan prinsip jual beli dengan jangka waktu pengembalian 1 sampai 3 tahun.

2) *Salam*

Adalah akad jual beli barang pesanan dengan penangguhan pengiriman oleh penjual dan pelunasannya dilakukan segera oleh pembeli sebelum barang pesanan tersebut diterima sesuai dengan syarat-syarat tertentu.

3) *Ishtisna*

Akad jual beli antara pembeli dan produsen yang bertindak juga sebagai penjual. Berdasarkan akad tersebut, pembeli menugasi produsen untuk menyediakan barang pesanan sesuai spesifikasi yang disyaratkan pembeli dan menjualnya dengan harga yang disepakati. Cara pembayaran dapat berupa di muka, cicilan, atau ditangguhkan sampai jangka waktu tertentu.

3. Produk pembiayaan yang menggunakan akad Sewa/sewa beli

Ijarah adalah akad sewa menyewa antara pemilik (objek sewa) dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya.

Ijarah muntahiyah bittamlik adalah akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa.

4. Produk pembiayaan yang menggunakan akad Pinjaman (*Qordh*)

Penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara peminjam dan pihak yang meminjamkan yang

mewajibkan peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu. Pihak yang meminjamkan dapat menerima imbalan namun tidak diperkenankan untuk dipersyaratkan dalam perjanjian.

5. Produk pembiayaan yang menggunakan akad Upah/jasa (*Hiwalah*)

Pengalihan hutang dari orang yang berhutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya.

4.1.6. *Job Deskripsi*

1. *Internal Audit*

Membantu tugas Dewan Komisaris dalam melakukan pengawasan terhadap harta dan kekayaan bank serta pelaksanaan prosedur kerja pada masing-masing bagian kerja dengan ketentuan yang telah ditetapkan, melalui program *internal audit control, proof* dan verifikasi dari sistem monitoring yang telah dirancang.

2. *Direktur*

Memimpin serta mengawasi jalannya kegiatan operasional bank sehari-hari sesuai dengan kebijakan umum yang telah disetujui Dewan Komisaris dan Rapat Umum Pemegang Saham guna mencapai tujuan perseroan.

3. *Staf Spesialis/Staf Khusus*

Melakukan kegiatan yang memerlukan keahlian khusus, memproses data, melaksanakan penelitian dan pengembangan guna kemajuan perusahaan, melakukan pemantauan terhadap dana dan saham yang dimiliki perusahaan serta

melakukan pengawasan terhadap pembiayaan dan mencari alternatif penyelesaian terhadap pembiayaan yang bermasalah.

4. *Operasional*

Mengawasi dan bertanggung jawab atas pelaksanaan dan kelancaran kerja di bagian operasional bank serta memberikan laporan atas hasil pekerjaan di bagian operasional kepada direktur.

5. *Legal*

Mengatur dan melaksanakan kegiatan administrasi dan dokumentasi pemberian pembiayaan serta melakukan kegiatan pengamanan posisi bank dalam memberikan pembiayaan sesuai dengan hukum yang berlaku.

6. *Marketing*

Memasarkan dan menjual produk-produk bank baik produk pendanaan maupun pembiayaan sesuai dengan prinsip syari'ah Islam kepada masyarakat disertai pemberian *service* yang baik, sehingga memungkinkan perolehan laba sesuai dengan target dengan memperhatikan kelancaran dan keamanan *asset* bank, menciptakan produk-produk baru yang sesuai dengan syari'ah Islam, melakukan pengawasan dan mencari alternative penyelesaian terhadap pembiayaan yang bermasalah.

7. *Umum/Personalia*

Mengatur pengadaan barang yang berkaitan dengan kelancaran operasional bank, memelihara kebersihan dan keindahan lingkungan kantor serta mengatur pelaksanaan pekerjaan yang berhubungan dengan kepegawaian.

8. *Office Boy*

Menjaga dan memelihara kebersihan, keindahan dan kenyamanan di dalam dan di sekitar kantor, merawat dan menjaga kebersihan kendaraan kantor, menyediakan makanan/minuman untuk karyawan/tamu, memfoto copy/membeli barang-barang kebutuhan bank sehari-hari.

9. Keamanan

Menjaga keamanan atas harta/benda/barang milik barang yang tersimpan di kantor serta keamanan di dalam dan sekitar kantor.

10. *Ekspedisi*

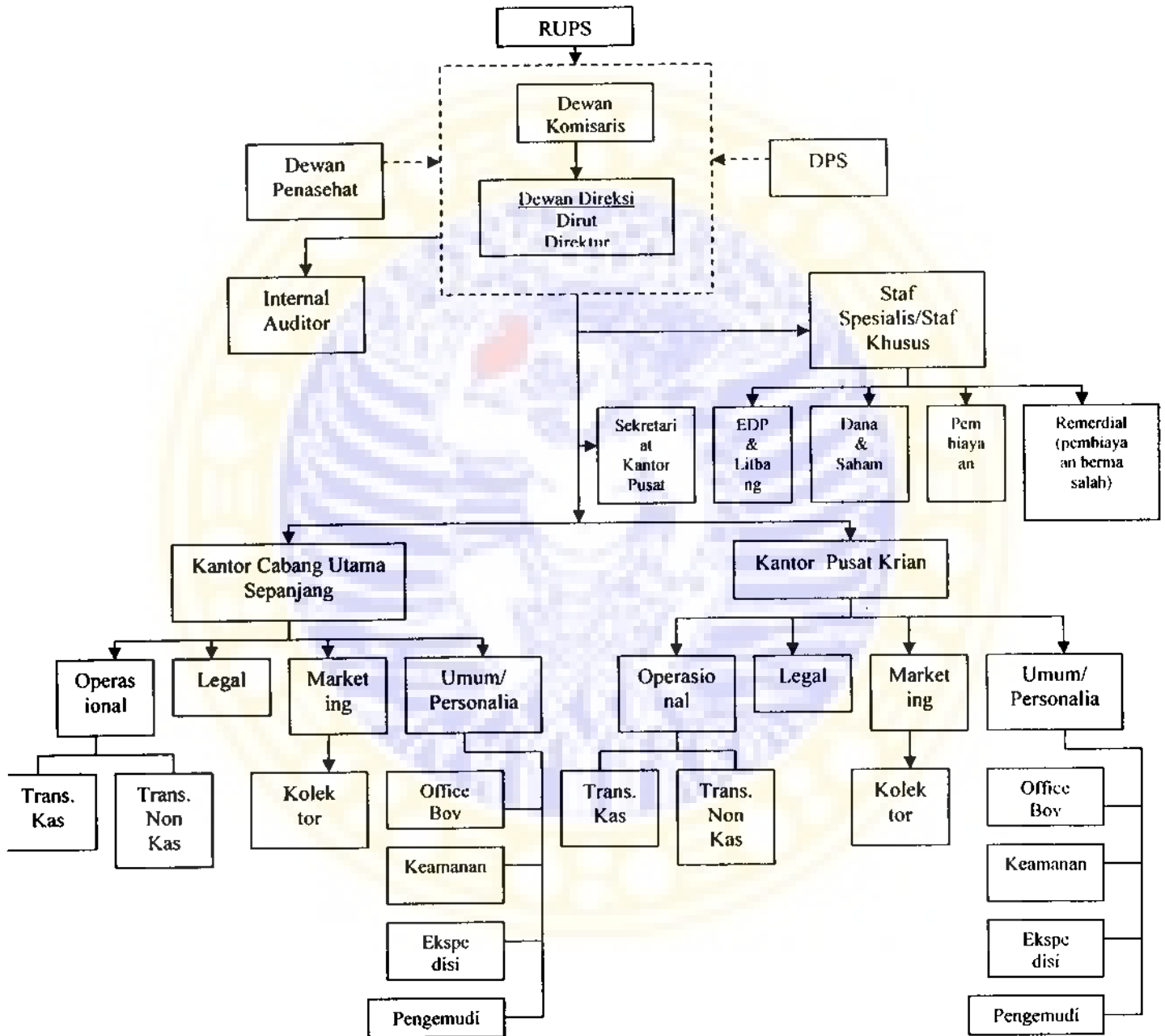
Melaksanakan pengiriman surat-surat berkas-berkas dan lain sebagainya yang dikirim bank untuk pihak luar, meminta *print out* di bank koresponden, mendistribusikan surat-surat yang masuk sesuai dengan yang dituju.

11. Pengemudi

Merawat dan membersihkan kendaraan kantor, melaksanakan antar jemput karyawan sesuai instruksi, bertanggung jawab secara penuh atas pemakaian kendaraan tersebut.

