

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Bank Syariah Indonesia

1. Sejarah Singkat

Pada 1 Februari 2021 yang bertepatan dengan 19 Jumadil Akhir 1442 H menjadi penanda sejarah bergabungnya Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah menjadi satu entitas yaitu Bank Syariah Indonesia (BSI). Penggabungan ini akan menyatukan kelebihan dari ketiga Bank Syariah sehingga menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik. Didukung sinergi dengan perusahaan induk (Mandiri, BNI, BRI) serta komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN, Bank Syariah Indonesia didorong untuk dapat bersaing di tingkat global (bankbsi.co.id, 2022).

Penggabungan ketiga Bank Syariah tersebut merupakan ikhtiar untuk melahirkan Bank Syariah kebanggaan umat, yang diharapkan menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan Bank Syariah Indonesia juga menjadi cerminan wajah perbankan Syariah di Indonesia yang modern, universal, dan memberikan kebaikan bagi segenap alam (*Rahmatan Lil 'Aalamiin*) (bankbsi.co.id, 2022).

Bank Syariah Indonesia (BSI) adalah lembaga perbankan syariah. Bank ini berdiri Pada tanggal 1 Februari 2021, tiga Bank anak perusahaan BUMN itu merger secara nasional di bawah Kementrian BUMN. BNI Syariah, BRI Syariah dan Mandiri Syariah, dari ketiga bank tersebut merger menjadi Bank Syariah Indonesia. dari february sampai bulan juni hampir akan menginjak setengah tahun. Untuk sistemnya sendiri sudah terpisah dari masing-masing induk, yang awalnya BNI Syariah induknya dari BNI, BRI Syariah dari BRI, Bank Mandiri Syariah dari Bank Mandiri sudah terpisah dan sudah menjadi sendiri, Bank syariah yang besar di Indonesia. Diharapkan kedepannya proses migrasi dan roll out nya berjalan lancar karena sekarang ini masih di jadwalkan untuk proses migrasi nasabahnya karena nasabah masing-masing bank banyak, jadi dari Februari sampai 31 Oktober 2021 itu proses migrasi nanti setelah bulan Oktober, di bulan November itu semua tidak ada lagi BNI Syariah, BRI Syariah, dan Bank Mandiri Syariah. Karena semuanya sudah terkumpul dan sudah menjadi legasi Bank Syariah Indonesia (BSI).

Proses merger tiga Bank Syariah besar di Indonesia menjadi salah satu tonggak sejarah yang akan membuka banyak peluang-peluang baru dalam mendukung perekonomian masyarakat secara nasional. Setiap Bank Syariah memiliki latar belakang dan sejarahnya sendiri sehingga semakin menguatkan posisi BSI kedepannya.

Berdirinya Bank Syariah Indonesia (BSI) di resmikan melalui surat yang di keluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Surat yang di rilis

dengan Nomor: SR-3/PB.1/2021 tanggal 27 Januari 2021 perihal pemberian izin penggabungan PT Bank Syariah Mandiri dan PT Bank BNI Syariah ke dalam PT Bank BRI syariah Tbk serta izin perubahan nama dengan menggunakan Izin Usaha PT Bank BRI syariah Tbk menjadi Izin Usaha atas nama PT Bank Syariah Indonesia Tbk sebagai Bank hasil penggabungan. Dengan di keluarkannya surat dari OJK ini maka semakin menguatkan posisi BSI untuk melakukan aktivitas perbankan berlandaskan konsep syariah dan penggabungan dari 3 Bank pembentuknya.

