

**MEKANISME PERHITUNGAN MARGIN
PADA PEMBIAYAAN MURĀBAĤAH
DI BPRS FORMES YOGYAKARTA**



LAPORAN TUGAS AKHIR

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) IAIN Purwokerto
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya

Disusun Oleh :

ERLINA SETIANI

NIM: 1522203057

IAIN PURWOKERTO

**PROGRAM DIPLOMA III
MANAJEMEN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM (FEBI)
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PURWOKERTO
2018**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Erlina Setiani

NIM : 1522203057

Jenjang : Diploma III (D III)

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah

Judul Tugas Akhir : Mekanisme Perhitungan Margin pada pembiayaan
Murābahah di BPRS FORMES Yogyakarta

Menyatakan bahwa naskah Tugas Akhir (TA) ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk pada sumbernya.

Purwokerto, 25 Mei 2018



Erlina Setiani

1522203057

IAIN PURWOKERTO



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No.40A Purwokerto 53126
Telp. 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id

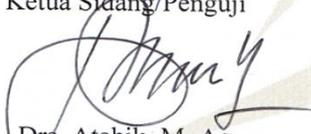
PENGESAHAN

Tugas Akhir berjudul

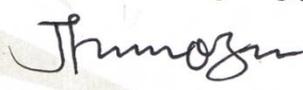
**MEKANISME PERHITUNGAN MARGIN PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH
DI BPRS FORMES YOGYAKARTA**

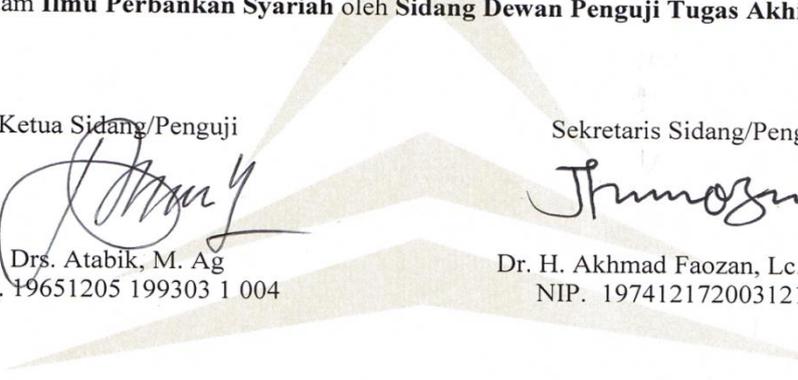
Yang disusun oleh Saudari **Erlina Setiani (NIM. 1522203057)** Program Studi **D-III Manajemen Perbankan Syariah**, Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, telah diujikan pada hari **kamis tanggal 5 Juli 2018** dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Ahli Madya (A.Md.)** dalam **Ilmu Perbankan Syariah** oleh **Sidang Dewan Penguji Tugas Akhir**.

Ketua Sidang/Penguji


Drs. Atabik, M. Ag
NIP. 19651205 199303 1 004

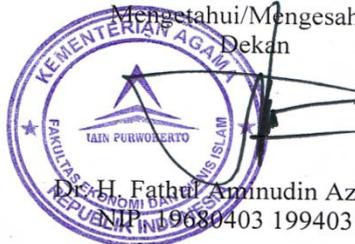
Sekretaris Sidang/Penguji


Dr. H. Akhmad Faozan, Lc., M.Ag.
NIP. 197412172003121006


Pembimbing/Penguji


Ahmad Dahlan, M.S.I
NIP. 19731014 200312 1 002

Purwokerto, Juli 2018
Mengetahui/Mengesahkan
Dekan



Dr. H. Fathul Aminudin Aziz, M.M.
NIP. 19680403 1994031004

NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada
Yth. Dekan Fakultas
Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri
(IAIN) Purwokerto
Di Purwokerto

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah melakukan bimbingan, arahan, dan koreksi terhadap penulisan tugas akhir dari Erlina Setiani, NIM 1522203057 yang berjudul:

MEKANISME PERHITUNGAN MARGIN PADA PEMBIAYAAN MURĀBAHAH DI BPRS FORMES YOGYAKARTA

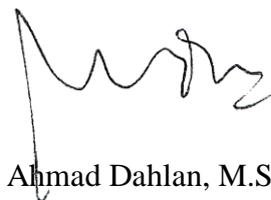
Saya berpendapat bahwa tugas akhir tersebut di atas dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto untuk diujikan dalam rangka memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md).

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

IAIN PURWOKERTO

Purwokerto, 25 Mei 2018

Pembimbing



Ahmad Dahlan, M.S.I

NIP 197310142003121002

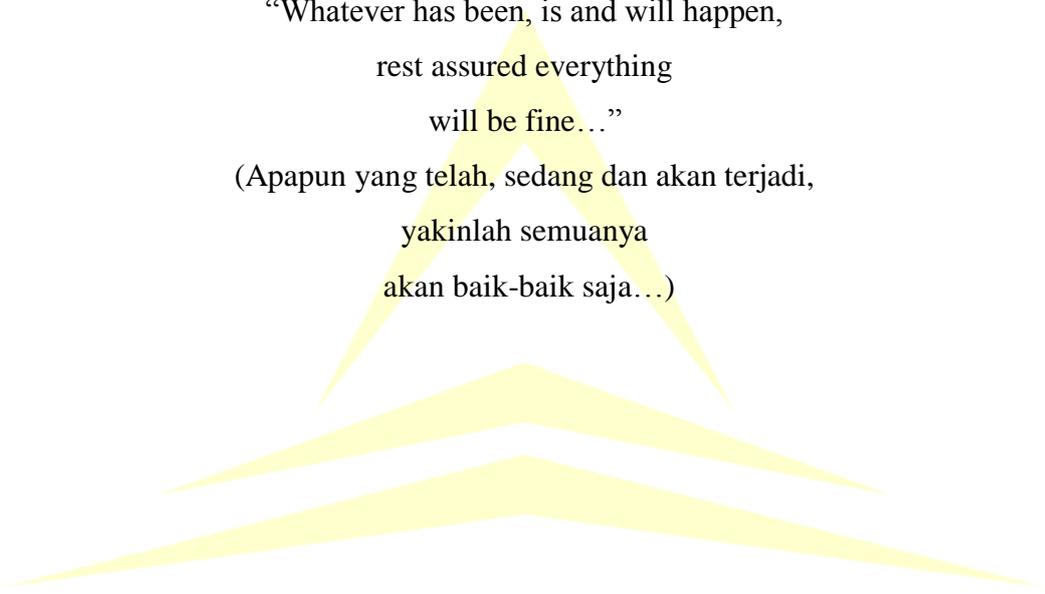
MOTTO

Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada
kemudahan. Maka apabila kamu telah selesai
(dari satu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh
(urusan) yang lain.

(Q.S. Alam Nasyrah : 6-7)

“Whatever has been, is and will happen,
rest assured everything
will be fine...”

(Apapun yang telah, sedang dan akan terjadi,
yakinkanlah semuanya
akan baik-baik saja...)



IAIN PURWOKERTO

PERSEMBAHAN

Dengan segenap puji syukur alhamdulillah, penulis mempersembahkan karya sederhana ini kepada orang-orang yang sangat penulis kasihi dan sayangi, karya ini penulis persembahkan kepada :

1. Kedua orang tuaku tercinta Ibuku “Ramiti” dan Bapaku “Rumarso” yang saya sangat sayangi dan yang saya banggakan yang telah membesarkanku, menjadi guru kehidupanku, membimbingku, merawatku, mendidikku dengan sepenuh hati. Terima kasih atas semua jasa-jasamu, ketulusan atas limpahan doamu dan atas dukungan moril serta materiil selama ini.
2. Terima kasih kepada nenek terhebat dan kakek terhebatku, Kakak-kakak tersayangku Eka Wuri, Dodi, Adikku tersayang Nanda juga kakak iparku Paulus dan Ellen, ponakanku tercantik Zaza beserta keluarga besarku yang selalu memberi dukungan untukku dan mendoakan ku serta membantuku.
3. Untuk dosen pembimbingku Bapak Ahmad Dahlan, M.S.I saya ucapkan terima kasih karena telah bersedia membimbing saya, bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan fikiran dalam menyusun Tugas Akhir ini hingga terselesaikan dengan baik. Saya sangat bangga mempunyai dosen pembimbing seperti bapak dan saya sangat kagum kepada Bapak.
4. Sahabat-sahabatku tercinta Vieta Galuh, Ulfi Candra, ukhti squadku Indah dan Gayuh serta Incess-incessku Sofi, Nova, Isnen, Isna dan semua sahabat-sahabatku yang telah membantu, mendukung, memberikan semangat dan menghiburku selama penyusunan TA ini.
5. Teman-teman satu pembimbingku, teman-teman MPS B dan MPS A serta semua teman-temanku yang selalu memberikan keceriaan dan penuh dengan canda dan tawa serta kebahagiaan. Semoga pertemanan kita akan terus terjaga dan selalu seperti itu.
6. Yang terakhir untuk Almamaterku Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Perbankan Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Alhamdulillahil'alamin. Puji syukur senantiasa penyusun panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya penyusun dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir yang berjudul “Mekanisme Perhitungan Margin Pada Pembiayaan Murābahah di BPRS FORMES Yogyakarta”. Tak lupa pula shalawat serta salam semoga selalu tercurah pada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga serta para sahabat hingga akhir zaman.

Laporan Tugas Akhir ini disusun untuk melengkapi salah satu syarat yang harus dipenuhi bagi mahasiswa yang telah menyelesaikan studinya di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto untuk Program D III Manajemen Perbankan Syariah.

Dalam penyusunan Laporan Tugas Akhir ini penyusun banyak mendapat saran, dorongan, bimbingan, serta keterangan-keterangan dari berbagai pihak yang merupakan pengalaman yang tidak dapat diukur secara materi, namun dapat membukakan mata penyusun bahwa sesungguhnya pengalaman dan pengetahuan tersebut adalah guru terbaik bagi penyusun. Oleh karena itu, dengan segala hormat dan kerendahan hati perkenankanlah penyusun mengucapkan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan tugas akhir ini. Terutama kepada :

1. Dr. H. A Lutfi Hamidi, M.Ag., Rektor IAIN Purwokerto.
2. Dr. H. Fathul Aminudin Aziz, M.M., Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
3. Yoiz Shofwa Shafrani, SP.,M.Si., Ketua Jurusan Perbankan Syariah.
4. Ahmad Dahlan, M.Si., selaku Dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan serta arahan dalam menyusun Laporan Tugas Akhir ini.
5. Bapak Muhammad Rosyid selaku Direktur Utama BPRS FORMES Yogyakarta

6. Segenap dosen dan karyawan IAIN Purwokerto atas ilmu yang diberikan selama masa perkuliahan.
7. Segenap Pimpinan dan Karyawan BPRS FORMES Yogyakarta atas ilmu yang telah di ajarkan kepada saya.
8. Kepada keluarga tercinta terutama bapak dan ibu serta saudara-saudaraku yang aku sangat sayangi, terima kasih atas semangat dan dukungannya baik moril maupun materiil.
9. Sahabat-sahabatku tersayang Sofiana Ulfah, Nova Rosiyani, Isnen Nur Hasanah, Nur Isna Setyawati, Hanifah, Ulfi Candra terima kasih untuk motivasi dan bantuannya selama ini.
10. Kepada seseorang yang senantiasa menemani dan selalu menghiburku, aku ucapkan terima kasih sebesar-besarnya dan setulus-tulusnya.
11. Teman-temanku semua yang telah memberi warna disetiap hari-hariku dan terima kasih atas bantuannya selama ini.
12. Serta semua pihak yang tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu yang telah membantu penyusun dalam menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini.

Secara khusus terima kasih yang tak terhingga kepada semua teman-teman D III MPS yang telah memberikan semangat, dukungan, saran dan masukannya atas terselesaikannya Laporan Tugas Akhir ini. Semoga Laporan Tugas Akhir ini dapat memberi manfaat bagi penyusun sendiri dan bagi pembaca sekalian serta mampu meningkatkan mutu dan efektifitas pembelajaran.

Akhir kata, semoga dukungan, dorongan, bantuan yang telah diberikan pada penyusun selama ini, mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT.

Amin Ya Robbal'Alamin...

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Purwokerto, 25 Mei 2018



Erlina Setiani

1522203057

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158/ 1987 dan Nomor: 0543b/U/ 1987.

Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba'	B	be
ت	ta'	T	te
ث	ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	je
ح	ḥ	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	de
ذ	Žal	Ž	ze (dengan titik di atas)
ر	ra'	R	er
ز	Za	Z	zet
س	Sin	S	es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	šad	š	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa'	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	koma terbalik di atas
غ	Gain	G	ge
ف	fa'	F	ef
ق	Qaf	Q	qi
ك	Kaf	K	ka

ل	Lam	L	'el
م	Mim	M	'em
ن	Nun	N	'en
و	Waw	W	w
ه	ha'	H	ha
ء	Hamzah	,	apostrof
ي	ya'	y'	ye

Konsonan Rangkap karena *Syaddah* ditulis rangkap

متعددة	Ditulis	<i>muta'addidah</i>
عدة	Ditulis	<i>'iddah</i>

Ta' Marbūṭah di akhir kata Bila dimatikan tulis *h*

حكمة	Ditulis	<i>ḥikmah</i>
جزية	Ditulis	<i>jizyah</i>

(Ketentuan ini tidak diperlakukan pada kata-kata arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti zakat, salat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya)

- a. Bila diikuti dengan kata sandang "al" serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan *h*.

كرامة الأولياء	Ditulis	<i>Karāmah al-auliya'</i>
----------------	---------	---------------------------

- b. Bila *ta' marbūṭah* hidup atau dengan *ḥarakat*, *fathah* atau *kasrah* atau *ḍammah* ditulis dengan *t*

زكاة الفطر	Ditulis	<i>Zakāt al-fiṭr</i>
------------	---------	----------------------

Vokal Pendek

◌َ	<i>fathah</i>	ditulis	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	ditulis	I
◌ُ	<i>ḍammah</i>	ditulis	U

Vokal Panjang

1.	Fathah + alif	Ditulis	Ā
	جاهلية	Ditulis	<i>jāhiliyyah</i>
2.	Fathah + ya' mati	Ditulis	Ā
	تنسى	Ditulis	<i>tansā</i>
3.	Kasrah + ya' mati	Ditulis	Ī
	كريم	Ditulis	<i>karīm</i>
4.	Ḍammah + wa>wu mati	Ditulis	Ū
	فروض	Ditulis	<i>furūd</i>

Vokal Rangkap

1.	Fathah + ya' mati	ditulis	Ai
	بينكم	ditulis	<i>bainakum</i>
2.	Fathah + wawu mati	ditulis	Au
	قول	ditulis	<i>qaul</i>

Vokal Pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أنتم	ditulis	<i>a'antum</i>
أعدت	ditulis	<i>u'iddat</i>
لأنشكرتم	ditulis	<i>la'in syakartum</i>

Kata Sandang Alif + Lam

a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القرآن	ditulis	<i>al-Qur'ān</i>
القياس	ditulis	<i>al-Qiyās</i>

b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, serta menghilangkan *l* (el) nya.

السماء	ditulis	<i>as-Samā'</i>
الشمس	ditulis	<i>asy-Syams</i>

Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya

ذوى الفروض	Ditulis	<i>Z/awī al-furūd</i>
أهل السنة	Ditulis	<i>ahl as-Sunnah</i>

IAIN PURWOKERTO

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	ix
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
ABSTRAK	xviii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Metodologi Penelitian	7
F. Sistematika Pembahasan	10
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Murābahah	12
1. Pengertian Murābahah	12
2. Dasar Hukum Murābahah	13
3. Rukun dan Syarat Murābahah	17
4. Jenis-jenis Murābahah	18
5. Manfaat dan Resiko pembiayaan Murābahah	19
6. Skema pembiayaan Murābahah	20

B. Margin Murābahah	22
1. Pengertian Margin Murābahah	22
2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Margin Murābahah	22
3. Persyaratan untuk Perhitungan Margin Murābahah	25
4. Perhitungan Margin Murābahah	25
C. Penelitian Terdahulu	30
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum BPRS FORMES Yogyakarta	32
1. Sejarah singkat BPRS FORMES Yogyakarta	32
2. Visi dan Misi BPRS FORMES Yogyakarta	33
3. Motto, Budaya Kerja dan Keunggulan BPRS FORMES Yogyakarta	34
4. Struktur Organisasi BPRS FORMES Yogyakarta	34
5. Sistem Operasional dan Produk-produk BPRS FORMES Yogyakarta	35
6. Prosedur Pembiayaan Murābahah di BPRS FORMES Yogyakarta	45
B. Mekanisme Perhitungan Margin pada Pembiayaan Murābahah di BPRS FORMES Yogyakarta	48
C. Analisis SWOT mengenai Penerapan Margin di BPRS FORMES Yogyakarta	53
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	60
B. Saran	61
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR GAMBAR

- Gambar 1 Skema Pembiayaan Murābahah.
Gambar 2 Struktur Organisasi PT BPRS FORMES Yogyakarta.
Gambar 3 Skema Prosedur Pembiayaan Murābahah BPRS FORMES.



DAFTAR TABEL

Tabel 1	Simulasi perhitungan bagi hasil Si-Amin.
Tabel 2	Perhitungan presentase margin.
Tabel 3	Angsuran pembiayaan murābahah dengan metode flat.
Tabel 4	Angsuran pembiayaan murābahah dengan metode annuitas.
Tabel 5	Pola pembayaran pembiayaan murābahah menggunakan sistem tempo.



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Pedoman Wawancara
- Lampiran 2 Brosur Produk-Produk di PT BPRS FORMES.
- Lampiran 3 Brosur Produk Si-Amin.
- Lampiran 4 Brosur Pembiayaan Murābahah BPRS FORMES.
- Lampiran 5 Formulir Permohonan Pembiayaan.
- Lampiran 6 Akad Pembiayaan Murābahah.
- Lampiran 7 Kartu Cheklis Pembiayaan.
- Lampiran 8 Kartu Angsuran Nasabah.



**CALCULATION MECHANISME OF MARGIN
IN MURĀBAḤAH FINANCING
IN BPRS FORMES YOGYAKARTA**

ERLINA SETIANI

1522203057

Erlinasetiani36@yahoo.co.id

Diploma Program of Sharia Banking Management

Faculty of Economics and Islamic Business

State Islamic Institute of Purwokerto

ABSTRACT

Murābahah iB Financing is one of the most popular products in BPRS FORMES Yogyakarta. Murābahah financing uses a system of sale where the bank acts as a seller and the customer as a buyer by the difference between the selling price and the purchase price is called as margin or profit. Murābahah iB Financing is used to finance business capital and for the ownership of certain goods. In the murabahah financing at the bank as a seller must tell the price of the products will be bought and determine a profit rate in addition to the customers as a buyer. The amount of margin must be in accordance with agreement and may be expressed in nominal or percentage form of the purchase price. In addition the customer must know the size of the agreed margin need to pay attention and know how the calculation of margin.

This study aims to find out the calculation mechanism of margin on financing murābahah and SWOT analysis concerning application of margin at BPRS FORMES Yogyakarta. This research is a field research conducted at BPRS FORMES Yogyakarta to dig the data relevant to the issues raised. The author collects the data by making observations, interviews and documentations. Then the data that have been obtained is analyzed by qualitative descriptive analysis and SWOT analysis.

Calculation mechanism of margin on financing murābahah is determined using a percentage. The determination of margin percentage is determined based on the decision of the Board of Commissioners and Directors. The amount of margin percentage depends on the amount of financing ceiling proposed by the customer. There are 2 kind of method in calculating margin on financing murābahah, those are flat method and annuity method. With the implementation of the margin the authors perform the analysis using SWOT analysis. The results of this analysis are strengths, weaknesses, opportunities and threats. The weaknesses and threats can be overcome by using all of the strengths which available and taking the advantages of existing opportunities.

Keywords: Margin, Murābahah, Flat Method and Annuity , SWOT Analysis.

MEKANISME PERHITUNGAN MARGIN PADA PEMBIAYAAN MURĀBAḤAH DI BPRS FORMES YOGYAKARTA

ERLINA SETIANI

1522203057

Erlinasetiani36@yahoo.co.id

Program Studi Diploma III Manajemen Perbankan Syariah

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Institut Agama Islam Negeri Purwokerto

ABSTRAK

Pembiayaan murābahah iB merupakan salah satu produk yang paling diminati di BPRS FORMES Yogyakarta. Pembiayaan murābahah iB adalah pembiayaan dengan sistem jual beli dimana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli dengan adanya selisih antara harga jual dan harga beli yang disebut sebagai margin atau keuntungan. Pembiayaan murābahah iB dipergunakan untuk membiayai modal usaha dan untuk kepemilikan barang tertentu. Dalam pembiayaan murābahah bank sebagai penjual harus memberitahukan harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat margin sebagai tambahannya kepada nasabah sebagai pembeli. Besaran margin harus sesuai dengan kesepakatan bersama dan bisa dinyatakan dalam bentuk nominal atau bentuk prosentase dari harga pembeliannya. Selain nasabah harus mengetahui besar margin yang disepakati juga harus memperhatikan dan mengetahui cara perhitungan margin tersebut.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme perhitungan margin pada pembiayaan murābahah di BPRS FORMES Yogyakarta dan analisis SWOT mengenai penerapan margin di BPRS FORMES Yogyakarta. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang dilakukan di BPRS FORMES Yogyakarta untuk menggali data-data yang relevan dengan permasalahan yang diangkat. Penyusun melakukan pengumpulan data dengan melakukan observasi, wawancara dan dokumentasi. Kemudian data yang sudah diperoleh dianalisis menggunakan analisis deskriptif kualitatif dan analisis SWOT.

Mekanisme perhitungan margin pada pembiayaan murābahah ditentukan menggunakan sebuah prosentase. Penetapan prosentase margin tersebut ditentukan berdasarkan keputusan Dewan Komisaris dan Direksi. Besarnya prosentase margin tergantung pada besarnya plafon pembiayaan yang diajukan nasabah. Metode perhitungan margin pada pembiayaan murābahah ada dua macam yaitu metode Flat dan metode Anuitas. Dengan adanya penerapan margin tersebut penyusun melakukan analisis menggunakan analisis SWOT. Hasil dari analisis ini yaitu terdapat kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman. Kelemahan dan ancaman tersebut dapat diatasi dengan menggunakan seluruh kekuatan yang tersedia dan memanfaatkan peluang yang ada.

Kata kunci : Margin, Pembiayaan Murābahah, metode flat dan annuitas, analisis SWOT.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dana atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.¹ Berdasarkan prinsip operasionalnya bank di Indonesia terbagi menjadi dua jenis yaitu Bank Konvensional dan Bank Syariah. Bank syariah diartikan sebagai lembaga keuangan/perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan Al-Quran dan hadist.² Dalam pasal 1 angka 7 UU Nomor 10 tahun 2008 disebutkan Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.³

Perkembangan Bank Syariah di Indonesia cukup pesat. Hal ini tercermin pada saat awal-awal krisis ekonomi tahun 1998, ketika banyak bank konvensional bertumbangan sementara bank-bank syariah terus melenggang seakan tak ada masalah krisis ekonomi. Selain alasan di atas perkembangan bank syariah yang sangat pesat ini didukung dengan mayoritas penduduk Indonesia yang beragama islam, yang mana membutuhkan lembaga keuangan yang sesuai dengan prinsip yang dianutnya yaitu islam.

Bank Syariah mempunyai fungsi sebagai lembaga perantara keuangan (*financial intermediation*) artinya lembaga yang dalam aktifitasnya berkaitan dengan uang, yakni sebagai lembaga perantara keuangan antara pihak yang

¹ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2018), hlm 100.

² Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung: CV PUSTAKA SETIA, 2013), hlm 15.

³ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2018), hlm 101.

membutuhkan dana dengan pihak yang memiliki dana. Kegiatan utama bank syariah ada dua macam yaitu menghimpun dana dari masyarakat (*funding*) dan menyalurkan dana kepada masyarakat (*financing*).⁴

Kegiatan penyaluran dana atau sering disebut dengan pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak ke pihak yang lain untuk mendukung investasi yang di rencanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.⁵ Sedangkan menurut UU No 21 Tahun 2008 disebutkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk muḍhārahah dan musyarakah.
2. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijārah atau sewa beli dalam bentuk ijārah muntahiya bittamlik.
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murābahah, salam dan istishna
4. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang qardh, dan
5. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijārah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.⁶

Letak bank syariah yang terbatas berada di kota-kota besar sehingga tidak menjangkau seluruh lapisan masyarakat. Oleh karena itu Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) muncul untuk menangani masalah keuangan di wilayah-wilayah yang tidak terjangkau oleh bank syariah yaitu di kabupaten, kecamatan dan desa. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip islam yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

⁴ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), hlm 41.