Adapun struktur organisasi PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah secara lengkap dapat dilihat pada gambar 4.1. berikut:

Gambar 4.1.
Struktur Organisasi PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah



Sumber: PT. BPRS Baktimakmur Indah

4.2. Pembahasan

4.2.1. Produk Pembiayaan *Murabahah* pada PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah

Seperti yang telah dijelaskan pada landasan teori bahwa produk pembiayaan *murabahah* menggunakan akad jual beli. Kedudukan akad sangat penting dalam berbagai transaksi dalam Islam. Pelaksanaannya di PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah akad dilakukan secara tertulis artinya setelah kedua belah pihak melakukan negosiasi mengenai jumlah, jenis barang, tata cara pembayaran dan penetapan *margin* maka kedua belah pihak akan menandatangani perjanjian yang berisi kesepakatan yang telah dicapai.

Di lihat dari jenisnya, produk pembiayaan *murabahah* ini ada dua, yaitu produk pembiayaan *murabahah* murni dan produk pembiayaan *murabahah* berdasarkan pesanan pembelian tetapi pada kenyataannya di PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah hanya menawarkan produk pembiayaan *murabahah* berdasarkan pesanan pembelian yaitu pembiayaan di mana pihak bank tidak menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah calon debitur tetapi baru disediakan pada saat ada nasabah calon debitur yang mengajukan kredit *murabahah*, karena bank sebagai *intermediary* yang menjembatani kebutuhan modal kerja dan investasi bukan sebagai penyedia barang.

Penerapan produk pembiayaan *Murabahah* pada PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah ada 2, yaitu terdiri dari:

1. Produk pembiayaan *Murabahah* murni, yaitu pembiayaan di mana nasabah mengajukan kredit barang investasi/barang konsumsi dengan memberikan sejumlah uang muka (*urhun*) kepada bank sebagai bukti tanda keseriusan calon debitur dalam mengajukan pembiayaan dan PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah selaku pihak bank menambahkan kekurangannya dan langsung membayar barang yang dipesan nasabah kepada penjual (*supplier*). *Murabahah* murni biasanya untuk membiayai barang investasi ataupun untuk konsumsi seperti kendaraan bermotor.
2. Produk Pembiayaan *Murabahah* dengan akad *wakalah* yaitu jenis pembiayaan di mana nasabah mengajukan kredit sejumlah barang/item dan bank bersedia membiayai beberapa jenis barang/item tersebut, pihak bank akan memberikan dana/mengkuasakan sejumlah uang kepada nasabah calon debitur yang mengajukan pembiayaan dengan terlebih dahulu membuat suatu akad perjanjian dan memberitahukan harga pokok barang dan *margin* keuntungan yang diinginkan bank. Bukti pembelian dan tanda terima barang akan di minta bank sebagai tanda bukti. Nasabah tidak memberikan uang muka (*urhun*) dalam pembiayaan *murabahah* ini. Pembiayaan berbagai jenis barang dagangan yang biasanya dibiayai dengan menggunakan *murabahah* akad *wakalah* ini.

1. Prosedur Pembiayaan *Murabahah* Murni

Bank:

- a Bank dan calon debitur melakukan negosiasi dan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk pemberian pembiayaan setelah terjadi kesepakatan dibuatkan akad dan debitur membayar uang muka.
- b Bank melakukan pembelian ke pemasok.
- c Slip pembayaran uang muka dua lembar, lembar pertama diarsip, lembar kedua di kirim ke nasabah.
- d Bukti bayar pembelian dari pemasok diarsip.
- e Surat Tanda Terima Barang dan slip pembayaran angsuran dari nasabah diarsip.

Pemasok:

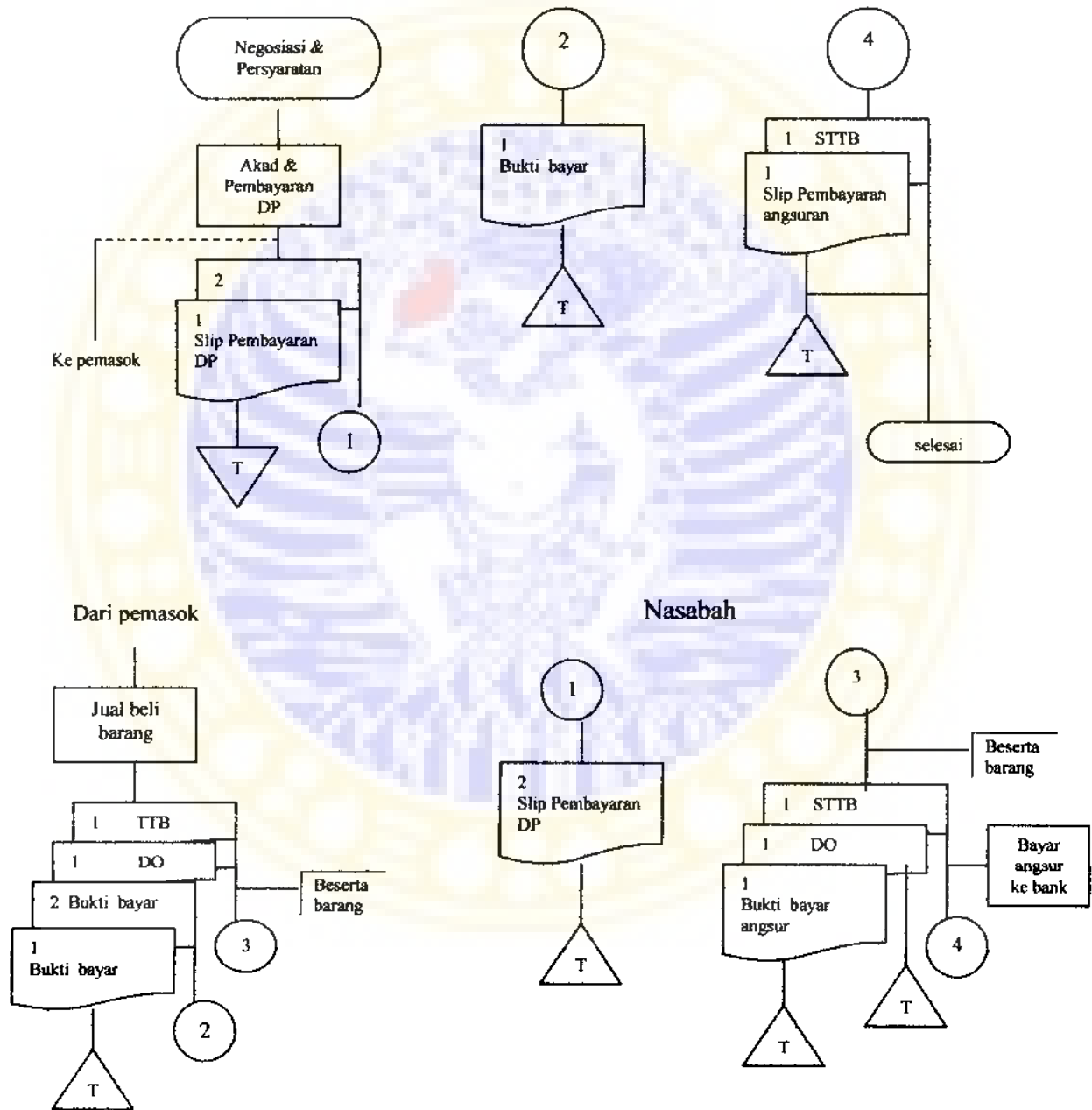
- a Bank dan pemasok melakukan jual beli barang
- b Mencatat pembayaran dua lembar, lembar pertama bukti bayar diarsip, lembar ke dua dikirim ke bank.
- c Mengirim surat *Delivery Order* dan Surat Tanda Terima Barang beserta barang ke nasabah.

Nasabah:

- a Mengarsip lembar ke dua slip pembayaran uang muka.
- b Menerima barang dari pemasok serta mengarsip surat *Delivery Order*.
- c Melakukan pembayaran secara angsur ke bank dan memberi Surat Tanda Terima Barang.

Gambar 4.2.

Flowchart Pembiayaan Murabahah Murni Bank



Sumber: Intern PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah yang telah diolah penulis.

2. Prosedur Pembiayaan *Murabahah* dengan Akad Wakalah

Bank:

- a Bank dan calon debitur melakukan negosiasi dan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk pemberian pembiayaan setelah terjadi kesepakatan dibuatkan akad dan bank memberikan /mengkuasakan sejumlah uang untuk pembelian barang oleh nasabah.
- b Membuat bukti penguasaan uang dua lembar, lembar pertama diarsip, lembar kedua di kirim ke nasabah.
- c Bukti bayar pembelian dari pemasok diarsip.
- d Surat Tanda Terima Barang dan slip pembayaran angsuran dari nasabah diarsip.