Sebagai negara dengan penduduk muslim terbesar di dunia, tentu potensi industri keuangan syariah cukup menjanjikan di masa depan. Hal ini tentu saja bisa terjadi jika adanya sinergi antara pemegang kebijakan dan juga kesadaran masyarakat terhadap transaksi halal berbasis syariah yang terus di tegakan dalam prinsip ekonomi. Adanya peningkatan yang signifikan beberapa tahun terakhir terhadap produk dan layanan berbasis syariah di Indonesia membuat pemerintah mencermati hal ini sebagai sebuah momen penting dalam tonggak perekonomian syariah di Indonesia. Sikap optimis inilah yang membuat pemerintah akhirnya menggabungkan 3 daftar bank syariah besar besutan BUMN, yaitu PT Bank syariah Mandiri Tbk, PT Bank BNI Syariah Tbk, dan PT Bank BRI Syariah Tbk menjadi intensitas baru yang di beri nama Bank Syariah Indonesia.

2. Tujuan Merger oleh BSI

Tujuan di bentuknya BSI untuk menjadi Bank Syariah terbesar, menjadi barometer market di Indonesia dan mempunyai daya saing global.

Tujuan meger yang di lakukan oleh BSI :

a. Sinergi yang baik demi

Meningkatkan Layanan untuk Nasabah Bank Syariah Dengan menggabungkan tiga Bank Syariah besar, tentu akan tergabung tiga layanan bank dalam satu pintu untuk mengoptimalkan prospek bisnis dan pengembangan perbankan syariah di Indonesia. Sinergitas yang di hasilkan dari merger ini tentu akan semakin kuat dan kokoh dan sejalan dalam visi bank syariah di Indonesia di masa depan.

b. Perbaikan Proses Bisnis

Akan sangat mudah bagi pemerintah untuk mengawal prinsip syariah yang di jalankan oleh BSI dan tentu saja ini akan memperbaiki proses bisnis syariah yang sudah berjalan baik selama ini. Meski ada tantangan dalam hal penggabungan nasabah, tantangan ini akan sebanding dengan proses bisnis syariah yang semakin baik kedepannya karena di kelola oleh satu Bank.

c. Risk Management

Pengelolaan BSI akan meminimalisir risiko-risiko yang mungkin terjadi dalam pengelolaan bisnis perbankan di masa depan. Keberhasilan Bank Mandiri saat ini yang berawal dari hasil merger empat bank sebelumnya menjadi pelajaran bahwa risiko perbankan

bisa di minimalisir jika ketiga bank syariah plat merah ini di gabungkan menjadi satu.

d. Sumber Daya Instansi

BSI akan menyeleksi sumber daya terbaik untuk menjalankan industri perbankan syariah lebih baik lagi di bandingkan jika berjalan sendiri dengan tiga entitas berbeda. Hal ini akan membuat setiap instansi dan jajaran direksi akan diisi oleh tenaga professional dan bekerja dalam satu payung lembaga dengan visi dan misi yang searah.

e. Penguatan Teknologi Digital

Pengembangan teknologi dan inovasi perbankan terus bermunculan dan ini adalah tugas dari Bank Syariah Indonesia untuk menyeragamkan teknologi syariah yang ada di Indonesia. Harapannya, teknologi digital yang di usung oleh BSI dapat menjadi tolak ukur untuk sistem teknologi informasi berbasis syariah dalam skala nasional. Dari segi teknologi, BSI membuat website serta aplikasi Bank Syariah Indonesia mobile berbasis online yang memudahkan masyarakat dalam mengaksesnya.

3. Visi dan Misi

Visi Bank Syariah Indonesia adalah “Top 10 Global Islamic Bank”

Misi Bank Syariah Indonesia, yaitu:

a. Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia

Melayani >20 juta nasabah dan menjadi top 5 bank berdasarkan asset (500+T) dan nilai buku 50 T di tahun 2025

- b. Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham

Top 5 bank yang paling profitable di Indonesia (ROE 18%) dan valuasi kuat (PB>2)

- c. Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia

Perusahaan dengan nilai yang kuat dan memberdayakan masyarakat serta berkomitmen pada pengembangan karyawan dengan budaya berbasis kinerja