⁵ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: YKPN, 2005), hlm 17.

⁶ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2018), hlm 163.

BPRS FORMES hadir sebagai solusi atas permasalahan-permasalahan dialami oleh masyarakat Sleman dan sekitarnya terkaitnya dibutuhkannya suatu lembaga keuangan professional yang berbasis syariah guna membangun ekonomi yang lebih baik di wilayah tersebut. Untuk dapat mewujudkan keinginan masyarakat di BPRS FORMES telah menyediakan berbagai macam produk baik penghimpunan dana maupun penyaluran dana. Produk penghimpunan dana di BPRS FORMES terdiri dari tabungan mitra amanah, tabungan taman, tabungan zakiah, tabungan mabrur, tabungan ulul al-bab, tabungan al kautsar, tabungan sahabat, Investasi (deposito) muḏhārabah salam dan si amin (simpanan masa depan terjamin). Dalam pelaksanaannya produk-produk penghimpunan dana menggunakan akad wadi'ah dan akad muḏhārabah.

Sedangkan untuk produk penyaluran dana di BPRS FORMES menyediakan meliputi murābahah iB, musyarakah iB dan muḏhārabah iB, ijārah iB, ijārah multijasa iB, dan qardh iB. Dari berbagai macam produk diatas yang paling diminati oleh nasabah adalah pembiayaan murābahah iB. Hal ini terbukti dengan prosentase nasabah pembiayaan murābahah sebesar 90% dan 10% berupa nasabah pembiayaan muḏhārabah, musyarakah, ijārah, ijārah multi jasa dan qardh.⁷

Murābahah yaitu suatu penjualan barang seharga biaya/harga pokok (cost) barang tersebut ditambah mark-up atau margin keuntungan yang disepakati.⁸ Jadi pembiayaan murābahah iB merupakan pembiayaan dengan sistem jual beli dimana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli dengan adanya selisih antara harga jual dan harga beli yang disebut sebagai margin atau keuntungan. Pembiayaan murābahah iB dipergunakan untuk membiayai modal usaha dan untuk kepemilikan barang-barang tertentu. Dalam pembiayaan murābahah iB terdapat beberapa ketentuan yaitu harus adanya sebuah jaminan yang bisa berupa sertifikat tanah/bangunan maupun surat BPKB kendaraan bermotor serta bisa juga dengan menggunakan

⁷ Wawancara dengan Dony Firmansyah, Admin dan Legal Pembiayaan BPRS FORMES pada tanggal 29 Januari 2018

⁸ Wiroso, *Jual Beli Murābahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm 13.

sertifikat deposito. Ketentuan lain dari pembiayaan murābahah iB sebuah uang muka atau urbun yang sifatnya tidak wajib.

Dalam akad murābahah penjual harus memberitahukan harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya kepada pembeli.⁹ Keuntungan yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah disebut dengan mark-up atau margin pembiayaan murābahah. Besar margin tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk prosentase dari harga pembeliannya misalnya 10% atau 20%.¹⁰

Dalam menentukan margin pembiayaan dalam bank islam terbagi menjadi beberapa prinsip yaitu :

1. Produk pembiayaan berbasis *Natural Uncertainty Contracts* (NUC) yakni akad bisnis yang tidak memberikan kepastian pendapatan (*return*), baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*) seperti muḍhārabah dan musyarakah dengan menempatkan tingkat nisbah bagi hasil terhadap produk tersebut.
2. Produk pembiayaan berbasis *Natural Certainty Contracts* (NCC) yakni akad bisnis yang memberikan kepastian pendapatan (*return*) baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*) seperti murābahah dan ijārah.¹¹

Dalam menentukan margin ada beberapa faktor yang mempengaruhi naik dan turunnya margin yaitu biaya *overhead*, *cost of loanable fund* dan *profit target*. Biaya *overhead* meliputi biaya tenaga kerja, biaya administrasi dan umum, biaya penyusutan, biaya pencadangan penghapusan aktiva, dan biaya lainnya yang terkait dengan operasional bank. *Cost of loanable* (biaya perolehan dana) adalah biaya yang timbul akibat dari target atau permintaan nasabah penyimpan yang menghendaki hasil tertentu dari bank syariah. Dan

⁹ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm 101

¹⁰ Adiwarmanto A Karim. *Bank Islam Analisis fiqih dan keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm 113.

¹¹ Veith Rivaldan Arviyan Arifin, *Islamic Banking*, (Jakarta: PT Bumi Angkasa, 2010), hlm 820-827.

profit target adalah dengan mempertimbangkan tingkat inflasi, tingkat suku bunga pasar, premi risiko, spread, dan cadangan piutang tertagih.¹²

Dilihat dari peran penting murābahah yang mendominasi pendapatan di bank syariah serta untuk menyelamatkan citra bank syariah maka perlu secara transparan untuk diketahui dan diteliti lebih lanjut bagaimana mekanisme pembiayaan murābahah dan bagaimana perhitungan margin yang adil bagi bank dan bagi nasabah. Ini dikarenakan dalam menjalankan kegiatan operasionalnya suatu Bank Syariah harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Salah satu prinsip yang dianut adalah adanya prinsip keterbukaan. Prinsip keterbukaan tersebut bisa tercermin dalam hal bank memberitahu kepada nasabah perihal harga pokok dan margin atau keuntungan yang diperoleh bank. Hal ini dilakukan agar tidak ada pihak yang dirugikan baik pihak bank maupun nasabah.

Penelitian ini dilaksanakan di BPRS FORMES Yogyakarta. Penulis memilih BPRS FORMES sebagai tempat penelitian dikarenakan lokasinya yang strategis yaitu di Jalan Gito Gati KM 1, Pandowoharjo, Sleman. Dimana jalan itu merupakan jalan yang ramai dan dekat dengan pusat keramaian yaitu kompleks Jalan Magelang. Dengan lokasi yang strategis tersebut menjadi salah satu nilai tambah bagi BPRS FORMES. Selain itu BPRS FORMES yang mempunyai fokus untuk mengembangkan usaha kecil dan menengah dengan memberikan pembiayaan baik modal tetap maupun untuk modal usaha berhasil dengan strateginya tersebut. Hal ini terbukti BPRS FORMES dari tahun ke tahun mengalami pertumbuhan signifikan baik dalam hal permodalan maupun jumlah asset dan keuntungannya setiap tahunnya yang meningkat.

Berdasarkan uraian diatas maka dengan ini penulis tertarik meneliti lebih lanjut dan mengangkatnya dalam penulisan tugas akhir yang berjudul “MEKANISME PERHITUNGAN MARGIN PADA PEMBIAYAAN MURĀBAĤAH DI BPRS FORMES YOGYAKARTA”.

¹² Muhamad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Pricing di Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), hlm 176.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dapat disimpulkan rumusan masalahnya antara lain :

1. Bagaimana BPRS FORMES Yogyakarta dalam menghitung margin pada pembiayaan murābahah?
2. Bagaimana analisis SWOT terhadap penerapan margin pada pembiayaan murābahah di BPRS FORMES Yogyakarta ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian antara lain :

1. Untuk mengetahui cara perhitungan margin pada pembiayaan murābahah di BPRS FORMES Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui mengenai analisis SWOT yang berkaitan dengan penerapan margin yang diterapkan di BPRS FORMES Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi Peneliti

Untuk memenuhi syarat dalam menempuh ujian program studi DIII Manajemen Perbankan Syari'ah IAIN Purwokerto serta untuk menambah wawasan ilmu pengetahuan tentang mekanisme perhitungan margin pada pembiayaan murābahah di BPRS FORMES Yogyakarta.

2. Bagi BPRS FORMES Yogyakarta

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran sebagai masukan yang bermanfaat di dalam pertimbangan kebijakan perbankan terutama dalam menentukan margin pada pembiayaan murābahah di BPRS FORMES Yogyakarta.

3. Bagi Akademisi

Penelitian ini dapat membuktikan apakah penentuan margin pembiayaan murābahah dalam praktik di lapangan sesuai dengan teori yang mereka pelajari.

4. Bagi Pembaca

Menambah informasi dan pengetahuan tentang mekanisme perhitungan margin pada pembiayaan murābahah di BPRS FORMES Yogyakarta.

E. Metodologi Penelitian

Metode penelitian merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu.¹³

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam menyusun Laporan Tugas Akhir ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan pendekatan kualitatif, dimana peneliti berangkat langsung ke ‘lapangan’ untuk mengadakan pengamatan tentang sesuatu fenomena dalam suatu keadaan ilmiah atau ‘in situ’.¹⁴ Dalam penelitian ini penyusun langsung ke tempat yang menjadi subyek penelitian yaitu BPRS FORMES Yogyakarta sehingga penelitian ini difokuskan untuk menelusuri dan mengkaji bahan-bahan yang ada di lapangan serta relevan dengan permasalahan yang diangkat. Dalam penelitian ini akan di fokuskan untuk membahas mengenai mekanisme perhitungan margin pada pembiayaan murābahah di BPRS FORMES Yogyakarta.

¹³ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2011), hlm 3.

¹⁴ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif edisi revisi*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2016), hlm 26.

2. Lokasi dan Waktu Penelitian

a. Lokasi

Lokasi penelitian Laporan Tugas Akhir Program Diploma Tiga (D III) MPS yaitu bertempat di PT BPRS FORMES Yogyakarta yang beralamat di Jl. Gito Gati KM 1, Grojogan, Pandowoharjo, Sleman, Yogyakarta.

b. Waktu Penelitian

Adapun waktu penelitian juga bersamaan dengan pelaksanaan Praktek Kerja Lapangan (PKL) Program Diploma Tiga (DIII) MPS dimulai pada hari Senin, tanggal 22 Januari 2018 sampai dengan hari Jum'at, tanggal 23 Febuari 2018.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan.¹⁵ Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini antara lain :

a. Observasi (Pengamatan)

Observasi merupakan alat pengumpulan data yang banyak digunakan untuk mengukur tingkah laku ataupun proses terjadinya suatu kegiatan yang dapat diamati baik dalam situasi sebenarnya maupun situasi buatan. Teknik pelaksanaan observasi dapat dilakukan secara langsung yaitu pengamat berada langsung bersama objek yang metode pengumpulan data pengamatan dan pencatatan suatu objek yang diselidiki atau tidak langsung yakni pengamatan yang dilakukan tidak pada saat berlangsungnya suatu peristiwa yang diselidiki.¹⁶ Dalam penelitian ini penulis melakukan pengamatan secara langsung mengenai sistem operasional dan kagiatan-kegiatan yang dilakukan di BPRS FORMES Yogyakarta.

¹⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, ... , hlm. 308.

¹⁶ Ahmad Tanzeh, *Metodologi Penelitian Praktis*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 84.

b. Wawancara

Teknik ini adalah cara untuk mengumpulkan data dengan yang mengharuskan seorang peneliti mengadakan tatap muka secara langsung antara orang yang bertugas mengumpulkan data dengan orang yang menjadi sumber data atau objek penelitian.¹⁷ Wawancara dilaksanakan untuk mengetahui hal-hal yang lebih mendalam dari narasumber. Wawancara yang dilakukan oleh penyusun ditunjukkan kepada Dewi Setyaningsih selaku Account Officer dan Dony Firmansyah selaku Admin dan Legal Pembiayaan untuk mendapatkan informasi mengenai penerapan margin pembiayaan murābahah di BPRS FORMES Yogyakarta.

c. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu mengumpulkan data atau mencatat suatu laporan yang sudah tersedia. Metode ini dilakukan untuk melihat dokumen-dokumen resmi seperti monografi, catatan-catatan serta buku-buku peraturan yang ada.¹⁸ Adapun sumber-sumber dokumentasi dalam penelitian ini berasal dari brosur, arsip-arsip BPRS FORMES, dokumen-dokumen, formulir-formulir dokumen transaksi yang digunakan dalam pembiayaan murābahah dan lain sebagainya untuk mendukung informasi-informasi yang diperlukan untuk penyusunan Laporan Tugas Akhir ini.

4. Metode Analisis Data

Penyusun menggunakan analisis deskriptif kualitatif yaitu analisis data yang diwujudkan bukan dalam bentuk angka tetapi dalam bentuk laporan dan uraian yang sifatnya deskriptif. Deskriptif adalah suatu metode yang digunakan terhadap data yang dikumpulkan, kemudian dijelaskan dan selanjutnya dianalisis. Dalam hal ini penyusun akan menyusun dan menjelaskan data-data yang telah diperoleh di BPRS

¹⁷ Ahmad Tanzeh, *Metodologi Penelitian Praktis*, ... , hlm. 89.