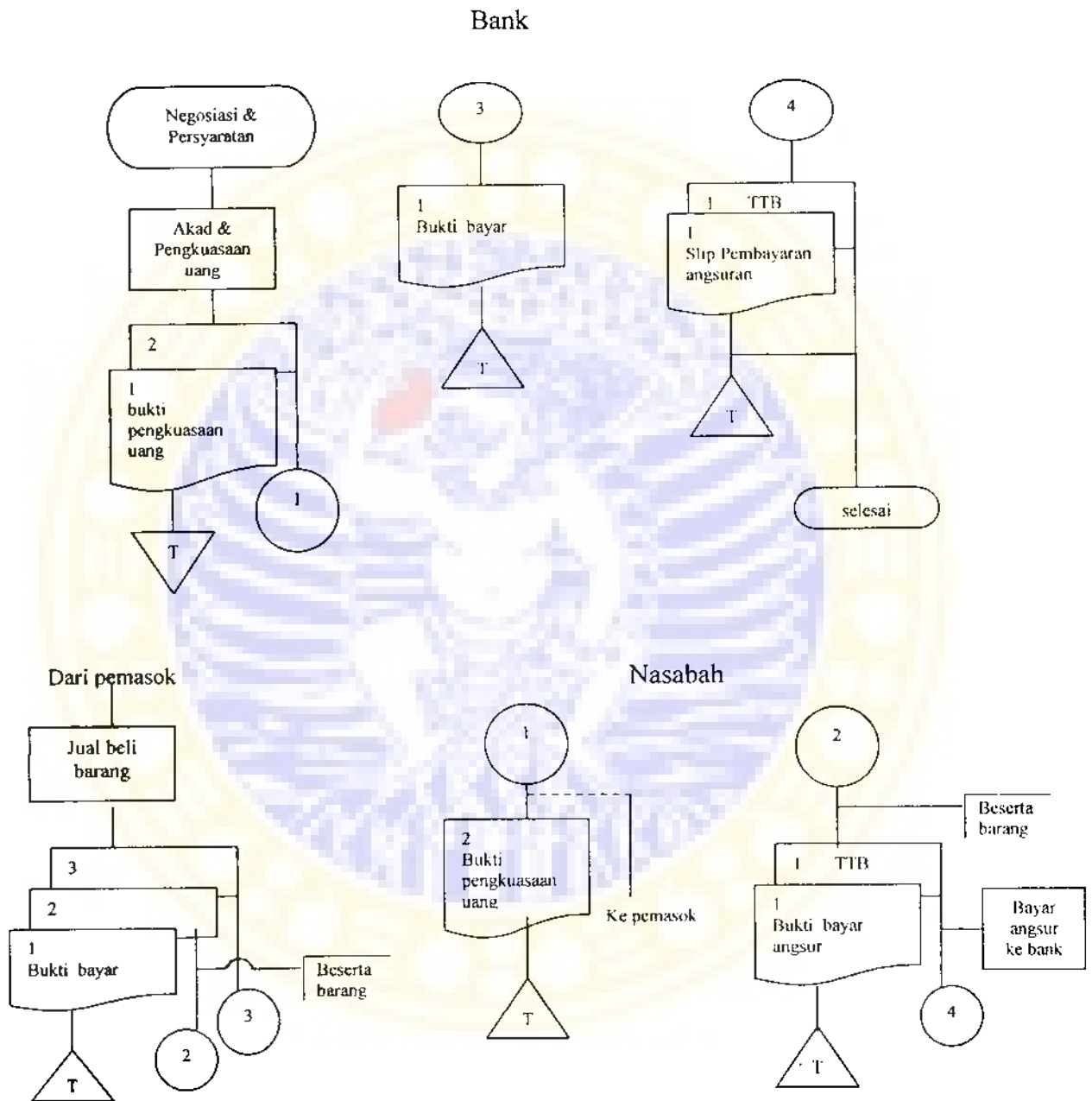
Pemasok:

- a Nasabah dan pemasok melakukan jual beli barang
- b Mencatat pembayaran tiga lembar, lembar pertama bukti bayar diarsip, lembar ke dua dikirim ke nasabah, lembar ketiga dikirim ke bank.
- c Mengirim barang ke nasabah dan Surat Tanda Terima Barang.

Nasabah:

- a Mengarsip lembar ke dua bukti penguasaan uang.
- b Menerima barang dari pemasok dan Surat Tanda Terima Barang.
- c Melakukan pembayaran secara angsur ke bank dan memberikan Surat Tanda Terima Barang.

Gambar 4.3.
Flowchart Pembiayaan Murabahah Akad Wakalah



Sumber: Intern PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah yang telah diolah penulis.

Sebagaimana telah dijelaskan pada bab 2 bahwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia telah menetapkan syarat untuk akad *murabahah* yang diterapkan dalam perbankan syari'ah, diantaranya :

1. Harus ada akad antara bank dan nasabah
2. Komoditas barang yang diperjualbelikan bukan barang haram
3. Bank membeli barang untuk nasabah atas nama bank sendiri, kemudian menjual kembali kepada nasabah sesuai harga beli ditambah margin
4. Apabila bank mendapat potongan dari pemasok maka harga jual yang diperhitungkan adalah setelah adanya potongan tersebut
5. Bank dapat meminta uang muka kepada nasabah yang dapat diperhitungkan sebagai pembayaran cicilan utang nasabah.

Praktek pembiayaan *murabahah* pada PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah dan bank syari'ah umumnya, bank lebih sering mewakili kepada nasabah dalam membeli barang yang diinginkan (*murabahah* dengan akad *wakalah*). Hal ini dikarenakan bank akan sangat repot dan perlu menyiapkan tempat penyimpanan untuk menyimpan barang dagangan yang dibeli dan biasanya dalam jumlah banyak secara kuantitas. Padahal bank adalah lembaga *intermediary*, bukan toko atau pasar. Berdasarkan syarat no. 3 yang diminta DSN *murabahah* dengan akad *wakalah* ini sudah terpenuhi secara syar'i tetapi dalam fiqh muamalah salah satu syarat sahnya akad jual beli adalah barang yang diperjualbelikan harus dimiliki dan dikuasai oleh penjual. Dengan demikian, menjual barang yang tidak dimiliki adalah dilarang syari'ah karena termasuk Ba'i Al Fudhuli (menjual sesuatu yang tidak dimiliki/tidak

punya kepemilikannya). Barang tersebut secara syari'ah mungkin memang pernah dimiliki oleh bank, namun secara fakta wujud bendanya belum pernah dikuasai oleh bank.

Masalah lain *murabahah* dengan akad *wakalah*, pembelian individu yang dilakukan nasabah hanya bisa dilakukan di toko eceran, tentu dengan harga eceran. Ditambah dengan *margin* yang dibebankan maka nasabah mendapat harga yang lebih mahal dari harga pasar. Sedangkan bila bank yang membeli, dalam posisinya sebagai satu lembaga bank memiliki posisi tawar yang tinggi di mata produsen karena membeli dalam jumlah banyak atau diharapkan akan melakukan pembelian berulang. Sehingga bank bisa mendapat harga grosir dan menjual kepada nasabah dengan harga di bawah harga pasar.

Di PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah umumnya produk pembiayaan *murabahah* ini digunakan untuk usaha dengan tujuan penambahan modal kerja bagi pedagang atau pengusaha yang telah berpengalaman di bidangnya minimal satu tahun ataupun pembelian barang untuk konsumsi seperti renovasi rumah, pembelian kendaraan bermotor dan lain-lain. Jangka waktu pinjaman untuk pembiayaan dengan tujuan modal kerja biasanya 1 tahun. Sedangkan pembiayaan untuk barang konsumsi/investasi biasanya dengan jangka waktu pinjaman 2 sampai 3 tahun. Cara pembayaran produk pembiayaan *murabahah* di PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah adalah dengan cara mengangsur.

4.2.2. Ketentuan Pembiayaan *Murabahah*

Beberapa ketentuan terkait dengan pembiayaan *murabahah* yang diberikan, yaitu:

1. Bank dan pembeli melakukan negosiasi tentang:

Jumlah

Kualitas

Harga

Margin keuntungan

Cara pembayaran Nasabah

2. Kesepakatan butir 1 dibuatkan akad
3. Bank membayarkan uang langsung pada pemasok/toko/pabrikasi senilai barang yang dipesan untuk pembiayaan *murabahah* murni. Sedangkan untuk pembiayaan *murabahah* dengan akad *wakalah* bank memberi dana kepada nasabah.
4. Pemasok/toko/pabrikasi mengirim barang pesanan pada pembeli
5. Dokumen jual beli disampaikan oleh pemasok/toko/pabrikasi pada bank
6. Nasabah membayar kepada bank sesuai kesepakatan
7. Pembiayaan *murabahah* murni menggunakan *urbun*/uang muka sesuai kesepakatan tetapi pembiayaan *murabahah* dengan akad *wakalah* tidak menggunakan *urbun*.
8. Nasabah yang lalai akan dikenakan sanksi kecuali apabila dapat dibuktikan bahwa nasabah tidak mampu.
9. Diskon akan diberikan kepada nasabah yang mempercepat pembayaran. Penentuan diskon ditentukan di belakang.