4. Produk -Produk Bank Syariah Indonesia

- a. Tabungan

Beragam produk tabungan sesuai prinsip syariah

- 1) BSI Tabungan Bisnis
- 2) BSI Tabungan Classic
- 3) BSI Tabungan Easy Mudharabah
- 4) BSI Tabungan Easy Wadiah
- 5) BSI Tabungan Efek Syariah
- 6) BSI Tabungan Junior
- 7) BSI Tabungan Mahasiswa
- 8) BSI Tabungan Payroll
- 9) BSI Tabungan Pendidikan
- 10) BSI Tabungan Pensiun
- 11) BSI Tabungan Prima

- 12) BSI Tabungan Rencana
 - 13) BSI Tabungan Simpanan Pelajar
 - 14) BSI Tabungan Smart
 - 15) BSI Tabungan Valas
 - 16) BSI TabunganKu
 - 17) BSI Topenas Kolektif.
- b. Haji dan Umroh
- Beragam produk haji dan umrah unggulan
- 1) BSI Tabungan Haji Indonesia
 - 2) BSI Tabungan Haji Muda Indonesia
- c. Pembiayaan
- Beragam produk pembiayaan sesuai syariah
- 1) Bilateral Financing
 - 2) BSI Cash Collateral
 - 3) BSI Distributor Financing
 - 4) BSI Griya Hasanah
 - 5) BSI Griya Konstruksi
 - 6) BSI Griya Mabrur
 - 7) BSI Griya Simuda
 - 8) BSI Griya Swakarya
 - 9) BSI KPR Sejahtera
 - 10) BSI KUR Kecil
 - 11) BSI KUR Mikro

- 12) BSI KUR Super Mikro
 - 13) BSI Mitra Beragun Emas (*Non Qardh*)
 - 14) BSI Mitraguna Berkah
 - 15) BSI Multiguna Hasanah
 - 16) BSI Oto
 - 17) BSI Pensiun Berkah
 - 18) BSI Umrah
 - 19) Mitraguna Online.
- d. Investasi Beragam produk investasi sesuai syariah
- 1) Bancassurance
 - 2) BSI Deposito Valas
 - 3) BSI Reksa Dana Syariah
 - 4) Cash Waqf Linked Sukuk Ritel (Sukuk Wakaf Ritel)
 - 5) Deposito Rupiah
 - 6) Referral Retail Brokerage
 - 7) SBSN Ritel.
- e. Transaksi
- Produk dan layanan untuk menunjang transaksi
- 1) BSI Giro Rupiah
 - 2) BSI Giro Valas
- f. Emas
- Produk Emas unggulan
- 1) BSI Cicil Emas 2)

2) BSI Gadai Emas.

g. Bisnis

Layanan bagi pelaku Usaha Kecil dan Mikro

1) Bank Guarantee Under Counter Guarantee

2) BSI Bank Garansi

3) BSI Cash Management

4) BSI Deposito Ekspor SDA

5) BSI Giro Ekspor SDA

6) BSI Giro Optima

7) BSI Giro Pemerintah

8) BSI Pembiayaan Investasi

9) Giro Vostro 10) Jasa Penagihan Transaksi Trade Finance Antar
Bank

10) Pembiayaan Yang Diterima (PYD).

h. Prioritas

1) BSI Prioritas

2) BSI Private

3) Safe Deposit Box (SDB)

B. Hasil Penelitian

Pembiayaan *murabahah* mendapatkan pengaturan pasal 1 angka 13 Undang-Undang No. 10 Tahun 1992 tentang perubahan atas Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang perbankan. Pengaturan secara khusus terdapat dalam Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, yakni pasal 19 ayat (1) yang intinya menyatakan “bahwa kegiatan usaha Bank umum Syariah meliputi, antara lain: menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, akad salam, akad *istishna*, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syari’ah”.