¹⁸ Ahmad Tanzeh, *Metodologi Penelitian Praktis*, ... , hlm. 92.

FORMES Yogyakarta yang kemudian dianalisis. Dan pada akhir penelitian akan diperoleh kesimpulan dari penelitian

Selain menggunakan analisis deskriptif kualitatif penyusun juga menggunakan metode analisis data berupa analisis SWOT. Analisis SWOT yaitu mengidentifikasi berbagai faktor secara sistematis untuk merumuskan strategi perusahaan. Analisis ini didasarkan pada logika yang dapat memaksimalkan kekuatan (*Strengths*) dan peluang (*Opportunities*) namun secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan (*Weaknesses*) dan ancaman (*Threats*).¹⁹ Faktor kekuatan dan kelemahan terdapat dalam tubuh suatu perusahaan tertentu sedangkan peluang dan ancaman merupakan faktor lingkungan yang dihadapi oleh perusahaan yang bersangkutan.

Analisis SWOT merupakan salah satu instrument yang ampuh dalam melakukan analisis strategic, kemampuan tersebut terletak pada kemampuan para penentu strategi perusahaan untuk memaksimalkan peranan faktor kekuatan dan pemanfaatan peluang sehingga sekaligus berperan sebagai alat untuk meminimalisasi kelemahan yang terdapat dalam tubuh organisasi dan menekan dampak ancaman yang timbul dan harus dihadapi. Jika para penentu strategi perusahaan mampu melakukan kedua hal tersebut dengan tepat, biasanya upaya untuk memilih dan menentukan strategi yang efektif membuahkan hasil yang diharapkan.²⁰

F. Sistematika Pembahasan

Guna mempermudah pemahaman isi Tugas akhir ini, maka penulis menyajikan sistematika penulisan, yaitu uraian mengenai hal-hal yang akan dilaporkan secara sistematika.

¹⁹ Freddy Rangkuti, *Analisis SWOT: Teknik Membedah Kasus Bisnis Cara Perhitungan Bobot, Rating dan OCAI*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama 1997), hlm. 19-20.

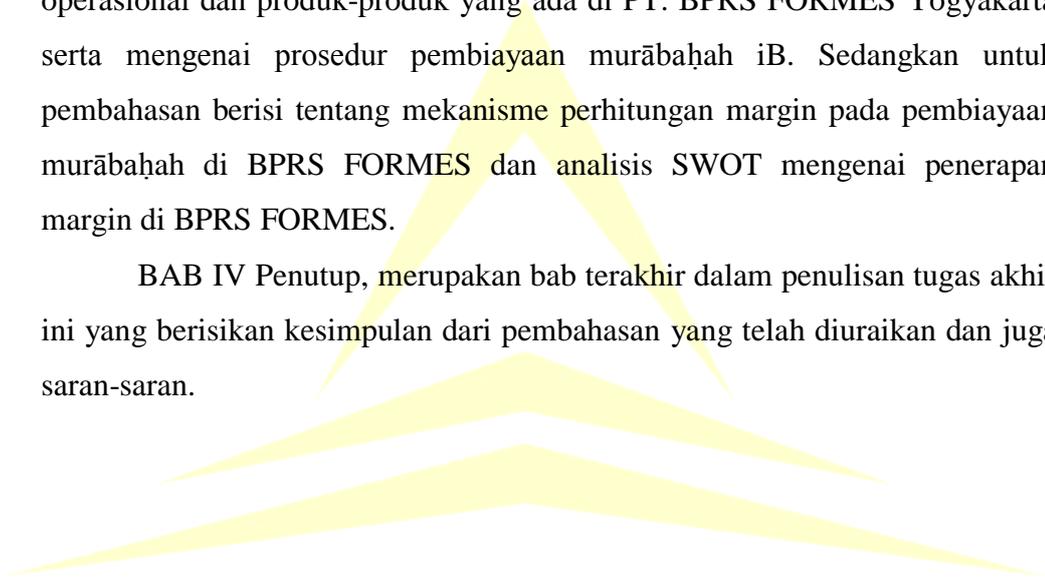
²⁰ Sondang P.Siagian, *Manajemen Statejik*, (Jakarta: BUMI AKSARA, 1995), hlm. 173-174.

BAB I Pendahuluan, berisi tentang uraian latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi operasional, metodologi penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II Landasan Teori, berisi tentang teori-teori dan penelitian terdahulu yang berkaitan dengan judul atau tema yang diangkat dalam penulisan tugas akhir.

BAB III Hasil Dan Pembahasan, berisi tentang gambaran umum PT. BPRS FORMES, meliputi sejarah singkat berdirinya, visi dan misi, motto, budaya kerja dan keunggulan BPRS FORMES, struktur organisasi, sistem operasional dan produk-produk yang ada di PT. BPRS FORMES Yogyakarta serta mengenai prosedur pembiayaan murābahah iB. Sedangkan untuk pembahasan berisi tentang mekanisme perhitungan margin pada pembiayaan murābahah di BPRS FORMES dan analisis SWOT mengenai penerapan margin di BPRS FORMES.

BAB IV Penutup, merupakan bab terakhir dalam penulisan tugas akhir ini yang berisikan kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan dan juga saran-saran.



IAIN PURWOKERTO

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan Murābahah

1. Pengertian Murābahah

Murābahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Dalam akad murābahah, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual. Perbedaan antara harga beli dan harga jual barang disebut sebagai margin keuntungan.²¹

Murābahah didefinisikan oleh para Fuqaha sebagai penjualan barang seharga biaya atau harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah mark-up atau margin keuntungan yang disepakati. Karakteristik murābahah adalah bahwa penjual harus memberitahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya (*cost*) tersebut.²²

Dalam istilah teknis Perbankan Syariah murābahah diartikan sebagai suatu perjanjian yang disepakati antara bank syariah dengan nasabah, dimana 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 + margin keuntungan) pada waktu yang ditetapkan.²³

²¹ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm138.

²² Wiroso, *Jual Beli Murābahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm13.

²³ Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), hlm 223-224.

Dengan demikian yang dimaksud pembiayaan murābahah adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual beli dimana bank membiayai atau membelikan kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati. Pembayaran dapat dilakukan oleh nasabah dengan cara mengangsur tiap bulan dan cara tempo sesuai kesepakatan bersama.

Adapun barang-barang yang diperbolehkan sebagai objek jual beli murābahah yaitu rumah, kendaraan bermotor dan/atau alat transportasi, pembelian alat-alat industri, pembelian pabrik, gudang dan asset tetap lainnya, serta pembelian asset yang tidak bertentangan dengan syariah islam.²⁴

2. Landasan Hukum Murābahah

a. Landasan Syariah Murābahah

1) Al-Qur'an

Sesuai dengan QS. Al-Baqarah ayat 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..”

Dan surat An-Nisa ayat 29

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا

أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu sering memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka di antara kamu ...”

²⁴ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm 141.

2) Hadits

Yang artinya “Dari Suhaib Ar-Rumi ra. bahwa Rasulullah SAW Bersabda: “Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: Jual beli secara tangguh, *muqaradhah (muḍārabah)* dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.” (HR.Ibnu Majah).²⁵

Abu Said meriwayatkan bahwa Nabi SAW bersabda: “Pedagang yang jujur lagi terpercaya, kelak akan sama-sama para Nabi dan orang-orang yang jujur, serta para syuhada”(HR Imam At-Tarmidzi).²⁶

3) Ijma

Para ulama telah bersepakat mengenai kehalalan jual beli sebagai transaksi rill yang sangat dianjurkan dan merupakan Sunnah Rasulullah.

b. Landasan Hukum Positif Murābahah

Mengenai pembiayaan murābahah pemerintah telah menetapkan pada pasal 1 angka 13 Undang-Undang No.10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Pengaturan secara khusus tentang murābahah terdapat dalam Undang-Undang Nomor 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 murābahah, akad salam, akad istishna atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.²⁷

Selain itu, pembiayaan murābahah juga di atur pada PBI No. 9/19/PBI/2007 jo. PBI No. 10/16/PBI/2008 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran

²⁵ Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), hlm 225.

²⁶ Wiroso, *Jual Beli Murābahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm15.

²⁷ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm 105.

dana serta pelayanan jasa bank syariah. Dan ada pada Peraturan Bank Indonesia No 10/17/PBI/2008 tentang produk bank syariah dan unit usaha syariah.

Sedangkan ketentuan pembiayaan murābahah dalam praktek perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/VI/2000 tentang murābahah. Adapun isi dari fatwa ini yaitu :

Pertama; Ketentuan umum murābahah dalam Bank Syariah.

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad murābahah yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasi.
- 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 utang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini, bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murābahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Kedua; Ketentuan murābahah kepada nasabah.

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, kerana secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka serta menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya rill 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 alternative 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 murābahah.

- 1) Jaminan dalam murābahah diperbolehkan, agar nasabah serius dengan persoalannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang,

Keempat; Hutang dalam murābahah.

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

Kelima; Penundaan pembayaran dalam murābahah.

- 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, maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam; Bangkrut dalam murābahah.

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.²⁸

3. Rukun dan Syarat Murābahah.

Dalam perikatan (akad) jual beli dipandang sah apabila telah terpenuhinya rukun dan syarat. Adapun rukunnya antara lain :

- a. Ada pihak yang berakad yaitu penjual dan pembeli.

Para pihak yang berakad harus memenuhi persyaratan bahwa mereka

²⁸ Sugeng Widodo, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif* (Yogyakarta: Kaukaba, 2014), hlm 414-417.

cakap secara hukum dan masing-masing melakukannya dengan sukarela, tidak boleh ada unsur paksaan, kekhilafan ataupun penipuan.

- b. Adanya objek akad yang terdiri dari barang yang diperjualbelikan dan harga.

Terhadap objek yang diperjual belikan tidak termasuk barang yang diharamkan/dilarang, bermanfaat, penyerahannya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan, merupakan hak milik penuh pihak yang berakad, sesuai dengan spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.

- c. Adanya sighthat akad yang terdiri dari ijab dan Kabul.

Sighthat akad harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad, antara ijab dan kabul (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati, tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada hal/kejadian yang akan datang, serta tidak membatasi waktu, misalnya: saya jual ini kepada anda untuk jangka waktu 12 bulan setelah itu jadi milik saya kembali.²⁹

Syarat-syarat dalam murābahah antara lain :

- a. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli apabila terdapat cacat pada barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat dalam (a), (d) dan (e) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan :

- a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.

²⁹ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm 104-105.

- b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual
- c. Membatalkan kontrak.³⁰

4. Jenis-jenis Murābahah

Murābahah dapat dibedakan menjadi 2 macam yaitu :

- a. Murābahah tanpa pesanan adalah ada atau tidaknya pesanan, ada atau tidaknya yang beli, bank syariah menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang dagangan pada murābahah ini tidak berpengaruh atau terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli.
- b. Murābahah berdasarkan pesanan adalah dimana bank syariah baru akan melakukan transaksi murābahah atau jual beli apabila ada nasabah yang memesan barang sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika ada pesanan. Pada murābahah ini, pengadaan barang sangat tergantung atau terkait langsung dengan pesanan atau pembelian barang tersebut.³¹

5. Manfaat dan Resiko Murābahah

Sesuai dengan sifat bisnis (tjariah), transaksi murābahah memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi. Murābahah memberi banyak manfaat kepada bank syariah. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem murābahah juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasi di bank syariah.

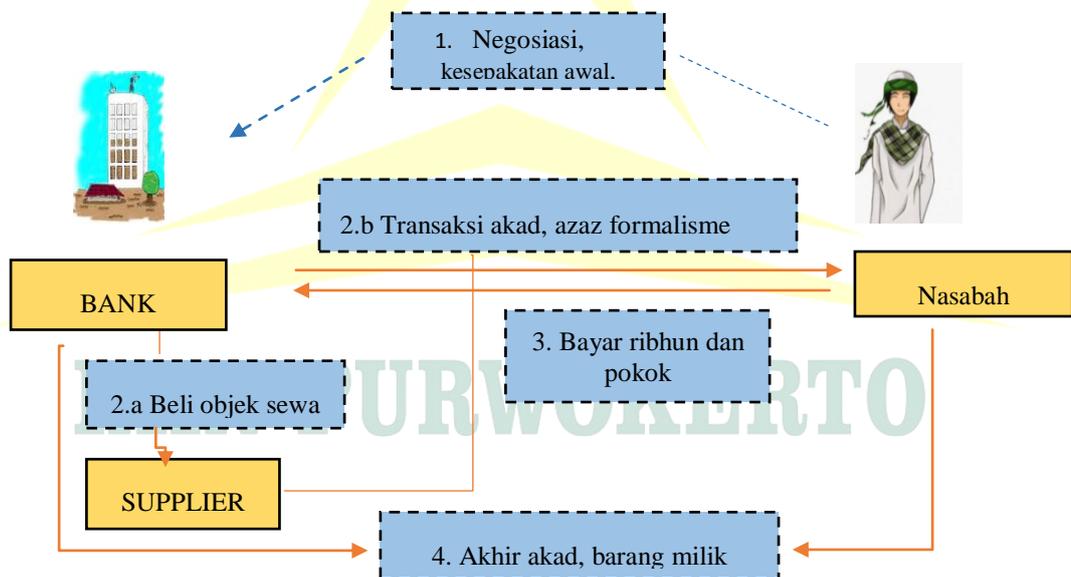
Di antara kemungkinan risiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:

- a. Default atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Fluktuasi harga komparatif; ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.

³⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm 102.

³¹ Wiroso, *Jual Beli Murābahah*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2005), hlm 37-38.

- c. Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian, bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain.
- d. Dijual; karena murābahah bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika demikian, risiko untuk default akan besar.³²
6. Skema Pembiayaan Murābahah



Gambar 1. Skema pembiayaan murābahah

³² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm 106-107.

Gambar diatas dapat dijelaskan :

a. Nasabah mengajukan pembiayaan dalam bentuk barang.

Dalam tahap ini antara bank dan nasabah melakukan negosiasi dalam :

- 1) Teknis dan spesifikasi barang atau objek yang dibutuhkan oleh nasabah.
- 2) Nominal harga barang yang dibutuhkan serta estimasi kemampuan nasabah untuk membayar secara tangguh.
- 3) Jangka waktu pembiayaan.

Penentuan jangka waktu didasarkan pada kemampuan nasabah dalam mengangsur cicilan dari harga barang yang akan dibeli. Serta jangka waktu perjanjian akan berpengaruh pada mark-up price atau profit margin yang akan diambil oleh bank.

b. 1) Bank membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah kepada supplier

sesuai yang telah disepakati pada negosiasi.

2) Supplier bersama-sama dengan pihak bank mengirim barang kepada nasabah.

Setelah barang terkirim pada nasabah, dan terdapat syarat nasabah untuk melengkapi segala persyaratan yang tertuang dalam perjanjian formal, maka dalam aspek ini disebut telah terjadi asas formalism.

c. Nasabah membayar keuntungan (ribhun) dan cicilan harga pokok barang yang dibeli. Waktu pembayaran sesuai dengan kesepakatan, tetapi biasanya setiap bulan.

d. Akhir akad sesuai dengan kesepakatan pada negosiasi. Barang sudah menjadi milik nasabah sebagaimana jual beli.³³

³³ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2018), hlm 193-195.

B. Margin Murābahah

1. Pengertian margin murābahah

Bank Syariah dan Lembaga Keuangan Syariah sebagai penjual dalam menawarkan harga jual berdasarkan harga pokok yang diberitahukan secara jujur ditambah dengan keuntungan yang diharapkan dari nasabah yang bertindak sebagai pembeli. Sedangkan pembeli melakukan penawaran sebesar harga pokok yang ditambah dengan keuntungan yang diinginkan oleh nasabah.

Bank Syariah menetapkan 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 murābahah, ijarah, ijarah muntahiya bit tamlik, salam dan istishna'.

Secara teknis, yang dimaksud dengan margin keuntungan adalah prosentase 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.

Pada umumnya, nasabah pembiayaan melakukan pembayaran secara angsuran. Tagihan yang timbul dari transaksi jual beli dan atau sewa berdasarkan murābahah, salam, istishna' dan atau ijarah disebut sebagai piutang. Besarnya piutang tergantung pada plafond pembiayaan, yakni jumlah pembiayaan (harga beli ditambah harga pokok) yang tercantum di dalam perjanjian pembiayaan.³⁴

2. Faktor-faktor yang mempengaruhi margin murābahah

Berikut ini adalah faktor-faktor yang mempengaruhi penentuan margin antara lain :

a. Komposisi pendanaan

Bagi bank syariah yang pendanaannya sebagian besar dari dana

³⁴ Adiwarmanto Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm 279-280.

giro dan tabungan, yang notabene nisbah nasabah tidak setinggi pada deposan, maka penentuan keuntungan (margin atau bagi hasil bagi bank) akan lebih kompetitif jika dibandingkan suatu bank yang pendanaannya porsi terbesar berasal dari deposito.

b. Tingkat persaingan

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

c. Risiko pembiayaan

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

d. Jenis nasabah

Yang dimaksudkan adalah nasabah prima dan nasabah biasa. Bagi nasabah prima misal usahanya besar dan kuat-bank cukup mengambil keuntungan tipis, sedangkan untuk pembiayaan pada nasabah biasa diambil keuntungan yang lebih tinggi.

e. Kondisi perekonomian

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

f. Tingkat keuntungan yang diharapkan bank

Secara kondisional, hal ini terkait dengan masalah keadaan perekonomian pada umumnya dan juga risiko atas suatu sektor pembiayaan, atau pembiayaan terhadap debitur dimaksud. Namun demikian, apapun kondisinya serta siapapun debiturnya, bank dalam operasionalnya, setiap tahun tentu telah menetapkan berapa besar keuntungan yang dianggarkan. Anggaran keuntungan inilah yang akan

berpengaruh pada kebijakan penentuan besarnya margin ataupun nisbah bagi hasil untuk bank.³⁵

Dalam buku karya Adiwarman Karim disebutkan bahwa dalam menetapkan margin keuntungan harus mempertimbangkan beberapa hal diantaranya:

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

Yang dimaksud dengan DCMR adalah tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah, atau tingkat margin keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO (*Asset Liability Commite*) sebagai kelompok kompetitor langsung, atau tingkat margin keuntungan bank syariah tertentu yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kompetitor langsung terdekat.

b. *Indirect Competitor's Market Rate (ICMR)*

Yang dimaksud dengan ICMR adalah tingkat suku bunga rata-rata perbankan konvensional, tingkat rata-rata suku bunga beberapa bank konvensional yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kompetitor tidak langsung, atau tingkat rata-rata suku bunga bank konvensional tertentu yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kompetitor tidak langsung terdekat.

c. *Expected Competitive Return For Investor (ECRI)*

Yang dimaksud dengan ECRI adalah target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.

d. *Acquiring Cost*

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

e. *Overhead Cost*

Yang dimaksud *overhead cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk

³⁵ Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), hlm157-159.

memperoleh dana pihak ketiga.

Penetapan margin yang dilakukan perbankan syariah dipastikan berdasarkan kebutuhan dan kondisi lingkungan yang dihadapi. Dan diasumsikan bahwa bank syariah berada pada pasar persaingan sempurna.³⁶

3. Persyaratan untuk perhitungan margin murābahah

Margin Keuntungan = f (plafon) hanya bisa dihitung apabila komponen-komponen yang di bawah ini tersedia :³⁷

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

4. Perhitungan margin murābahah

Dalam menghitung margin murābahah ada beberapa metode antara lain:

a. Metode Margin Keuntungan Menurun

Margin Keuntungan Menurun adalah perhitungan margin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan/angsuran harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulan semakin menurun.³⁸

Contoh :³⁹

- 1) Nasabah dengan plafond, PLFN = Rp 100.000.000
- 2) Jangka waktu pembiayaan 1 tahun
- 3) Tingkat margin keuntungan setahun. MRJ = 16 %

Maka jadwal angsuran pembiayaan adalah sebagai berikut :

- 1) Angsuran pokok perbulan, APPB = (PLFN/12) = Rp 8.333.333,33

³⁶ Adiwarmar Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grofindo Persada, 2004), hlm. 280-281.

³⁷ Adiwarmar Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan ...*, hlm 253.

³⁸ Adiwarmar Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan ...*, hlm 281.

³⁹ Adiwarmar Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan ...*, hlm 283.

2) Pencairan 05-03-2000 sejumlah Rp 100.000.000

No	Tanggal	Pokok	Margin Keuntungan
1.	05-04-2000	APPB	$((\text{PLFN}-((\text{No}-1)*\text{APPB})) * \text{MRJ})/12$
	05-05-2000	APPB	$((\text{PLFN}-((\text{No}-1)*\text{APPB})) \text{MRJ})/12$
	05-06-2000	APPB	$((\text{PLFN}-((\text{No}-1)*\text{APPB})) * \text{MRJ})/12$
	05-07-2000	APPB	$((\text{PLFN}-((\text{No}-1)*\text{APPB})) * \text{MRJ})/12$

Jadi untuk menghitung angsuran ke 2 maka :

$$\text{APPB} = \text{Pokok} = 8.333.333,33$$

$$\text{Margin keuntungan} = ((\text{PLFN}-((\text{No}-1)*\text{APPB})) * \text{MRJ})/12$$

$$= ((100.0000.000-((2-1)*8.333.333,33)) * 0,16/12$$

$$= 1.222.222,22$$

Angsuran (2)

$$\text{Angsuran harga pokok} : \text{Rp } 8.333.333,33$$

$$\text{Angsuran margin keuntungan} : \text{Rp } 1.222.222,22$$

$$\text{Rp } 9.555.555,55$$

Angsuran (05)

$$\text{APPB} = \text{pokok} = 8.333.333,33$$

$$= ((100.0000.000-((5-1)*8.333.333,33)) * 0,16/12$$

$$= 888.888,88$$

$$\text{Angsuran harga pokok} : \text{Rp } 8.333.333,33$$

$$\text{Angsuran margin keuntungan} : \text{Rp } 888.888,88$$

$$\text{Rp } 9.222.222,21$$

b. Margin Keuntungan Rata-Rata

Margin Keuntungan Rata-Rata adalah margin keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) dibayar nasabah tetap setiap bulan.⁴⁰

Contoh :⁴¹

⁴⁰ Adiwarmar Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan ...*, hlm 282

⁴¹ Adiwarmar Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan ...*, hlm 284.

- 1) Nasabah dengan plafond, PLFN = Rp 100.000.000
- 2) Jangka waktu pembiayaan dalam bulan JWK = 12, atau 1 tahun
- 3) Tingkat margin keuntungan setahun. MRJ = 16 %

Maka jadwal angsuran pembiayaan adalah sebagai berikut :

No	Tanggal	Pokok	Marjin keuntungan
1.	05-04-2000	APPB	$((JWK+1)/(2*JWK))*PLFN*(MRJ/12)$
2.	05-05-2000	APPB	$((JWK+1)/(2*JWK))*PLFN*(MRJ/12)$
3.	05-06-2000	APPB	$((JWK+1)/(2*JWK))*PLFN*(MRJ/12)$
4.	05-04-2001	APPB	$((JWK+1)/(2*JWK))*PLFN*(MRJ/12)$

- 4) Pencairan 05-03-2000 sejumlah Rp 100.000.000
- 5) APPB = PLFN/12 (1 tahun – 12 bulan)
- 6) Marjin keuntungan $=((JWK+1)/(2*JWK))*PLFN*(MRJ/12)$

Maka rumusnya adalah :

Angsuran (i) = harga pokok (i) + marjin keuntungan (i), untuk i =1 s/d JWK		
Angsuran harga pokok (i) = APPB = $100.000.000 / 12 = 8.333.333,33$		
Angsuran margin keuntungan (i) =	$((JWK+1)/(2*JWK))*PLFN*(MRJ/12)$	720.000
Total	$((12+1)/(2*12))*100.000.000*(0,16/12)$	9.053.333,33

c. Margin Keuntungan Flat

Margin Keuntungan Flat adalah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran pokok.⁴²

⁴² Adiwarmarman Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan ...*, hlm 282.

Contoh :⁴³

- 1) Nasabah dengan plafond, PLFN = Rp 100.000.000
- 2) Jangka waktu pembiayaan dalam bulan JWK = 12 atau 1 tahun
- 3) Tingkat margin keuntungan setahun. MRJ = 16 %
- 4) K = angsuran ke 1,2,3, ..., dan seterusnya.