4.2.3. Penetapan *Margin* Keuntungan di PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah

Salah satu contoh pencrapan pembiayaan produk *murabahah* serta penetapan *margin* keuntungannya di PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah adalah sebagai berikut: Bapak Andi seorang pengusaha fotokopi menginginkan membeli ruko (rumah toko) di Kebonsari Elveka, Surabaya seharga Rp100.000.000,- Tetapi karena Bapak Andi tidak memiliki cukup dana untuk membeli ruko tersebut, maka Ia mengajukan permohonan kredit pada PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah dan menyanggupi untuk membayar uang muka sebesar Rp35.000.000,- dengan jangka waktu pinjaman maksimal 2 tahun.

Setelah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dan sudah mengikuti prosedur yang telah ditentukan, maka pihak bank bisa membelikan ruko yang diinginkan oleh calon debitur Bapak Andi dengan memberitahu harga perolehan ruko tersebut dan menetapkan *margin* keuntungan yang diinginkan oleh bank kepada calon debitur terlebih dahulu. Bank menetapkan *margin* keuntungan sebesar Rp24.102.000,- kemudian memberitahukan kepada debitur serta melakukan negosiasi antara debitur dengan bank yaitu dengan melihat kemampuan *5C Principles* debitur. Perincian biaya atas akad yang terjadi antara debitur dengan bank adalah sebagai berikut:

Biaya Akad:

Administrasi	: Rp 679.000,-
Materai	: Rp 36.000,-
Asuransi	: Rp 200.000,-
Notaris	: Rp 75.000,-
Tabungan	: <u>Rp 10.000,-</u> +
Total biaya Akad	Rp1.000.000,-

Harga beli	Rp100.000.000,-
Margin Keuntungan	<u>Rp 24.102.000,- +</u>
Harga Jual	Rp124.102.000,-
Uang Muka	<u>Rp 35.000.000,- -</u>
Total Kewajiban	Rp 89.102.000,-

Angsuran selama 24 bulan. Total biaya akad di bayar tunai oleh kreditur.

Apabila debitur tersebut menyetujui membeli ruko dengan harga Rp89.102.000,- maka nasabah tersebut bisa membayar secara mengangsur pada tanggal jatuh tempo kredit.

Karena keterbatasan atau kesulitan penulis untuk mendapatkan data sesungguhnya dari PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah, maka penulis membuat suatu angka dengan asumsi untuk memperjelas perhitungan penetapan *margin* keuntungan produk pembiayaan *murabahah*. Perhitungan penetapan *margin* keuntungan produk pembiayaan *murabahah* pada PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah yang akan dijual pada Bapak Andi untuk lebih jelasnya adalah sebagai berikut:

1. *Cost of Fund*

Cost of Fund adalah biaya-biaya yang dikeluarkan oleh bank untuk memberi imbalan kepada nasabah (bagi hasil yang diberikan oleh bank).

Cost of Fund ini diperhitungkan dengan rata-rata tertimbang karena setiap sumber dana mempunyai sumber rata-rata dan tingkat bagi hasil yang berlainan besarnya. *Cost of Fund* dihitung dengan cara mengalikan *equivalent rate* yang berlaku dengan *reserve ratio* yang telah ditentukan oleh Bank Indonesia.

Bank mampu mengumpulkan dana Rp567.511.000,- dalam satu bulan sedang *outstanding baki debit* tercatat Rp500.000.000,- dalam satu bulan, dan dana terhimpun terdiri dari:

- 1) Tabungan *Wadi'ah* yang merupakan tabungan ibadah sebesar Rp168.405.000,- dengan nisbah 25:75 dan *equivalent rate* 3,31%.
- 2) Tabungan *Mudharabah* yang merupakan tabungan makmur bagi masyarakat maupun pelajar sebesar Rp182.439.000,- dengan nisbah 45:55 dan *equivalent rate* 5,95%.
- 3) Deposito jangka waktu 1 bulan sebesar Rp66.083.000,- dengan nisbah 50:50 dan *equivalent rate* 6,61%.
- 4) Deposito jangka waktu 3 bulan sebesar Rp58.500.000,- dengan nisbah 55:45 dan *equivalent rate* 7,27%.
- 5) Deposito jangka waktu 6 bulan sebesar Rp47.833.000,- dengan nisbah 60:40 dan *equivalent rate* 7,93%.
- 6) Deposito jangka waktu 12 bulan sebesar Rp44.251.000,- dengan nisbah 65:35 dan *equivalent rate* 8,59%.

Total dana Rp567.511.000,- dengan legal reserve ratio 5% (hitungan dalam ribuan rupiah).

Tabel 4.1.
Perhitungan *Cost Of Fund*

Simpanan	Total (Dalam Ribuan Rupiah)	<i>Loanable Fund</i> (Dalam Ribuan Rupiah)	Komposisi Dana (%)	<i>Cost of Fund</i> (%)	<i>Cost of Loanable Fund</i> (%)
<i>Wadi'ah</i>	168.405	159.984,75	29,67	3,48	1,03
<i>Mudharabah</i>	182.439	173.317,05	32,15	6,26	2,01
Deposito 1 bulan	66.083	62.778,85	11,64	6,96	0,81
Deposito 3 bulan	58.500	55.575,00	10,31	7,65	0,89
Deposito 6 bulan	47.833	45.441,35	8,43	8,35	0,70
Deposito 12 bulan	44.251	42.038,45	7,80	9,04	0,70
Total	567.511	539.135,45	100,00		6,15

$$\text{Rumus Cost of Fund} = \frac{100}{100 - 5} \times \text{equivalent rate} = 6,15\%$$

Cost of fund inilah yang menjadi letak perbedaan antara PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah dan bank konvensional umumnya, di mana pada bank konvensional rumus dari *cost of fund* yaitu = $100/100-5 \times$ tingkat bunga.

Sedangkan pada PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah dikalikan dengan *equivalent rate* yang merupakan imbalan bagi hasil yang diberikan oleh bank kepada nasabah penyimpan (Dana Pihak Ketiga yaitu dana yang berasal dari masyarakat). Adapun perbedaan perhitungannya dapat di lihat pada Lampiran 1 Perbedaan Perhitungan *Cost of Fund* antara Bank Konvensional dengan Bank Syari'ah.

2. *Overhead Cost*

Overhead cost adalah semua biaya-biaya yang dikeluarkan oleh bank dalam rangka memproses penghimpunan dana tersebut. *Overhead cost* PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah adalah semua biaya selain biaya dana (semua biaya operasi).

Jumlah aktiva produktif PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah dalam 1 bulan adalah sebesar Rp1.515.151.167 dan *overhead cost*-nya dalam 1 bulan terdiri dari:

Beban administrasi & umum	Rp11.723.000
Beban personalia	Rp50.568.000
Beban penyisihan & penghapusan A.P.	Rp 823.000
Beban lainnya	<u>Rp17.812.000 +</u>
Jumlah	Rp80.926.000

$$\text{Overhead Cost} = \frac{\text{Jumlah biaya overhead}}{\text{Jumlah Aktiva Produktif}} \times 100\%$$

$$\text{Overhead Cost} = \frac{\text{Rp80.926.000}}{\text{Rp1.515.151.167}} \times 100\% = 5,34\%$$

3. *Risk Cost*

Berdasarkan ketentuan Bank Indonesia PBI No. 5/9/PBI/2003 mengenai Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif (PPAP) bagi bank syari'ah tanggal 19 Mei 2003 adalah sebagai berikut:

1) Cadangan Umum

1% dari seluruh aktiva produktif yang lancar, tidak termasuk Sertifikat Wadi'ah Bank Indonesia dan surat hutang pemerintah.

2) Cadangan Khusus

5% dalam perhatian khusus

15% kurang lancar

50% diragukan, dan

100% macet.

- 3) Khusus untuk piutang *Ijarah* ditetapkan sebesar 50% dari masing-masing kewajiban pembentukan penyisihan penghapusan.