Hasil wawancara menunjukkan bahwa Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru memiliki beragam produk pembiayaan dengan akad *murabahah*, masing-masing produk pembiayaan tersebut memiliki keunggulan tersendiri. Contohnya adalah BSI Griya yang merupakan layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk beragam kebutuhan, meliputi:

1. Pembelian rumah baru/ rumah *second*/ ruko/rukan/ apartemen
2. Pembelian kavling siap bangun
3. Pembangunan/ renovasi rumah
4. Ambil alih Pembiayaan dari bank lain (*Take over*)
5. *Refinancing* untuk pemenuhan kebutuhan nasabah

Keunggulan dari BSI Griya ini adalah angsuran tetap dan terencana maksudnya adalah cicilan dipastikan sesuai kesepakatan nasabah dan bank, biaya ringan, yakni skema layanan syariah yang setiap biayanya sesuai tujuan. Keunggulan lain dari BSI Griya ini adalah selain nasabah bisa mengajukan

pembiayaan secara manual, untuk kemudahan nasabah, maka pengajuan pembiayaan juga bisa dilakukan secara online sehingga prosesnya lebih cepat.

Untuk pengajuan pembiayaan secara manual nasabah cukup datang ke kantor Bank BSI mana saja termasuk KCP Kotabaru kemudian mengisi formulir, sementara melalui online nasabah cukup mengunjungi website resmi Bank Syariah Indonesia, kemudian pilih menu produk & layanan, selanjutnya pilih BSI Griya dan klik Pengajuan Online. Berikutnya nasabah tinggal mengisi formulir online yang ditampilkan pada website Bank Syariah Indonesia.

Tidak hanya untuk produk pembiayaan BSI Griya, tetapi permohonan pengajuan produk pembiayaan lainnya dari Bank Syariah Indonesia juga bisa dilakukan secara online. Namun untuk Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru ini, mayoritas nasabah lebih memilih mengajukan permohonan secara manual.

Syarat untuk bisa mendapatkan pembiayaan BSI Griya dari Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru adalah mengisi formulir, kemudian melengkapi persyaratan yang ditentukan.

Hasil wawancara juga mengungkapkan bahwa secara prinsip, penyelesaian utang 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 untuk menyelesaikan utangnya kepada bank. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya

sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Pada prinsipnya mekanisme permohonan pembiayaan dengan akan murabahan pada Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru dapat diilustrasikan sebagai berikut: Nasabah datang ke Bank mengajukan permohonan pembiayaan rumah. Kemudian, Bank membelikan rumah dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan margin keuntungan. Jadi nasabah membeli rumah dengan harga pokok plus keuntungan bank yang telah disepakati bersama. Kemudian nasabah mencicil pembelian itu sesuai waktu yang disepakati. Untuk Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru margin yang ditetapkan itu mulai dari 10% sampai dengan 15%.

Sebagai tanda keseriusan dalam melakukan pemesanan, bank syariah dapat meminta uang muka. Berkaitan dengan Akutansi Perbankan Syariah, uang muka harus dibayarkan oleh nasabah kepada Bank Syariah, bukan pada pemasok.

Sebelum mengabulkan permohonan pembiayaan yang diajukan nasabah, pihak Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru juga menyelenggarakan tahapan 5C yang terdiri dari *character*, *capacity*, *capital*, *collateral* dan *condition*. *Character* adalah penilaian terhadap aspek kejujuran dari nasabah. *Capacity* adalah penilaian terhadap aspek kemampuan nasabah dalam pembayaran. *Capital* adalah penilaian terhadap aspek modal yang dimiliki oleh nasabah. *Collateral* adalah penilaian terhadap aspek jaminan yang diberikan nasabah. Sedangkan *condition* adalah penilaian terhadap kondisi nasabah.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa prosedur penentuan margin *murabahah* pada Pembiayaan BSI Griya Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru yaitu berawal dari Rapat Dewan Gubernur Bank Indonesia yang mengeluarkan kebijakan besaran BI rate. Besaran BI rate tersebut kemudian dirapatkan kembali pada rapat *Asset/Liability Management Committee (ALCO)* dan dari rapat ALCO maka diputuskanlah besaran margin keuntungan yang berlaku di Bank Syariah di seluruh Indonesia termasuk Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru. Margin yang ditetapkan oleh ALCO ini tidak boleh dibawah BI rate yang telah dikeluarkan oleh Bank Indonesia sebelumnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Service Manager Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru dan pengamatan peneliti di Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru. Metode perhitungan margin keuntungan pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru menggunakan metode Flat.