Maka jadwal angsuran pembiayaan adalah sebagai berikut :

- 1) Pencairan 05-03-2000 sejumlah Rp 100.000.000
- 2) APPB (k) = harga pokok (k) = PLFN/JWK
- 3) APMB (k) = margin keuntungan (k) = PLFN/JWK)*(MRJ/12)

Maka angsuran ke 5 :

Angsuran harga pokok (5)=(100.000.000/12)	= 8.333.333,33
Angsuran margin keuntungan (5)	
= (100.000.000/12)*(0,16/12)	= 444.444,44
Total	= 8.777.777,77

d. Margin Keuntungan Annuitas

Margin Keuntungan Annuitas adalah margin keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara annuitas. Perhitungan annuitas adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap. Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun.⁴⁴

Contoh :⁴⁵

- 1) Nasabah dengan plafond, PLFN = Rp 100.000.000
- 2) Jangka waktu pembiayaan dalam bulan JWK = 12 atau 1 tahun
- 3) Tingkat margin keuntungan setahun. MRJ = 16 %
- 4) K = angsuran ke 1,2,3, ..., dan seterusnya.

Maka jadwal angsuran pembiayaan adalah sebagai berikut :

- 1) Pencairan 05-03-2000 sejumlah Rp 100.000.000

⁴³ Adiwarmar Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* ..., hlm 284.

⁴⁴ Adiwarmar Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, ..., hlm 282..

⁴⁵ Adiwarmar Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* ..., hlm 285.

No	Tanggal	Pokok	Marjin Keuntungan
1.	05-04-2000	APPB (No)	AMPB (No)
2.	05-05-2000	APPB (2)	AMPB (No)
3.	05-06-2000	APPB (3)	AMPB (3)
12.	05-04-2001	APPB (12)	AMPB (12)

Dimana angsuran (k) =

APPB (k) = Harga Pokok (k)

$$\left(\frac{\left(1 + \left(\frac{MRJ}{12}\right)\right)^{(k-1)}}{\left(1 + \left(\frac{MRJ}{12}\right)\right)^{(jwk)-1}} \right) \times \text{PLFND} \times \left(\frac{MRJ}{12}\right)$$

AMPB (k) = Marjin Keuntungan (k) =

$$\left(\frac{\left(1 + \left(\frac{MRJ}{12}\right)\right)^{(jwk)}}{\left(1 + \left(\frac{MRJ}{12}\right)\right)^{(k-1)}} \right) - 1 \times \text{Harga Pokok (k)}$$

Misalnya kita ingin mengetahui angsuran ke-3 :

Angsuran harga pokok (3) =

$$\left(\frac{\left(1 + 0,0133\right)^{(3-1)}}{\left(1 + 0,0133\right)^{(12)-1}} \right) \times 100.000.000 \times 0,0133 = 7.948.478,09$$

Harga pokok + margin
keuntungan

Angsuran margin (3) =

$$\left(\frac{\left(1 + 0,0133\right)^{(12)}}{\left(1 + 0,0133\right)^{(3-1)}} \right) - 1 \times 7.948.478,09 = 1.122.447,09$$

TOTAL angsuran ke-3 = 9.070.925,81

C. Penelitian Terdahulu

Beberapa referensi penelitian terdahulu yang penulis dapatkan sebagai bahan acuan dalam kepenulisan laporan tugas akhir ini baik skripsi maupun tugas akhir mengenai mekanisme perhitungan margin pada pembiayaan murābahah diantaranya :

No	Skripsi / Tugas Akhir	Persamaan	Perbedaan
1.	Tugas Akhir dari Yuli Ariani dengan judul “Metode Perhitungan Margin pada Pembiayaan Murābahah Di Bank Syariah Mandiri Purwokerto Banyumas” tahun 2016 Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto.	Membahas mengenai perhitungan margin dalam pembiayaan murābahah.	Penelitian Yuli Ariani terletak di Bank Syariah Mandiri Purwokerto Banyumas sedangkan penulis meneliti di BPRS FORMES, Yogyakarta.
2.	Tugas Akhir dari Laila Yeni dengan judul “Analisis Margin Pembiayaan Murābahah pada BMT Tumang Cabang Salatiga” tahun 2016 Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Salatiga.	Membahas tentang margin pada pembiayaan murābahah.	Penelitian Laila Yeni terletak di BMT Tumang Cabang Salatiga sedangkan penulis meneliti di BPRS FORMES Yogyakarta.
3.	Tugas Akhir dari Muhammad Fajar Adi Nugroho yang berjudul “Penerapan Margin Pembiayaan Murābahah di BPRS PNM Bimana Semarang” tahun 2015 UIN Walisongo.	Membahas tentang perhitungan margin pada pembiayaan murābahah.	- Penelitian Muhammad Fajar Adi Nugroho terletak di BPRS PNM Bimana Semarang sedangkan penulis meneliti di BPRS FORMES Yogyakarta. - Dalam penelitian Muhammad Fajar juga mengkaji tentang faktor-

			faktor yang mempengaruhi margin pembiayaan murābahah.
4.	Tugas Akhir Adriani dengan judul “Mekanisme Perhitungan Margin Keuntungan Pembiayaan Murābahah di KJKS BMT Walisongo Semarang” tahun 2015 Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang”	Membahas mengenai mekanisme perhitungan margin pada pembiayaan murābahah.	Selain membahas mengenai mekanisme perhitungan margin pada pembiayaan murābahah penulis juga membahas mengenai analisis terhadap penerapan margin di BPRS FORMES Yogyakarta.
5.	Tugas Akhir dari Ahmad Ali Affandi dengan judul “Analisis Pembiayaan Murābahah pada nasabah BMT Harapan Ummat Kudus” tahun 2015 UIN Walisongo.	Membahas mengenai pembiayaan murābahah	Tugas Akhir Ahmad Ali Affandi berfokus mengenai analisis terhadap pemberian pembiayaan murābahah sedangkan penulis lebih berfokus mengenai perhitungan margin dalam pembiayaan murābahah.
6.	Tugas Akhir dari Selfie Oktafiani dengan judul “Pelaksanaan Akad Murābahah untuk Pembiayaan Modal Usaha pada PT. BPRS Bina Amanah Satria KK Bumiayu” tahun 2017 Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto.	Membahas tentang pembiayaan murābahah.	Tugas Akhir Selfie Oktafiani lebih berfokus membahas mengenai prosedur pembiayaan modal kerja sedangkan penulis berfokus pada perhitungan margin dalam pembiayaan murābahah.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum BPRS FORMES Yogyakarta

1. Sejarah Singkat BPRS FORMES Yogyakarta

Perjalanan PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah FORMES berasal dari keinginan para tokoh masyarakat Sleman, Yogyakarta untuk membangun ekonomi masyarakat melalui suatu lembaga keuangan professional berbasis Syariah. Pada tanggal 22 Desember 2008 Bank Indonesia mengeluarkan Surat Keputusan Usaha No. 10/86/KEP.GBI/DpG/2008, dengan adanya surat keputusan tersebut, maka secara resmi PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah FORMES telah mendapatkan ijin operasional usaha. Pada tanggal 19 Januari 2008 PT. BPRS FORMES secara resmi beroperasi dengan dihadiri oleh wakil Bupati Sleman Drs. H.Sri purnomo, M,Si, Prof.Dr.H. Amir Mualim,M.A, Drs.H.M Sularno,M.A dan juga Dewan Komisaris yaitu Madyono S.E dan Toto Suparwoto,S.Pd.⁴⁶

Komitmen penuh dari para tokoh masyarakat Sleman sebagai pemilik saham untuk menjadikan PT. BPRS FORMES sebagai BPRS terbaik di wilayah Sleman, diwujudkan dengan mengembangkan BPRS ini melalui pemberian modal yang kuat demi kemajuan Perbankan Syariah dan perkembangan ekonomi di wilayah Sleman pada umumnya. Dengan upaya tersebut PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah FORMES yang memiliki semboyan “Kepercayaan Anda Mensejahterakan Bersama” tumbuh menjadi lembaga keuangan syariah yang memiliki pertumbuhan yang cukup pesat. Hal ini dibuktikan dengan meningkatnya nasabah penabung baik dari perorangan, BMT, maupun perusahaan-perusahaan

⁴⁶ <http://Bprsf.blogspot.co.id> diakses pada tanggal 18 April 2018.

yang jumlahnya dari hari ke hari semakin bertambah. Untuk mewujudkan komitmennya, Bank Pembiayaan Rakyat Syariah FORMES selalu berusaha meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dalam memberikan pembiayaan modal kerja usaha untuk membantu masyarakat dalam mengembangkan usahanya.

Dalam upaya untuk mewujudkan kinerjanya, PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah FORMES selalu berpegang pada azas profesionalisme, keterbukaan dan kehati-hatian dengan didukung tenaga yang profesional dan juga memiliki beragam produk dan fasilitas yang menarik.

2. Visi dan Misi, BPRS FORMES Yogyakarta⁴⁷

Visi

Menjadikan penyedia jasa keuangan syariah yang terkemuka dan professional yang secara konsisten memberikan pengalaman interaksi yang terbaik.

Misi

- a. Menjalankan usaha dengan hati-hati dan berkesinambungan untuk mendapatkan hasil yang optimal.
- b. Menyediakan produk dan jasa keuangan yang memberikan solusi atas kebutuhan keuangan nasabah dengan menjunjung tinggi integritas dan profesionalisme.
- c. Membekali karyawan dengan pelatihan-pelatihan serta memberikan penghargaan atas prestasi kerja.
- d. Melayani seluruh lapisan masyarakat dengan mempertahankan standar kualitas yang tinggi serta berusaha menjadi panutan dalam pelaksanaan tata kelola usaha yang baik (*Good Corporate Governance*).
- e. Memberikan edukasi perbankan syariah kepada masyarakat secara optimal.

⁴⁷<http://Bprsfblogspot.blogspot.co.id> diakses pada tanggal 18 April 2018.

3. Motto, Budaya Kerja dan Keunggulan BPRS FORMES Yogyakarta⁴⁸

Motto

Motto dari BPRS FORMES Yogyakarta adalah “Kepercayaan Anda Mensejahterakan Bersama”

Budaya Kerja BPRS FORMES Yogyakarta

- a. Bekerja dengan integritas, istiqomah dan menghargai prestasi kerja.
- b. Fathonah (professional).
- c. Raja’ (optimisme).
- d. Ma’iyyah (membangun kebersamaan).
- e. Empati (peduli).
- f. Sidieq (transparan)

Keunggulan BPRS FORMES Yogyakarta

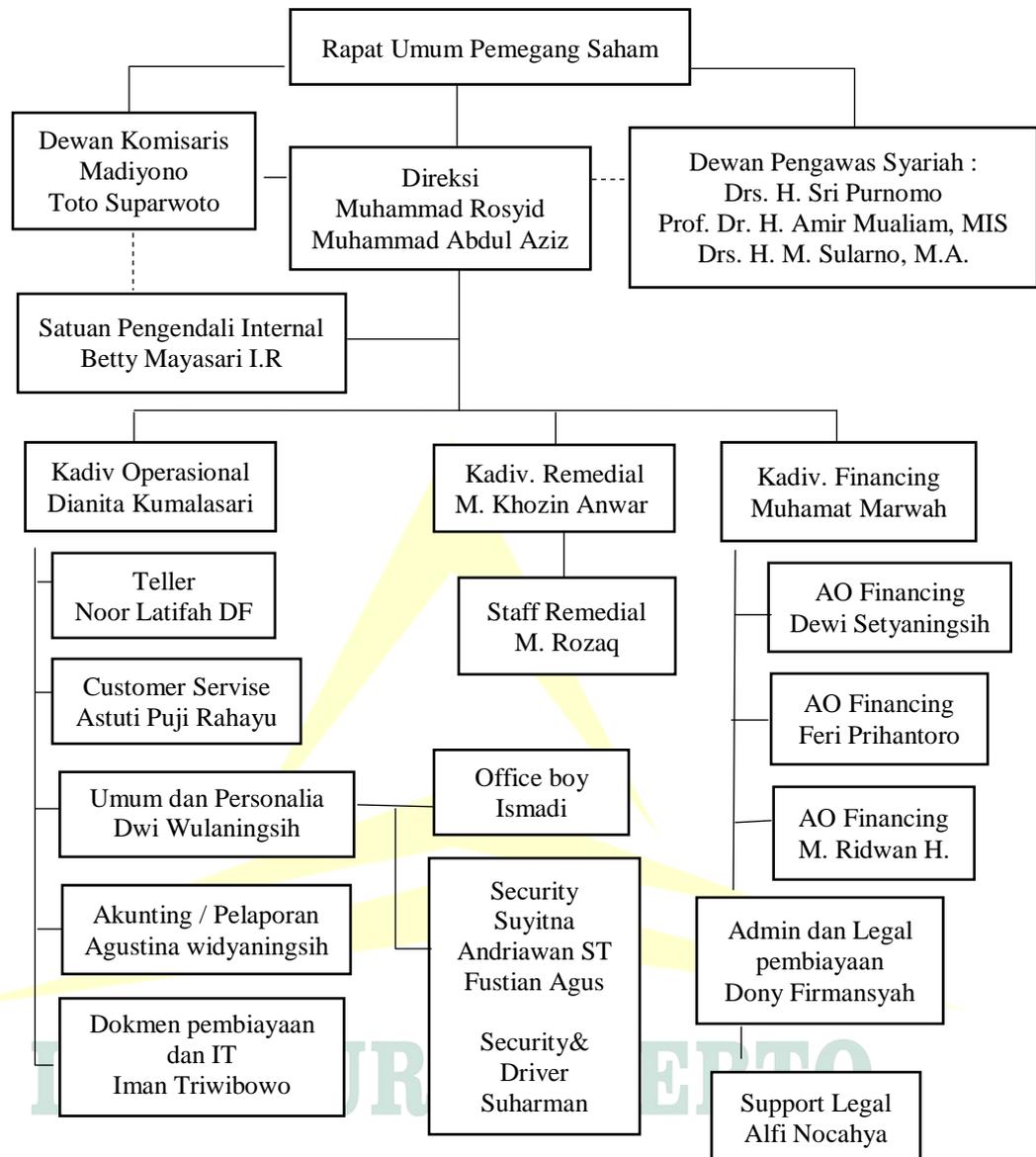
- a. Aman dan terjamin karena tidak ada kedzoliman, prinsip keadilan, transparansi dan sesuai dengan syariah islam.
 - b. Nisbah bagi hasil atau tingkat imbalan yang kompetitif.
 - c. Layanan jemput bola setoran simpanan dana atau deposito.
 - d. Jangka waktu disesuaikan dengan kebutuhan anda.
 - e. Simpanan dijamin oleh LPS sampai 2 milyar.
- ### 4. Struktur Organisasi BPRS FORMES Yogyakarta⁴⁹