Outstanding Baki Debit PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah dalam 1 bulan adalah sebesar Rp500.000.000,- maka perhitungan penyisihan penghapusan aktiva produktif tersebut minimal adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Kredit Lancar} &= 95\% \times \text{Rp}500.000.000,- = \text{Rp}475.000.000,- \times 1\% \\ &= \text{Rp}4.750.000,- \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kredit Kurang Lancar} &= 4\% \times \text{Rp}500.000.000,- = \text{Rp}20.000.000,- \times 15\% \\ &= \text{Rp}3.000.000,- \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kredit Diragukan} &= 1\% \times \text{Rp}500.000.000,- = \text{Rp} 5.000.000,- \times 50\% \\ &= \text{Rp}2.500.000,- \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Maka Risk Cost} &= \frac{\text{Rp}4.750.000 + \text{Rp}3.000.000 + \text{Rp}2.500.000}{\text{Rp}500.000.000} \times 100\% \\ &= 2,05\% \end{aligned}$$

4. *Spread Margin*

Spread margin adalah batas keuntungan yang diinginkan oleh bank dalam 1 bulan yang diperoleh dari kesepakatan rapat pemegang saham. Misal, *spread* diproyeksikan sebesar Rp25.000.000,-

$$\text{Spread} = \frac{\text{Rp}25.000.000}{\text{Rp}500.000.000} \times 100\% = 5,00\%$$

Jadi Base Lending Rate :

<i>Cost of Fund</i>	= 6,15%
<i>Overhead Cost</i>	= 5,34%
<i>Risk Cost</i>	= 2,05%
<i>Spread Margin</i>	= 5,00% +
<i>Margin Keuntungan</i>	= 18,54%

Bapak Andi menyanggupi angsuran selama 2 tahun maka *margin* keuntungan sebesar 18,54 % dikalikan 2 menjadi sebesar 37,08%

Harga Beli Ruko	= Rp100.000.000,-
Uang Muka	= Rp 35.000.000,- -
Harga Beli Bank	= Rp 65.000.000,-

$$\text{Margin Keuntungan} = 37,08\% \times \text{Rp } 65.000.000,- = \text{Rp } 24.102.000,-$$

Harga jual sebesar Rp89.102.000,- tersebut tidak *fixed* dan tidak bisa dijadikan patokan tetapi bisa dinegosiasikan dengan debitur terlebih dahulu dan tergantung pada kemampuan dari debitur itu sendiri. Sebelum memberikan kredit *Murabahah* ini, biasanya pihak bank akan melakukan analisis terlebih dahulu terhadap calon debitur, yaitu dengan melihat 5 C *principle*. Penetapan *margin* antara beberapa nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan jumlah yang sama pun dapat berbeda-beda karena penetapan *margin* ini lebih ditekankan pada kemampuan 5 C calon nasabah debitur itu masing-masing.

Margin sebesar 18,54% setahun tersebut bisa jadi naik namun bisa juga diturunkan. Apabila hasil analisis 5 C nasabah dianggap mampu baik dalam memenuhi kewajiban angsurannya maupun penghasilan tetapnya maka pihak bank

dapat menaikkan tingkat *margin*, akan tetapi apabila dari hasil analisis 5 C nasabah dianggap kurang mampu baik dalam memenuhi kewajiban angsurannya maupun penghasilan tetap yang di peroleh nasabah maka pihak bank dapat menurunkan tingkat *margin* tersebut. *Margin* yang diterapkan PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah berkisar antara 18% sampai dengan 21% untuk satu tahun. Apabila calon debitur telah mendapatkan hasil yang cukup baik dari analisis tersebut maka pihak bank bisa memberikan kredit *murabahah* pada debitur. Penetapan *margin* keuntungan ini tidak selalu sama dalam setiap periode. Penetapan *margin* keuntungan yang ditetapkan PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah selalu berubah pada setiap periode bergantung pada pendapatan yang diterima bank setiap bulannya.

Penetapan *margin* keuntungan antara bank syari'ah yang satu dengan bank syari'ah yang lain tidak selalu sama. Hal ini dikarenakan belum adanya standar atau pun rujukan dalam penetapan *margin* keuntungan untuk bank syari'ah sehingga banyak mengundang perdebatan, karena masalah rujukan ini bukan saja masalah nasional tapi juga menjadi fenomena internasional. Banyak kritik tajam dilontarkan kepada bank syari'ah karena menjadikan pasar uang sebagai rujukannya.

Islamic Development Bank, misalnya, masih menggunakan *London Inter Bank Offer Rate* (LIBOR) sebagai rujukan *cost of fund* dari dana yang diberikan. Padahal rujukan itu di dapat dari tingkat bunga tentunya. Akan tetapi AAOIFI membolehkan memakai LIBOR sebagai *price reference* dengan syarat persentase tingkat keuntungan itu tidak berubah-ubah karena dalam fiqih Islam tidak boleh terdapat 2 harga dalam 1 barang pada saat yang sama. Sehingga terlihat jelas perbedaan antara

bunga dengan *margin* keuntungan bank syari'ah yaitu suku bunga bank bisa berubah sementara *pricing murabahah* bersifat tetap jika pun *pricing*-nya lebih besar dari bunga bank hal ini dikarenakan penetapan *margin* bank syari'ah didasari tenggang waktu pinjaman untukantisipasi perubahan stabilitas ekonomi seperti inflasi, tingkat kurs dan tingkat suku bunga.

Ketidakadaan rujukan itu dikarenakan sulit dan lamanya pelaksanaan penelitian dalam menetapkan *margin* keuntungan karena merujuk pada tingkat harga di pasar riil dengan masing-masing sektornya. Misalnya, menghitung tingkat keuntungan disektor konstruksi berapa persen, tingkat keuntungan di sektor makanan berapa persen, dan mendata persentase tingkat keuntungan semua sektor lainnya, kemudian berapa persen yang harus di bebaskan untuk pembiayaan, hal ini masih memerlukan penelitian lebih mendalam dan butuh waktu yang lama, karena itu sebuah rujukan khusus bagi bank syari'ah masih dinantikan.

Perbankan syari'ah pada dasarnya memberi keuntungan pada depositan dengan pendekatan *Financing to Deposit Ratio* (FDR) artinya dalam mengakui pendapatan, bank syari'ah menimbang rasio antara dana pihak ketiga dan pembiayaan yang diberikan, serta pendapatan yang dihasilkan dari perpaduan dua faktor tersebut. Sedangkan bank konvensional dengan pendekatan biaya, langsung menganggap semua bunga yang diberikan adalah biaya, tanpa memperhitungkan berapa pendapatan yang dapat dihasilkan dari dana yang dihimpun tersebut. Berdasarkan hasil diskusi penulis dengan Bapak Cecep Maskanul Hakim Peneliti Bank Yuniior Direktorat Perbankan Syari'ah BI dalam Pelatihan Perbankan Syari'ah, bank syari'ah

sebaiknya menerapkan konsep pendapatan di mana bank sebagai *mudharib* (pengelola dana) tidak memiliki kewajiban untuk memberikan keuntungan jika memang belum bisa memperolehnya. Artinya *cost of fund* bank adalah nol sehingga bank syari'ah dapat menetapkan *margin* keuntungan yang harus dibebankan kepada nasabah pembiayaan bisa lebih murah dari bank konvensional.

Berdasarkan pada landasan teori yang telah disampaikan, bahwa dalam Islam tidak terdapat ketentuan yang mewajibkan pedagang atau dalam hal ini bank untuk mengambil keuntungan dengan jumlah persentase tertentu. Juga tidak terdapat ketentuan faktor-faktor apa saja yang menjadi acuan pedagang untuk mengambil laba dalam jual beli. Sehingga penetapan *margin* keuntungan yang dilakukan oleh bank syari'ah umumnya dan PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah khususnya tidaklah bertentangan dengan ketentuan syari'ah karena hukum syari'ah tidak menetapkan besarnya *margin* keuntungan yang boleh diambil asalkan tidak memberatkan nasabah dan nasabah menerimanya (atas dasar kerelaan).

Meskipun perhitungan penetapan *margin* keuntungan bank syari'ah hampir sama dengan bank konvensional akan tetapi jelas terlihat bahwa sebenarnya ada perbedaan antara bunga bank dengan *margin* yang ditetapkan bank syari'ah karena prinsip operasional keduanya yang berbeda sehingga dasar praktik dalam penetapan *margin* keuntungan kedua lembaga keuangan itu pun berbeda.

Adapun jadwal angsuran setiap periodenya yang harus dibayar oleh Bapak Andi dapat dilihat pada tabel 4. 2. berikut:

Tabel 4.2.