Adapun proses Penetapan margin Pembiayaan BSI Griya pada Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru berawal dari nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan kemudian pihak bank menjelaskan secara singkat perosedur dari awal hingga selesai, sedangkan pejelasan mengenai penetapan margin yaitu sudah ada ketentuan rete margin dari pusat dan pihak nasabah tidak dapat menawar dari harga yang telah di tetapkan oleh pihak bank.

Dalam penetapan harga jual ini biasanya terjadi proses tawar menawar antara pihak bank dan nasabah yaitu pada margin *murabahah* di misalkan pihak

Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru menawarkan margin *murabahah* sebesar 15% pertahun pihak nasabah menawarkan margin tersebut sebesar 12%. Namun dalam pengambilan margin tidak boleh dibawah dari pada nisbah bagi hasil yang diberikan bank kepada nasabah yang menghimpun dana pada suatu bank tersebut. Missalkan ada nasabah yang menghimpun dana pada suatu bank syariah dengan sebesar RP. 10.000.000,00 dengan nisbah bagi hasil 10% maka untuk menutupi biaya operasional maka bank menentukan margin diatas besaran *equifalen red* agar distribusi bagi hasilnya seimbang, dalam jual beli/*murabahah* jangka waktu ditentukan oleh pihak bank sesuai dengan *Repaymen capacity (RPC)* calon debitur, walaupun dalam surat permohonan nasabah memberikan jangka waktunya.

Berikut ini merupakan cara merhitungn margin

Harga rumah = Rp. 300 juta, maksimum pembiayaan (90%) = Rp. 270 juta margin berlaku: asumsi 10% (flat), jangka waktu: 15 tahun.

$$\begin{aligned} \text{Pokok pembiayaan} + \text{margin} &= \text{Rp. 270 jt} + (\text{Rp. 270jt} \times 10\% \times 15 \text{ th}) \\ &= \text{Rp. 270 jt} + \text{Rp. 405} \\ &= \text{Rp. 675 jt} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Asumsi perbulan} &= \text{Rp. 675 jt: (12 bulan x 15 tahun)} \\ &= \text{Rp. 3.125.000} \end{aligned}$$

Berdasarkan pada temuan penelitian dapat di ketahui bahwa Penetapan margin pada pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru adalah mengacu pada hasil Rapat Dewan Gubernur Bank Indonesia dan rapat ALCO (*Asset/Liability Management Comittee*) yakni tidak boleh di

bawah BI rate yang telah dikeluarkan oleh Bank Indonesia, sehingga margin pembiayaan *murabahah* yang ditetapkan adalah antara 10% hingga 15% dengan metode flat.

C. Pembahasan

1. Penetapan margin pada pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru

Secara sederhana *murabahah* itu sama maknanya dengan pembiayaan. Menurut imam Malik, *murabahah* itu dibolehkan (mubah) dengan berlandaskan pada orang-orang Madinah, yaitu ada konsensus pendapat di Madinah mengenai hukum tentang orang yang membeli baju di sebuah kota, dan mengambilnya ke kota lain untuk menjualnya berdasarkan suatu kesepakatan berdasarkan keuntungan. Imam Syafi'i mengatakan jika seorang menunjukkan komoditas kepada seseorang dan mengatakan "kamu beli untukku, aku akan memberikan keuntungan begini, begitu", kemudian orang itu membelinya, maka transaksi itu sah. Sedangkan Marghinani seorang fiqih mazhab Hanafi membenarkan keabsahan *murabahah* berdasarkan kondisi penting bagi validitas penjualan di dalamnya. Demikian pula Nawawi dari mazhab Syafi'i, secara sederhana mengemukakan bahwa penjualan *murabahah* sah menurut hukum tanpa bantahan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa landasan hukum pembiayaan *murabahah* adalah Al-Qu'an dan hadits Rasulullah SAW serta Ijma' ulama" (Seed, 2017, hlm. 120).