Kedudukan tertinggi dalam PT. BPRS FORMES adalah Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) yang terdiri dari pemegang saham, yang kemudian membentuk Dewan Komisaris untuk mengawasi operasional perusahaan serta menunjuk Dewan Pengawas Syariah (DPS) untuk mengawasi kesesuaian operasional perbankan dengan ketentuan syariah. Dalam hal pengelolaan operasional, para pemegang saham melimpahkan wewenang kepada Direksi untuk menjalankan dan mengembangkan perusahaan sesuai dengan tujuan dan bidang usaha perusahaan. Berikut adalah Struktur Organisasi BPRS FORMES Yogyakarta.

⁴⁸<http://Bprsf.blogspot.co.id> diakses pada tanggal 18 April 2018.

⁴⁹ Dokumen BPRS FORMES

Gambar 2. Struktur Organisasi PT BPRS FORMES Yogyakarta



5. Sistem Operasional dan Produk-Produk BPRS FORMES, Yogyakarta

a. Sistem operasional

BPRS FORMES Yogyakarta merupakan lembaga perbankan yang menerapkan sistem dan operasional berdasarkan syariah islam, yang berada diwilayah kerja Yogyakarta. BPRS FORMES Yogyakarta memiliki kantor di Jln. Gito Gati Km 1 Grojogan Pandowoharjo Sleman, Yogyakarta.

Kegiatan utama di BPRS FORMES Yogyakarta secara garis besar digolongkan dalam dua aspek yaitu aspek perhimpunan dana (*funding*) dan aspek penyaluran dana (*financing*). Dalam menjalankan kegiatan usahanya BPRS FORMES Yogyakarta tidak menggunakan sistem bunga melainkan menggunakan sistem bagi hasil atau yang disebut *profit and loss sharing principle*, sistem jual beli dan sistem sewa menyewa. Sistem-sistem tersebut direalisasikan dengan adanya akad-akad seperti yang telah menjadi ciri khas dari bank syariah. Adapun akad-akad tersebut yaitu akad wadi'ah, muḍhārabah, musyarakah, murābahah, ijārah, ijārah multijasa dan qardh.⁵⁰

Dalam menjalankan kegiatan operasionalnya, BPRS FORMES Yogyakarta tidak hanya mengikuti tata cara sesuai dengan Al-Qur'an dan Al-Hadits namun juga mengacu pada UU No. 21 Tahun 2008 dan Fatwa MUI tentang Perbankan Syariah. Standar Operasional Pekerjaan yang menjadi acuan setiap karyawan dalam melakukan pekerjaan di BPRS FORMES merupakan aturan yang sudah dibuat oleh Kantor.

b. Produk-produk di BPRS FORMES Yogyakarta

Produk Funding⁵¹

BPRS FORMES Yogyakarta memiliki produk-produk perhimpunan dana yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat, sehingga masyarakat yang menyimpan dananya akan merasa puas dan nyaman. Dalam produk perhimpunan dana yang dilakukan oleh BPRS FORMES Yogyakarta menggunakan dua prinsip yaitu prinsip titipan dengan menggunakan akad wadi'ah dan prinsip kerjasama dengan menggunakan akad muḍhārabah. Dalam membuka rekening dari produk perhimpunan dana BPRS FORMES berupa tabungan, deposito dan simpanan berjangka syarat-syaratnya antara lain:

- 1) Mengisi aplikasi pembukaan rekening.
- 2) Fotocopy identitas diri (KTP/SIM).

⁵⁰ Dokumen BPRS FORMES

⁵¹ Brosur Produk-Produk BPRS FORMES

- 3) Fotocopy Legalitas Usaha (Untuk Badan Usaha).
- 4) Surat petunjuk pemberi wewenang serta fotocopy identitas pihak yang diberi wewenang (Untuk Badan Usaha).

Tabungan Wadi'ah

Tabungan wadi'ah merupakan tabungan nasabah dengan menggunakan akad wadi'ah yad dhamanah, dimana bank boleh menggunakan dana tersebut untuk operasional BPRS dan nasabah dapat mengambil dananya sewaktu-waktu dengan ketentuan nasabah tidak mendapatkan bagi hasil atas penyimpanan dananya, tetapi berhak mendapatkan kompensasi atau bonus yang nilainya ditentukan oleh BPRS. Adapun produk-produk tabungan yang menggunakan prinsip titipan (akad wadi'ah) antara lain :

1) Tabungan Mitra Amanah

Tabungan Mitra Amanah adalah tabungan khusus yang digunakan untuk fasilitas pembiayaan dari BPRS (tabungan untuk kewajiban pembayaran angsuran pembiayaan). Berikut ini adalah ketentuan-ketentuan dalam Tabungan Mitra Amanah:

- a) Penabung diberikan bonus atas keuntungan yang diperoleh BPRS.
- b) Tidak ada potongan setiap bulannya.
- c) Biaya pembukaan rekening Rp. 25.000,00.
- d) Setoran pertama minimum Rp. 50.000,00.
- e) Setoran selanjutnya minimum Rp. 10.000,00.
- f) Saldo minimal Rp. 10.000,00.

2) Tabungan Taman

Tabungan Taman adalah tabungan perorangan yang bisa disetor dan dapat di ambil sewaktu-waktu. Tabungan taman merupakan produk tabungan yang paling di minati oleh nasabah dalam menyimpan dananya di BPRS FORMES Yogyakarta dikarenakan ketentuan-ketentuan yang mudah dalam tabungan taman. Ketentuan-ketentuan tersebut antara lain :

- a) Penabung diberikan bonus atas keuntungan yang diperoleh BPRS.
 - b) Biaya pembukaan rekening Rp. 10.000,00.
 - c) Setoran pertama minimum Rp. 50.000,00.
 - d) Setoran selanjutnya minimum Rp. 10.000,00.
 - e) Saldo minimal Rp. 10.000,00.
- 3) Tabungan Zakiah

Tabungan Zakiah adalah tabungan dengan tujuan khusus yaitu untuk penyaluran zakat, infaq, dan shodakoh. Melalui tabungan ini nasabah bebas menyetorkan atau mengambil dananya sewaktu-waktu untuk keperluan zakat, infaq dan shodakoh. Untuk lebih jelasnya adapun ketentuan-ketentuan lain dalam tabungan zakiah sebagai berikut:

- a) Penabung diberikan bonus atas keuntungan yang diperoleh BPRS.
- b) Biaya pembukaan rekening Rp. 10.000,00.
- c) Setoran pertama minimum Rp. 50.000,00.
- d) Setoran selanjutnya minimum Rp. 10.000,00.
- e) Saldo minimal Rp. 10.000,00.

Tabungan Muḍhārabah

Tabungan Muḍhārabah adalah tabungan dengan akad simpanan dalam bentuk investasi yang dimanfaatkan secara produktif untuk Usaha Kecil dan Menengah (UKM) dengan ketentuan bagi hasil atau nisbah yang nilainya disepakati bersama antara bank dan nasabah pada saat pembukaan tabungan. Di BPRS FORMES Yogyakarta adapun produk-produk tabungan yang menggunakan akad muḍhārabah antara lain:

- 1) Tabungan Mabrur

Tabungan Mabrur adalah tabungan berdasarkan prinsip syariah muḍhārabah untuk tujuan khusus persiapan ibadah haji dan umroh. Penarikan tabungan dapat dilakukan pada saat menjelang

pembayaran haji atau umroh sesuai perencanaan nasabah. Dibawah ini adalah ketentuan-ketentuan lebih lengkap mengenai tabungan mabrur:

- a) Memperoleh bagi hasil yang kompetitif
- b) Biaya pembukaan rekening Rp. 50.000,00.
- c) Setoran pertama minimum Rp. 50.000,00.
- d) Storan selanjutnya minimum Rp. 10.000,00.
- e) Saldo minimal Rp. 10.000,00.
- f) Apabila saldo sudah mencukupi maka akan dibantu proses pengurusan selanjutnya yaitu melakukan ibadah haji dan umroh.

2) Tabungan Ulul Al-bab

Tabungan Ulul Al-bab adalah tabungan berdasarkan prinsip syariah muḍhārabah untuk kemudahan perencanaan keuangan masa depan persiapan berupa biaya pendidikan putra putri. Tabungan ini juga bertujuan untuk melatih budaya menabung sejak dini. Penarikan tabungan dapat dilakukan dengan syarat dan waktu tertentu. Untuk lebih jelasnya adapun ketentuan-ketentuan dalam tabungan ulul al-bab antara lain:

- a) Bagi hasil yang kompetitif dan tidak boleh diambil sewaktu-waktu kemudian akan otomatis masuk simpanan kembali.
- b) Biaya pembukaan rekening Rp. 50.000,00.
- c) Setoran pertama Rp. 50.000,00.
- d) Setoran selanjutya minimum Rp. 10.000,00.
- e) Saldo minimal Rp. 10.000,00.

3) Tabungan Al Kautsar

Tabungan Al Kautsar adalah tabungan berdasarkan prinsip syariah muḍhārabah untuk secara khusus untuk persiapan ibadah qurban. Dan penarikan tabungan al-kautsar hanya dapat dilakukan menjelang hari raya qurban, berupa uang cash atau hewan qurban. Adapun ketentuan-ketentuan lain dari tabungan al-kautsar yaitu :

- a) Memperoleh bagi hasil yang kompetitif.
 - b) Biaya pembukaan rekening Rp. 50.000,00.
 - c) Setoran pertama minimum Rp. 50.000,00.
 - d) Setoran selanjutnya minimum Rp. 10.000,00.
 - e) Saldo minimal Rp. 10.000,00.
- 4) Tabungan Sahabat

Tabungan Sahabat adalah tabungan dengan menggunakan prinsip syariah muḍhārabah yang diperuntukan bagi lembaga atau instansi yang ingin menabung atas nama lembaga atau instansi. Penyetoran dilakukan sewaktu-waktu dan penarikannya dilakukan sesuai kesepakatan. Berikut ini adalah ketentuan-ketentuan dalam tabungan sahabat:

- a) Memperoleh bagi hasil yang kompetitif.
- b) Biaya pembukaan rekening Rp. 100.000,00.
- c) Setor pertama minimum Rp. 100.000,00.
- d) Setoran selanjutnya minimum Rp. 50.000,00.
- e) Saldo minimal Rp. 50.000,00.