KARTU ANGSURAN PEMBIAYAAN

PT. BPR SYARI'AH BAKTIMAKMUR INDAH

Register 103050703

Nama Nasabah Andi

Nominal Pembiayaan Rp65.000.000

Alamat Surabaya

Mark-Up Rp24.102.000

Tanggal Valuta

5

Jangka Waktu 24 Bulan

Bulan	Angsuran		Sisa Kewajiban		Total Angsuran
	Mark-Up	Pokok	Sisa Mark-Up	Sisa Pokok	
05/07/2003			24.102.000,00	100.000.000,00	
05/07/2003		35.000.000,00	24.102.000,00	65.000.000,00	
05/08/2003	1.004.250,00	2.708.333,33	23.097.750,00	62.291.666,67	3.712.583,33
05/09/2003	1.004.250,00	2.708.333,33	22.093.500,00	59.583.333,34	3.712.583,33
05/10/2003	1.004.250,00	2.708.333,33	21.089.250,00	56.875.000,01	3.712.583,33
05/11/2003	1.004.250,00	2.708.333,33	20.085.000,00	54.166.666,68	3.712.583,33
05/12/2003	1.004.250,00	2.708.333,33	19.080.750,00	51.458.333,35	3.712.583,33
05/01/2004	1.004.250,00	2.708.333,33	18.076.500,00	48.750.000,02	3.712.583,33
05/02/2004	1.004.250,00	2.708.333,33	17.072.250,00	46.041.666,69	3.712.583,33
05/03/2004	1.004.250,00	2.708.333,33	16.068.000,00	43.333.333,36	3.712.583,33
05/04/2004	1.004.250,00	2.708.333,33	15.063.750,00	40.625.000,03	3.712.583,33
05/05/2004	1.004.250,00	2.708.333,33	14.059.500,00	37.916.666,70	3.712.583,33
05/06/2004	1.004.250,00	2.708.333,33	13.055.250,00	35.208.333,37	3.712.583,33
05/07/2004	1.004.250,00	2.708.333,33	12.051.000,00	32.500.000,04	3.712.583,33
05/08/2004	1.004.250,00	2.708.333,33	11.046.750,00	29.791.666,71	3.712.583,33
05/09/2004	1.004.250,00	2.708.333,33	10.042.500,00	27.083.333,38	3.712.583,33
05/10/2004	1.004.250,00	2.708.333,33	9.038.250,00	24.375.000,05	3.712.583,33
05/11/2004	1.004.250,00	2.708.333,33	8.034.000,00	21.666.666,72	3.712.583,33
05/12/2004	1.004.250,00	2.708.333,33	7.029.750,00	18.958.333,39	3.712.583,33
05/01/2005	1.004.250,00	2.708.333,33	6.025.500,00	16.250.000,06	3.712.583,33
05/02/2005	1.004.250,00	2.708.333,33	5.021.250,00	13.541.666,73	3.712.583,33
05/03/2005	1.004.250,00	2.708.333,33	4.017.000,00	10.833.333,40	3.712.583,33
05/04/2005	1.004.250,00	2.708.333,33	3.012.750,00	8.125.000,07	3.712.583,33
05/05/2005	1.004.250,00	2.708.333,33	2.008.500,00	5.416.666,74	3.712.583,33
05/06/2005	1.004.250,00	2.708.333,33	1.004.250,00	2.708.333,33	3.712.583,33
05/07/2005	1.004.250,00	2.708.333,33	0,00	0,00	3.712.583,33
Total	24.102.000,00	100.000.000,00			89.102.000,00

Sumber: Intern PT. BPR Syari'ah Baktimakmur yang telah diolah penulis

Perbedaan penetapan harga jual antara PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah dengan bank konvensional secara lebih jelas terlihat pada tabel 4.3. berikut:

Tabel 4. 3.
Perbedaan Penetapan Harga Jual Pembiayaan Bank Konvensional dan Bank Syari'ah.

Bank Konvensional	PT. BPR Syari'ah
1. Perhitungan <i>Cost of Fund</i> didasarkan pada tingkat suku bunga.	1. Perhitungan <i>Cost of Fund</i> didasarkan pada <i>Equivalent Rate/</i> tingkat bagi hasil yang akan diberikan kepada Dana Pihak Ketiga berdasarkan jumlah pendapatan yang diperoleh bank pada periode itu.
2. Perhitungan dan Penetapan <i>margin</i> keuntungan dalam bentuk persentase. (x% p.a.)	2. Perhitungan <i>margin</i> keuntungan dalam bentuk persentase tetapi penetapan <i>margin</i> keuntungannya dalam bentuk nominal. (Rpxxx,-)
3. Tingkat bunga tergantung situasi pasar, sehingga harga jual bisa berubah.	3. Apabila sudah terjadi ijab kabul harga jual tidak boleh berubah, meski pun kondisi perekonomian berubah.
4. Harga yang ditetapkan sudah <i>fixed</i> tanpa melihat kemampuan nasabah calon debitur itu sendiri.	4. Harga yang ditetapkan sangat <i>negotiable</i> artinya bisa dinegosiasikan dengan melihat kemampuan <i>5C Principles</i> nasabah calon debitur itu sendiri.

Sumber: Data Perusahaan yang telah Dianalisis Penulis.

4.2.4. Perlakuan PSAK No. 59 pada PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah

Jurnal dari contoh transaksi produk pembiayaan *murabahah* di atas adalah sebagai berikut:

1. Saat pesanan nasabah dengan uang muka

Kas	Rp35.000.000,-	
	Uang muka pembiayaan <i>murabahah</i>	Rp35.000.000,-

2. Saat pembelian ke pemasok

Aktiva <i>murabahah</i>	Rp100.000.000,-	
	Kas	Rp100.000.000,-

3. Saat penjualan ke nasabah/pada saat akad

Piutang <i>murabahah</i>	Rp124.102.000,-	
	Aktiva <i>murabahah</i>	Rp100.000.000,-
	Margin <i>murabahah</i> yang ditangguhkan	Rp 24.102.000,-
Uang muka <i>murabahah</i>	Rp 35.000.000,-	
	Piutang <i>murabahah</i>	Rp35.000.000,-

Biaya yang menyangkut pembiayaan seperti biaya administrasi, biaya materai, biaya asuransi, biaya notaris dan biaya pembukaan tabungan oleh PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah dibebankan kepada nasabah yang menerima pembiayaan tersebut. Pencatatan penitipan biaya-biaya tersebut adalah:

05/07/03 Mencatat pembayaran titipan biaya-biaya akad dari nasabah

Rekening Nasabah	Rp1.000.000,-
Biaya administrasi	Rp679.000,-
Biaya materai	Rp 36.000,-
Biaya asuransi	Rp200.000,-
Biaya notaris	Rp 75.000,-
Biaya tabungan	Rp 10.000,-

Pada saat dilakukan pembayaran oleh bank atas biaya-biaya akad tersebut, maka bank mencatat sebagai berikut:

06/07/03 Mencatat pembayaran biaya-biaya akad

Biaya administrasi	Rp679.000,-
Biaya materai	Rp 36.000,-
Biaya asuransi	Rp200.000,-
Biaya notaris	Rp 75.000,-
Biaya tabungan	Rp 10.000,-

Rekening Nasabah	Rp1.000.000,-
------------------	---------------

Besarnya akun pembiayaan tidak akan berpengaruh sebab biaya yang timbul ditanggung oleh nasabah dan hanya melibatkan akun rekening nasabah. Sehingga dalam hal ini biaya-biaya tersebut tidak termasuk dalam pokok pembiayaan *murabahah* karena pencatatan biaya-biaya tersebut tidak melibatkan akun pembiayaan *murabahah* sama sekali melainkan hanya akun rekening nasabah.

4. Saat pembayaran cicilan/pelunasan oleh nasabah

Kas/rekening nasabah	Rp2.708.333,33
Piutang <i>murabahah</i>	Rp2.708.333,33
<i>Margin murabahah</i> yang ditangguhkan	Rp1.004.250,-
Pendapatan <i>margin murabahah</i>	Rp1.004.250,-

Jurnal diatas diterapkan dengan asumsi kredit yang diberikan lancar (*performing*).

Dalam Standar Akuntansi Keuangan No. 59 dinyatakan bahwa dalam neraca piutang *murabahah* harus disajikan sebesar nilai piutang *murabahah* dikurangi dengan cadangan penyisihan kerugian. Sedangkan pendapatan dilaporkan dalam laba rugi sebesar nilai pendapatan yang dapat direalisasikan. PSAK menyatakan bahwa pendapatan *murabahah* diakui saat:

1. Periode terjadinya, jika berakhir pada periode laporan keuangan yang sama.
2. Selama periode akad secara proporsional, apabila akad melampaui satu periode laporan keuangan.

PSAK No. 59 menyatakan bahwa penyajian laporan keuangan untuk perbankan syari'ah haruslah menggunakan dasar akrual sedangkan dalam penghitungan pendapatan untuk tujuan bagi hasil menggunakan dasar kas.

PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah dalam penyajian laporan keuangannya tidak menerapkan prinsip akrual basis, tetapi tetap menerapkan kas basis dalam penyajian laporan keuangannya. Menurut PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah metode kas basis lebih sesuai dengan syari'ah Islam. Jika menggunakan akrual basis prinsip kerja yang diterapkan oleh PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah diantaranya

yaitu prinsip keadilan dan transparansi tidak bisa diterapkan karena mencatat adanya pendapatan yang belum dapat diterima kasnya secara real oleh bank.

Bank syari'ah yang berpola bagi hasil harus membagihasilkan pendapatannya. Sehingga ada korelasi erat antara pendapatan dan bagi hasil karena itu akan sulit melakukan koreksi bila metode akrual basis diterapkan. Seperti misalnya, mencatatkan pendapatan yang belum pasti diterima sebagai bagian pendapatan itu sendiri, dan di kemudian hari pendapatan itu tidak diterima. Ini bisa bertentangan dengan ayat Al-Qur'an yang menyebutkan apa yang terjadi besok adalah ghoib, jadi pendapatan yang belum diterima tidak bisa dicatat sebagai penghasilan.