Margin yang di terapkan pada Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru adalah dari hasil Rapat Dewan Gubernur Bank Indonesia dan rapat ALCO (*Asset/Liability Management Comittee*), maka diputuskanlah besaran margin keuntungan yang berlaku di Bank Syariah seluruh Indonesia termasuk Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru. Margin yang ditetapkan oleh ALCO ini tidak boleh di bawah BI rate yang telah dikeluarkan oleh Bank Indonesia sebelumnya.

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. Menurut Munawir, profit margin yaitu besarnya keuntungan operasi yang dinyatakan dalam prosentase dan jumlah penjualan bersih. Profit Margin ini mengukur tingkat keuntungan yang dapat dicapai oleh perusahaan dihubungkan dengan penjualannya. Menurut Harahap, margin yaitu angka ini menunjukkan berapa besar persentase pendapatan bersih yang diperoleh dari setiap penjualan. Semakin besar rasio ini semakin baik karena dianggap kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba cukup tinggi. Menurut Husnan dan Pudjiastuti, margin yaitu sebuah rasio yang mengukur seberapa banyak keuntungan operasional bisa diperoleh dari setiap penjualan. (Karim, 2017, hlm. 257).

Setiap lembaga keuangan yang menyediakan produk penyaluran dana kepada masyarakat tentunya tidak sembarang dalam memilih nasabah, ada beberapa ketentuan yang terlebih dahulu harus dijalani. Hal ini juga diterapkan oleh Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru seperti prosedur 5C yang kerap dilakukan oleh perbankan. Prosedur 5C tersebut adalah: *character*, *capacity*, *capital*, *collateral* dan *condition*.

Character adalah penilaian terhadap aspek kejujuran dari nasabah yang diselenggarakan melalui wawancara. *Capacity* adalah penilaian terhadap aspek kemampuan nasabah dalam pembayaran dilakukan melalui wawancara dan survey. *Capital* adalah penilaian terhadap aspek modal yang dimiliki oleh nasabah catatan keuangan nasabah ataupun dari pendapatan nasabah perbulan. *Collateral* adalah penilaian terhadap aspek jaminan yang diberikan nasabah, yang sehubungan dengan BSI Griya maka yang menjadi jaminan adalah rumah itu sendiri. Sedangkan *condition* adalah penilaian terhadap kondisi nasabah, yakni layak tidaknya nasabah diberikan pembiayaan.

Metode yang diterapkan Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru dalam perhitungan margin keuntungan pembiayaan murābahah adalah metode flat. Margin Keuntungan Flat adalah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periodel ainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran pokok.

2. Kesesuaian penetapan margin pada pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru dengan Syariah

Murabahah adalah menjual barang dengan menyebutkan harga barang, sementara penjual menetapkan laba tertentu. Ada tiga pihak yang dilibatkan dalam transaksi ini: penjual pertama, penjual kedua (diwakili bank), dan pembeli (nasabah).

Sebagai tanda keseriusan dalam melakukan pemesanan, bank syariah dapat meminta uang muka. Berkaitan dengan Akutansi Perbankan Syariah, uang muka harus dibayarkan oleh nasabah kepada Bank Syariah, bukan pada pemasok. Jadi pembayaran terlebih dahulu kepada pemasok, yang lazim disebut dengan pendanaan sendiri (*self financing*) tidak dapat dikategorikan sebagai uang muka, bahkan banyak yang berpendapat barang yang diberi dengan dana sebagian dari nasabah tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam fatwa DSN nomor 4/DSN-MUI/IV/2000, ketentuan pertama, butir 4 yaitu: “Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba”.