Penggunaan akrual basis menggambarkan kinerja perbankan secara lebih luas, tetapi belum tentu bisa dilaksanakan semua sebab berkaitan dengan tagihan-tagihan yang belum dimiliki. Sedangkan penggunaan kas basis tidak menggambarkan kinerja bank secara lengkap, sampai sejauh mana *asset* bisa dicairkan. Tetapi bila ditinjau dari prinsip syari'ah maka penggunaan kas basislah yang lebih mendekati syari'ah. Hal ini pun dalam perbankan syari'ah masih menjadi perdebatan yang belum ditemukan solusinya.

AAOIFI, PSAK No. 59 dan Fatwa DSN menyatakan kas basis tidak menggambarkan kinerja perbankan seluruhnya maka penyajian laporan keuangan baiknya menggunakan akrual basis tapi pendapatan yang dibagikan kepada nasabah adalah pendapatan real yang diterima bank, untuk itu penggunaan metode yang disepakati oleh bank dalam penyajian laporan keuangannya harus diungkap.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Produk pembiayaan *murabahah* yang diterapkan PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah hanya menawarkan produk pembiayaan *murabahah* berdasarkan pesanan pembelian yang terdiri dari produk pembiayaan *murabahah* murni untuk pembelian barang investasi ataupun konsumsi dengan jangka waktu pinjaman 2 sampai 3 tahun dan produk pembiayaan *murabahah* dengan akad *wakalah* untuk pembelian barang dagangan dengan jangka waktu 1 tahun. Pembayaran pembiayaan produk *murabahah* di PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah adalah dengan cara mengangsur.
2. Penetapan *margin* keuntungan di PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah berdasarkan perhitungan faktor-faktor yang mempengaruhi yaitu *cost of fund*, *overhead cost*, *risk cost* dan *spread margin* yang pada umumnya hampir sama dengan penetapan *base lending rate* bank konvensional. Meski terlihat sama tetapi sebenarnya penetapan *margin* keuntungan pada PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah berbeda dengan bank konvensional hal ini terlihat dari dasar praktik operasional bank syari'ah yang berbeda dengan bank konvensional. Harga jual yang ditetapkan bank syari'ah khususnya PT. BPR Syari'ah Baktimakmur

Indah tidak *fixed* tetapi dapat dinegosiasikan dengan calon debitur dan analisis 5 *C principles* sangat diperhatikan oleh pihak bank sebelum memberikan pembiayaan. *Margin* keuntungan yang ditetapkan PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah bisa berbeda (bisa naik bisa juga turun) pada calon debitur yang mengajukan jumlah pembiayaan yang sama tergantung dari hasil analisis 5 *C principles* calon debitur. *Margin* yang diterapkan PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah berkisar antara 18 sampai dengan 21 %.

3. Perlakuan PSAK No. 59 yang diterapkan PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah sebenarnya sudah mengikuti ketentuan Standar Akuntansi Keuangan No. 59 untuk pencatatan transaksinya dan penghitungan pendapatan untuk tujuan bagi hasil yaitu menggunakan dasar kas basis akan tetapi pada penyajian laporan keuangannya PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah tidak menerapkan ketentuan Standar Akuntansi Keuangan No. 59 yang menganjurkan menggunakan dasar akrual basis tetapi tetap menggunakan dasar kas basis dengan tidak mencatat atau menyajikan adanya pendapatan yang masih akan diterima hanya mengakui pendapatan yang benar-benar telah direalisasi.

5.2. Saran

Saran-saran yang dapat diberikan pada PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah adalah sebagai berikut:

1. PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah sebaiknya tidak hanya menawarkan produk pembiayaan *murabahah* berdasarkan pesanan pembelian tetapi juga produk pembiayaan *murabahah* tanpa pesanan dan cara pembayaran pun sebaiknya tidak hanya secara angsur tapi juga pembayaran secara tunai di belakang/tangguh (*deffered lump sump*). Ada baiknya bank syari'ah maupun BPR Syariah bekerjasama membentuk semacam *murabahah center* wujudnya dalam bentuk toko grosir seperti Makro atau Hartono grosir elektronik. Sebagai grosir *murabahah center* tersebut diharapkan bisa mendapatkan harga murah dari produsen dan ketika menjual kepada nasabah meski sudah ditambah *margin* masih di bawah harga pasar. Dengan memiliki toko grosir artinya barang yang diperdagangkan memang sudah dikuasai oleh pihak bank saat akad terjadi sehingga syarat penjualan terpenuhi secara syari'ah. Bank bisa membuka counter di tokonya dan nasabah yang hendak membeli barang dengan akad *murabahah* bisa langsung dilayani. Atau *murabahah center* dibuat oleh satu perusahaan namun mendapat *back-up* dengan pembiayaan *murabahah* dari sejumlah bank syari'ah sehingga nasabah ketika hendak membeli barang tinggal memilih dengan bank syari'ah yang mana hendak melakukan akad *murabahah*.

2. Bank syari'ah sebaiknya menerapkan konsep pendapatan (*revenue concept*) di mana bank sebagai *mudharib* (pengelola dana) tidak memiliki kewajiban untuk memberikan keuntungan jika memang belum bisa memperolehnya. Artinya *cost of fund* bank adalah nol sehingga bank syari'ah dapat menetapkan *margin* keuntungan yang harus dibebankan kepada nasabah pembiayaan lebih murah dari bank konvensional. Dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai *price reference* sebagai sebuah rujukan bagi bank syari'ah dalam menetapkan *margin* keuntungan pembiayaan agar kesyari'ahan suatu bank Islam akan lebih terdukung.
3. Meski PSAK No. 59 belum sempurna namun ada baiknya dipakai secara utuh dan menyeluruh oleh PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah untuk bisa melahirkan tatanan normatif islam menjadi sebuah pengalaman langsung yang didapat dari teori pengetahuan yang ada yaitu dengan menerapkan metode akrual basis untuk penyajian laporan keuangannya.



DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, M. Syafi'i. 2001. *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktek*. Jakarta : Gema Insani.
- Arifin, Zainul. 2001. *Tinjauan Strategi Management Aset & Liabilitas (Terakhir)*. TazkiaOnline.Com.
- Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions. *Accounting and Auditing Standards for Islamic Financial Institutions (AAOIFI)*. 1998. Mahama, Bahrain.
- Bank Indonesia. 2005. *Training of Trainers Perbankan Syari'ah*. Jakarta: Bank Indonesia.
- Bank Indonesia dan Majelis Ulama Indonesia. 2001. *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional untuk Lembaga Keuangan Syari'ah*. Edisi Pertama. Jakarta: Bank Indonesia.
- . 2002. *Cetak Biru Pengembangan Perbankan Syari'ah Indonesia*. Jakarta: Direktorat Perbankan Syari'ah, Bank Indonesia.
- Dahlan, Zaini. 2003. *Qur'an Karim & Terjemahan Artinya*. Yogyakarta: UII Press.
- Dendawijaya, Lukman. 2003. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Hasan, M. Ali. 2001. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Hansen, Donn R., Maryanne N. Mowen, dan Anjella A. Hermawan. 2000. *Akuntansi Manajemen*. Jilid Dua. Terjemahan. Jakarta: Erlangga.
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2002. *Standar Akuntansi Keuangan*. Jakarta: Salemba Empat.
- . 2003. *Pedoman Akuntansi Perbankan Syari'ah*. Jakarta: Biro Perbankan Syari'ah, Bank Indonesia.
- Ilmi SM, Makhalul. 2002. *Teori & Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syari'ah*. Yogyakarta: UII Press.

- Karim, Adiwarmarman. 2004. *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*. Edisi Dua. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. 2002. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Muhamad. 2002. *Manajemen Bank Syari'ah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- , 2002. *Pengantar Akuntansi Syari'ah*. Jakarta: Salemba Empat.
- , 2004. *Teknik Perhitungan Bagi Hasil & Profit Margin Perbankan Syari'ah*. Yogyakarta: UII Press.
- Muhamad (Ed). 2004. *Bank Syari'ah Analisis Kekuatan, Kelemahan, Peluang dan Ancaman*. Yogyakarta: Ekonisia.
- Syahatah, Husein. 2001. *Pokok-Pokok Pikiran Akuntansi Islam*. Jakarta: Akbar Media Eka Sarana.
- Tri Yuwono, Iwan. 2000. *Akuntansi Syari'ah: Implementasi Nilai Keadilan*. Jurnal Akuntansi dan Auditing. Volume 4 No. 1. (Juni). 23-24.
- Yin, Robert K. 2002. *Studi Kasus (Desain Dan Metode)*. Edisi Revisi. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.



LAMPIRAN

Lampiran 1

Perbedaan Perhitungan *Cost Of Fund* Bank Konvensional dengan *Cost of Fund* PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah

COST OF LOANABLE FUND BANK KONVENSIONAL

SUMBER DANA 1	JUMLAH DANA 2	KOMPOSISI DANA 3	TINGKAT BUNGA/TH (%) 4	RR 5	BUNGA EFEKTIF/TH 6	KONTRIBUSI BIAYA DANA 7
Tabungan Deposito Jumlah				5%	$100/100-5 \cdot \text{bunga}$	$\text{komposisi dana} \cdot \text{bunga efektif/th}$ cost of loanable fund = xxx

COST OF LOANABLE FUND PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah

SUMBER DANA 1	JUMLAH DANA 2	LOANABLE FUND 3	KOMPOSISI DANA 4	COST OF FUND 6	KONTRIBUSI BIAYA DANA 7
Tabungan Deposito Jumlah				$100/100-5 \cdot \text{Equivalent rate}$	$\text{komposisi dana} \cdot \text{cost of fund}$ cost of loanable fund = xxx

TABEL DISTRIBUSI BAGI HASIL

KT =

Jenis Simpanan A	S/O Rata-rata Harian B	Proporsi thdp Simpanan C	Nasabah		Bank		Equivalent rate H
			Nisbah D	Hasil E	Nisbah F	Hasil G	
Tabungan Deposito Jumlah	B1 B2 BT	C1 = B1/BT C2 = B2/BT CT =	D1 D2	E1 = D1 * C1 * KT E2 = D2 * C2 * KT	F1 F2	G1 = F1 * C1 * KT G2 = F2 * C2 * KT	H1 = E1/B1 H2 = E2/B2

Saldo Rata-rata harian = $ST_1 + ST_2 + \dots + ST_n / T_n$

dimana:

 $S_1 \dots S_n$ = Saldo hasil transaksi 1s/d n T_n = Total transaksi

KT = Keuntungan Total



PT. Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah
BAKTIMAKMUR INDAH
Mengangkat Derajat, Memakmurkan Ummat

SURAT KETERANGAN
No. 101 /UP-KP/BPRS-BMI/12/2005

Yang bertanda tangan dibawah ini menerangkan bahwa

Nama : Norma Afiati Natiabari
NIM : 040338458
Jurusan : Akuntansi
Fakultas : Ekonomi
Lembaga Pendidikan : Universitas Airlangga

Telah melakukan penelitian/Riset pada PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah pada tanggal 12 September sampai dengan 24 September 2005 dengan Judul Skripsi "Penetapan Margin Keuntungan Dan Perlakuan PSAK No. 59 Pada Produk Pembiayaan Murabahah Yang Diterapkan PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah"

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sidoarjo, 28 Desember 2005

PT. BPRS Baktimakmur Indah



H. Tri Hari Wijayanto SH
Direktur Utama



PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT SYARIAH
BAKTIMAKMUR INDAH

BUKTI SETORAN

VALIDASI

Cabang

<input type="checkbox"/> TUNAI	<input type="checkbox"/> KLIRING	<input type="checkbox"/>	BANK	NO. CEK / BG	NOMINAL
<input type="checkbox"/> TABUNGAN	<input type="checkbox"/> DEPOSITO	<input type="checkbox"/>			
TANGGAL :					
NOMOR REKENING :					
ATAS NAMA :				TOTAL	Rp.
TELLER		PENYETOR	TERBILANG :		
SETORAN WARKAT AKAN DIKREDIT BILA DANA EFEKTIF SUDAH TERSEDIA			KETERANGAN :		

FO. 007



FORMULIR PERMOHONAN PEMBIAYAAN

Bismillahirrahmanirrahim,

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Kami yang bertandatangan di bawah ini bermaksud mengajukan pembiayaan pada PT. BPR Syari'ah Baktimakmur Indah Sidoarjo untuk dan atas nama sebagai berikut :

Nama Lengkap :
 Pekerjaan Utama :
 Pekerjaan Sampingan :
 Alamat Rumah :
 Telp. Rumah / HP. :
 Alamat Usaha / Kantor :
 Telp. Kantor :
 Nominal Yang Diajukan : Rp.
 Tujuan Pembiayaan :
 Jangka Waktu :
 Jaminan Yang Diajukan :
 Kepemilikan Jaminan :
 Sumber Pengembalian :
 Kemampuan Mengangsur : Rp.
 Kategori Nasabah : Baru / Lama
 No. Rek. Tabungan :
 No. Rek. Pembiayaan :
 Plafon Pembiayaan Sebelumnya :

Sebagai bahan pertimbangan kami lampirkan dokumen pendukung sebagai berikut :

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Foto copy KTP suami & istri @ 2 lembar | <input type="checkbox"/> Foto copy legalitas usaha 1 berkas |
| <input type="checkbox"/> Foto copy Kartu Keluarga 1 lembar | <input type="checkbox"/> Foto copy rekening pada Bank lain 1 berkas |
| <input type="checkbox"/> Foto copy Akta Nikah 1 lembar | <input type="checkbox"/> Foto copy neraca 3 bulan terakhir 1 berkas |
| <input type="checkbox"/> Pas foto suami & istri @ 1 lembar | <input type="checkbox"/> Foto copy jaminan 2 berkas |
| <input type="checkbox"/> Surat keterangan / slip gaji bulan terakhir | <input type="checkbox"/> Rincian kebutuhan dana / barang |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Data tersebut di atas adalah benar dan kami memberikan persetujuan kepada Pihak Bank untuk melakukan pengecekan kepada Pihak manapun atas kebenaran data tersebut di atas. Demikian permohonan yang kami ajukan, atas kerjasama dan persetujuannya kami ucapkan terima kasih. Semoga Allah meridloi jalinan kerjasama ini dan memberikan berkah atas usaha/pekerjaan yang kami jalankan, amin.

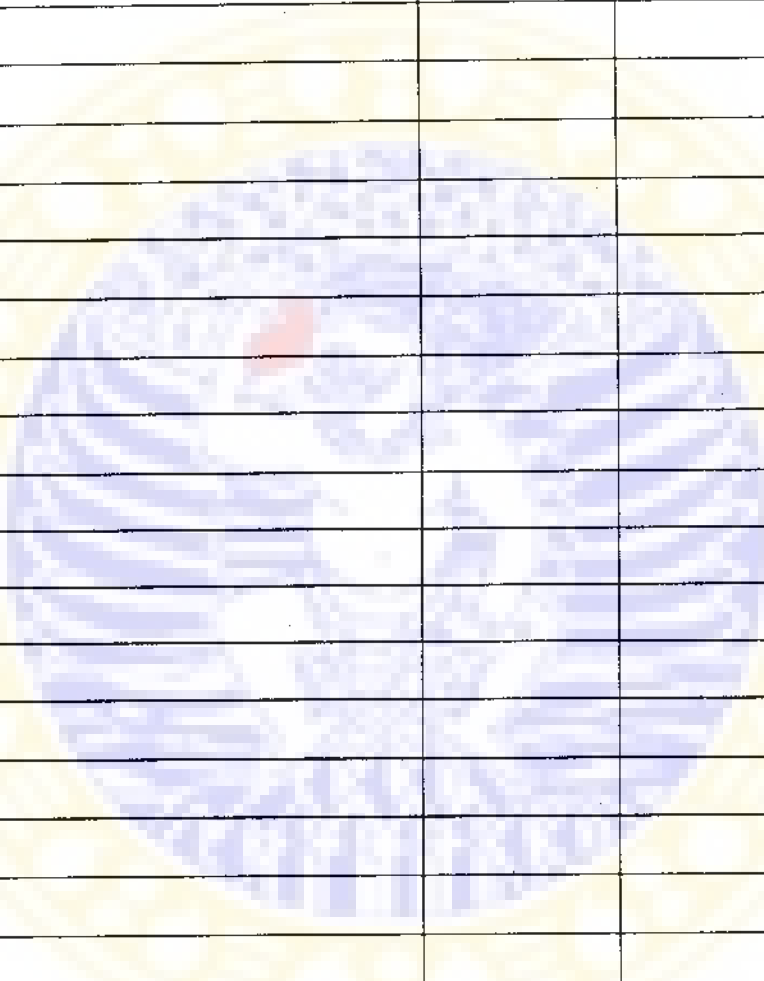
Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

.....
 Pemohon,

DIISI OLEH PETUGAS BANK	
No. Reg. :	Paraf Penerima
Tgl. :	
Penerima :	

RINCIAN KEBUTUHAN DANA / BARANG

No.	Jenis Kebutuhan	Jumlah	Harga Satuan (Rp.)	Total (Rp.)



Total Kebutuhan Dana
 Dana Yang Tersedia
 Kekurangan Dana

.....
Pemohon,