Bank dapat meminta kepada nasabah (*urbun*) sebagai uang muka pembelian pada saat akad apabila kedua belah pihak bersepakat. *Urbun* menjadi bagian pelunas piutang. Dari sekian ketentuan jual beli *murabahah*, dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) ada dua ketentuan yang sangat erat kaitannya dengan bahasan selanjutnya, yaitu Pasal 119 dan Pasal 120. Pasal 119 KHES menyebutkan bahwa jika

penjual hendak mewakilkan kepada pembeli untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip sudah menjadi milik penjual. Sementara itu, Pasal 120 KHES menyebutkan bahwa jika penjual menerima permintaan pembeli akan suatu barang atau asset, penjual harus membeli terlebih dulu asset yang dipesan tersebut dan pembeli harus menyempurnakan jual beli yang sah dengan penjual.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *Murabahah* adalah pembiayaan yang saling menguntungkan yang dilakukan oleh pihak *Shahibal al Maal* dengan pihak yang membutuhkan melalui konsep jual beli dengan dasar harga jual dengan harga barang terdapat nilai yang lebih tinggi untuk diserahkan kepada *Shahibal al Maal* sebagai keuntungan atas transaksi yang telah dijalankan. Hal ini sesuai dengan yang disebutkan dalam QS. Al-Baqarah Ayat 275, yang berbunyi:

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

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang Telah sampai mengambal riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah.

orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.

Menurut dari ayat ini adalah Ekonomi Islam berdiri diatas prinsip perdagangan yang berdasarkan syari‘at, yaitu mengembangkan harta melalui cara-cara yang dihalalkan oleh Allah SWT, sesuai dengan kaidahkaidah dan ketentuan muamalah *syar‘iyyah*, yang didasarkan pada hukum pokok (boleh dan halal dalam berbagai muamalat) dan menjauhi segala yang diharamkan oleh Allah SWT, yaitu riba. Riba berarti tambahan, yaitu pembayaran premi yang harus dibayarkan oleh peminjam kepada pemberi pinjaman disamping pengembalian pokok, yang ditetapkan sebelumnya atas setiap jenis pinjaman.

Pada Ayat di atas Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum serta menolak dan melarang konsep ribawi. Berdasarkan ketentuan ini jual beli *murabahah* mendapat pengakuan dan legalitas dari syara‘ dan sah untuk dioperasionalisasikan dalam praktik pembiayaan BSI karena ia merupakan salah satu bentuk jual beli dan tidak mengandung riba.

Transaksi *murabahah* dibolehkan dengan syarat: (1) Barang telah resmi dibeli oleh penjual kedua (bank); (2) Barang telah dipindah-tangankan ke penjual kedua (bank), dan menjadi tanggungan bank; dan (3) Belum terjadi akad dan transaksi jual-beli antara bank dan nasabah, sebelum ada serah terima barang dari penjual pertama kepada pihak bank.

Ekonomi Islam memandang bahwa penetapan margin *murabahah* termasuk pada produk BSI Griya pada Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru tidak boleh ada unsur penipuan, margin yang di ambih harus sesuai dengan usaha dari pada pihak penjual, dan tidak boleh juga ada unsur *gharar* yaitu ketidak jelasan mengenai margin. Sedangkan pembiayaan yang ada di Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru sudah sesuai dengan syariat hal ini sesuai dengan pendapat Imam Maliki yang membatasi maksimal pengambilan laba tidak boleh melebihi sepertiga dari modal. Mereka menyamakan dengan harta wasiat, di mana Syari' membatasi hanya sepertiga dalam hal wasiat. Sebab wasiat yang melebihi batas tersebut akan merugikan ahli waris yang lain. Begitu pula laba yang berlebihan akan merugikan para konsumen (pembeli). Oleh sebab itu, laba tertinggi tidak boleh melebihi dari sepertiga atau 35% dari harga modal. Karena margin yang di ambil Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru tidak terlalu besar, yaitu 10% sampai dengan 15% dan proses akad nya sudah jelas, tentang berapa modal dan untung yang di ambil bank pada nasabah, dan itu sudah di jelaskan pada nasabah. Karena pada dasarnya *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan margin yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli (bank dan nasabah).

Selanjutnya praktik transaksi *murabahah* pada Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru *murabahah* selalu memakai urbun atau uang muka di awal transaksi, hal itu dimaksudkan untuk menilai keseriusan nasabah dalam transaksi *murabahah*. Dr. Wahbah Zuhaili membenarkan

praktik pembayaran uang muka ini dalam transaksi jual beli dengan dalil adanya *urf* (Zuhaili, 2016, hal. 448-450). Berdasarkan pernyataan ini, maka dapat dikatakan bahwa praktik pembayaran uang muka dalam *murabahah* adalah sah dan dibenarkan oleh syariah.

Pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru juga sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, yang menyatakan.

Pertama: Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah:

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

Kedua: ketentuan murabahah kepada nasabah:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 2) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

- 3) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 4) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 5) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 6) Jika uang muka memakai kontrak „urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka
 - a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga
 - b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga: jaminan dalam Murabahah:

- 1) Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat: utang dalam murabahah:

- 1) Secara prinsip, penyelesaian utang 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 untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.

- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.

Kelima: penundaan pembayaran dalam murabahah

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam: bangkrut dalam murabahah

- 1) Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Dengan demikian bisa disimpulkan bahwa penentuan margin *murabahah* yang ditetapkan Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru dalam konsep penentuan margin menurut ekonomi islam tidak boleh ada unsur gharar, margin yang di ambih harus sesuai dengan tingkat usaha dari pada pihak penjual, pembiayaan yang ada di Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru sudah sesuai dengan syariat karena margin yang di ambil tidak terlalu besar yaitu hanya 10% samai dengan 15% dari harga modal, dan

proses akad nya sudah jelas, tentang berapa modal dan margin yang di ambil bank pada nasabah, dan itu sudah di jelaskan pada nasabah. Karena pada dasarnya *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan margin yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli (bank dan nasabah). Jika margin yang diambil ditentukan sebelum akad, maka pihak bank harus mampu memberikan pemahaman kepada nasabah mengenai cara penetapan margin tersebut agar calon debitur memahami prinsip pengambilan margin dalam pembiayaan syariah. dan jika ini tidak dilakukan, maka berpotensi mengandung gharar.

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Merujuk pada temuan yang di uraikan pada bab terdahulu, maka dapat dibuat simpulan sebaai berikut:

1. Penetapan margin pada pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru adalah mengacu pada hasil Rapat Dewan Gubernur Bank Indonesia dan rapat ALCO (*Asset/Liability Management Comitte*) yakni tidak boleh di bawah BI rate yang telah dikeluarkan oleh Bank Indonesia, sehingga margin pembiayaan *murabahah* yang ditetapkan adalah antara 10% hingga 15% dengan metode flat.
2. Penentuan margin *murabahah* yang ditetapkan Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru dalam konsep penentuan margin menurut ekonomi islam tidak boleh ada unsur gharar, margin yang di ambih harus sesuai dengan tingkat usaha dari pada pihak penjual, pembiayaan yang ada di Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru sudah sesuai dengan syariat karena modal dan margin yang di ambil bank pada nasabah sudah di jelaskan pada nasabah. Selain itu pembiayaan yang ada di Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru sudah sesuai dengan syariat hal ini sesuai dengan pendapat Imam Maliki yang membatasi maksimal pengambilan laba tidak boleh melebihi sepertiga dari modal.

B. Saran-Saran

1. Pihak Bank hendaknya memberikan informasi yang jelas kepada masyarakat tentang adanya produk pembiayaan yang ada di BSI melalui berbagai media seperti, di televisi, radio, koran atau brosur, serta memberikan kemudahan atau keringanan dalam proses dan prosedur serta angsuran pembiayaan bagi masyarakat yang berpenghasilan dibawah rata-rata.
2. Bank BSI KCP Kotabaru hendaknya lebih memberikan pemahaman tentang cara penentuan margin *murabahah* dalam produk pembiayaan *murabahah* yang mereka tawarkan, yang pada dasarnya mengacu pada Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000, yakni harus menentukan keuntungan sesuai kesepakatan bersama