Deposito Muḍhārabah

Investasi Muḍhārabah Salam

Investasi Muḍhārabah Salam yaitu investasi berjangka dari perorangan atau lembaga dalam bentuk deposito yang dikelola berdasarkan prinsip syariah muḍhārabah. Jangka waktu investasi muḍhārabah salam fleksibel antara 1, 3, 6 dan 12 bulan dan juga mempunyai fasilitas perpanjangan otomatis atau ARO (*Automatic Roll Over*). Berikut adalah ketentuan-ketentuan lain dari investasi muḍhārabah salam:

- 1) Bagi hasil yang kompetitif (atas keuntungan yang diperoleh BPRS) dan dapat dijadikan jaminan pembiayaan.
- 2) Dicairkan pada saat jatuh tempo.
- 3) Setor minimum Rp. 500.000,00.
- 4) Biaya materai Rp. 6.000,00.

Simpanan Muḍhārabah

Si Amin (Simpanan Masa Depan Terjamin)

Si Amin adalah simpanan jangka panjang dengan menggunakan prinsip syariah muḍhārabah dengan cara menyetorkan dana setiap bulan secara tetap (*installment*). Jangka waktu atau periode tabungan si amin yaitu 1 sd 15 tahun. Ketentuan-ketentuan dalam tabungan si amin yaitu:

- 1) Dapat disetorkan 1 kali setiap bulan atau triwulan atau semesteran secara akumulatif, dengan pilihan setoran Rp. 50.000,00, Rp. 100.000,00 dan Rp. 200.000,00 atau sesuai kesepakatan.
- 2) Bagi hasil yang sangat menarik dan kompetitif (nisbah nasabah kisaran 60%-65%).

Berikut ini akan disajikan simulasi bagi hasil dalam tabungan si amin⁵²

Tabel 1. Simulasi perhitungan bagi hasil Si-Amin
3 tahun (36 bulan)

Setoran	Pokok	Basil	Penerimaan
50.000	1.800.000	340.600	2.140.600
100.000	3.600.000	681.200	4.281.200
200.000	7.200.000	1.362.400	8.562.400
300.000	10.800.000	2.043.601	14.128.225
400.000	14.400.000	2.724.801	17.767.113
500.000	18.000.000	3.406.001	21.406.001

6 Tahun (72 bulan)

Setoran	Pokok	Basil	Penerimaan
50.000	3.600.000	1.513.634	5.113.634
100.000	7.200.000	3.027.268	10.227.628
200.000	14.400.000	6.054.535	20.454.535
300.000	21.600.000	9.081.803	36.550.541

⁵² Brosur tabungan si-amin

400.000	28.800.000	12.109.070	43.843.440
500.000	36.000.000	15.136.338	51.136.338

9 Tahun (108 bulan)

Setoran	Pokok	Basil	Penerimaan
50.000	5.400.000	3.842.817	9.242,817
100.000	10.800.000	7.685.634	18.485.634
200.000	21.600.000	15.371.267	39.971.267
300.000	32.400.000	23.056.901	55.456.901
400.000	43.200.000	30.742.534	73.942.534
500000	54.000.000	38.428.168	92.428.168

Produk Financing⁵³

Produk pembiayaan di BPRS FORMES meliputi tiga model yaitu transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk memiliki barang dilakukan dengan prinsip jual beli, transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk mendapatkan jasa dilakukan dengan prinsip sewa, transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk usaha kerjasama yang ditujukan guna mendapatkan sekaligus barang dan jasa, dengan menggunakan prinsip bagi hasil.

Adapun keuntungan dari melakukan pembiayaan di BPRS FORMES antara lain:

- produk pembiayaan yang berbasis syariah, bebas riba lebih tenang dan menentramkan,
- persyaratan ringan,
- proses pembiayaan cepat, mudah dan sederhana.

Produk pembiayaan di BPRS FORMES Yogyakarta meliputi :

1) Murābahah iB

Pembiayaan Murābahah iB merupakan penyediaan dana atau tagihan/piutang yang dapat dipersamakan dengan itu berupa

⁵³ Brosur Produk-Produk BPRS FORMES

transaksi jual beli. Jual beli dalam pembiayaan murābahah yaitu dimana pihak penjual (Bank) dan pembeli (nasabah) masing-masing mengetahui harga pokok dan tambahan margin atau keuntungan dengan ketentuan besarnya margin atau keuntungan berdasarkan kesepakatan bersama antara pihak bank dan pihak nasabah. Pembayaran dalam pembiayaan murābahah bisa dilakukan secara angsuran tiap bulan dalam waktu yang telah disepakati dan secara tempo. Adapun bentuk dari pembiayaan murābahah iB yaitu pembiayaan modal usaha ataupun pembelian barang (rumah, mobil, motor, tanah, alat produksi, dan lain sebagainya). Produk pembiayaan murābahah iB adalah produk yang paling diminati nasabah.

2) Musyarakah iB dan Muḍhārabah iB

Pembiayaan Musyarakah adalah pengadaan dana bank untuk memenuhi sebagian modal suatu usaha nasabah dengan tujuan untuk mengembangkan usahanya, dengan jangka waktu dan pembagian keuntungan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah.

Pembiayaan Muḍhārabah adalah penyediaan dana bank untuk modal kerjasama usaha berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah dengan jangka waktu dan pembagian keuntungan berdasarkan kesepakatan.

3) Ijārah iB

Pembiayaan Ijārah adalah perjanjian sewa menyewa atas manfaat suatu barang antara pemilik objek sewa untuk mendapatkan imbalan berupa sewa atau *ujroh* bagi pemilik objek sewa. Bentuk dari pembiayaan Ijārah iB berupa pembiayaan sewa menyewa (sewa tempat usaha, sewa alat produksi, sewa lahan pertanian dan lain sebagainya).

4) Ijārah Multijasa iB

Pembiayaan Ijārah Multijasa adalah perjanjian sewa menyewa atas manfaat suatu barang dan atau jasa antara pemilik objek sewa untuk mendapatkan imbalan berupa sewa atau *ujroh* bagi pemilik objek sewa. Bentuk dari pembiayaan Ijārah Multijasa iB berupa pembiayaan untuk pembayaran atas suatu jasa (biaya sekolah, biaya rumah sakit , biaya nikah dan lain sebagainya).

5) Qardh iB

Pembiayaan Qardh merupakan penyediaan dana atau tagihan/piutang yang dapat dipersamakan dengan itu berupa pinjam meminjam tanpa imbalan dengan kewajiban peminjam mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu.

Syarat-syarat untuk bisa mendapatkan produk pembiayaan di BPRS FORMES adalah sebagai berikut :⁵⁴

Wiraswasta/Profesi/Perorangan

- 1) Usaha telah berjalan minimal 1 tahun.
- 2) Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah.
- 3) Surat keterangan/ijin usaha.
- 4) Foto copy KTP suami istri, foto copy Kartu keluarga, foto copy surat nikah (masing-masing 2 lembar).
- 5) Slip gaji terakhir.
- 6) Foto copy agunan Sertifikat atau BPKB (masing-masing 2 lembar).
- 7) Memiliki rekening tabungan/deposito di BPRS FORMES.

Badan Usaha

- 1) Usaha telah berjalan minimal 2 tahun.
- 2) Foto copy legalitas usaha (Akte pendirian,SIUP,/TDP, NPWP).
- 3) Laporan keuangan 3 bulan terakhir/cash flow.
- 4) Foto copy agunan Sertifikat atau BPKB (masing-masing 2 lembar).
- 5) Memiliki rekening tabungan/deposito di BPRS FORMES.

⁵⁴ Brosur Produk-produk BPRS FORMES

6. Prosedur Pembiayaan Murābahah di BPRS FORMES Yogyakarta

Di BPRS FORMES untuk melakukan pembiayaan terdapat prosedur yang harus dilewati antara lain :⁵⁵

a. Nasabah yang akan melakukan pembiayaan bisa berasal dari tiga sumber yaitu :

- 1) *Prospecting* (nasabah yang dibawa oleh marketing).
- 2) *Working* (nasabah yang datang langsung ke bank).
- 3) *Referensi* (nasabah pembiayaan karena adanya referensi dari nasabah lain yang loyal terhadap bank).

b. Nasabah mengisi Surat Permohonan Pembiayaan (SPP) yang telah disediakan di CS.

c. Kemudian nasabah menyerahkan berkas-berkas kepada bank dan pihak bank melakukan kolek data. Marketing memeriksa identitas, legalitas usaha, dan jaminan yang akan dijadikan sebagai jaminan dalam melakukan pembiayaan.

d. Kemudian marketing melakukan survey secara langsung ketempat nasabah yang mengajukan pembiayaan tersebut dengan dibuat analisis pembiayaan yang terdiri dari 5C yaitu

1) *Character*

Menggambarkan watak dan kepribadian calon nasabah. Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon nasabah dengan tujuan untuk mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima hingga lunas. Untuk menganalisis karakter nasabah bisa dengan melakukan *Bi Checking*, *track cheking* dan memastikan bahwa nasabah bebas Daftar Hitam Nasional (DHN).

2) *Capacity*

Analisis terhadap *capacity* ini ditujukan untuk mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi

⁵⁵Wawancara dengan Dony Firmansyah, Admin dan Legal Pembiayaan pada 29 Januari 2018.

kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan. Bank perlu mengetahui dengan pasti kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sebelum bank syariah memberikan pembiayaan. Kemampuan keuangan calon nasabah sangat penting karena merupakan sumber utama pembiayaan. Semakin baik kemampuan keuangan calon nasabah, maka akan semakin baik kemungkinan kualitas pembiayaan, artinya dapat dipastikan bahwa pembiayaan yang diberikan bank syariah dapat dibayar sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.

3) *Capital*

Capital atau modal yang perlu disertakan dalam objek pembiayaan perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam. Modal merupakan jumlah modal yang dimiliki oleh calon nasabah atau jumlah dana yang akan disertakan dalam usaha yang dibiayai. Semakin besar modal yang dimiliki dan disertakan oleh calon nasabah dalam objek pembiayaan akan semakin meyakinkan bagi bank dan keseriusan calon nasabah dalam menjalankan usahanya serta melakukan pelunasan pembiayaan tersebut.

4) *Collateral*

Merupakan agunan yang diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan. Dalam hal nasabah tidak dapat membayar angsurannya, maka bank syariah dapat melakukan penjualan terhadap agunan. Hasil penjualan agunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua untuk melunasi pembiayaan. Bank tidak akan memberikan pembiayaan yang melebihi dari nilai agunan, kecuali untuk pembiayaan tertentu yang dijamin pembayarannya oleh pihak tertentu.

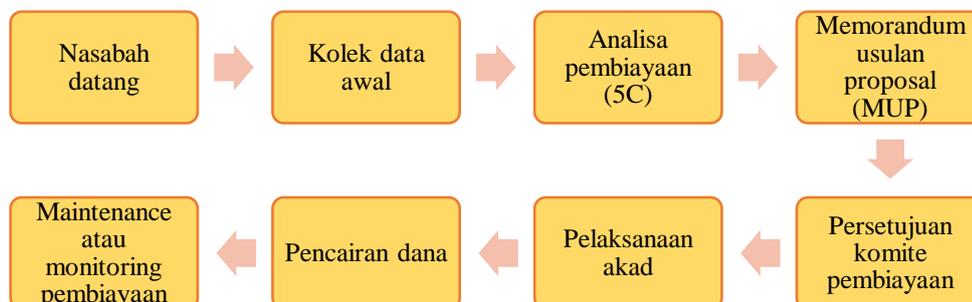
5) *Condition of Economy*

Merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi. Bank perlu melakukan analisis dampak kondisi

ekonomi terhadap usaha calon nasabah di masa yang akan datang, dengan tujuan untuk mengetahui pengaruh kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah.

- e. Setelah melakukan analisis pembiayaan pada nasabah, marketing membuat Memorendum Usulan Pembiayaan (MUP). Memorendum Usulan Pembiayaan (MUP) ini semacam proposal yang didalamnya terdapat identitas nasabah, dokumen jaminan, serta persyaratan lain hasil dari analisis pembiayaan.
- f. Setelah marketing membuat Memorendum Usulan Pembiayaan (MUP), Memorendum Usulan Pembiayaan (MUP) kemudian marketing menyerahkannya kepada komite pembiayaan di BPRS FORMES. Marketing mempresentasikan proposal yang sudah dibuat ke komite pembiayaan. Apabila Memorendum Usulan Pembiayaan (MUP) itu disetujui oleh komite pembiayaan maka pembiayaan tersebut dapat dicairkan.
- g. Setelah disetujui oleh komite pembiayaan kemudian semua berkas akan memberikan kepada bagian Admin dan Legal Pembiayaan untuk dibuatkan akad perjanjian. Admin dan Legal Pembiayaan juga mengecek kelengkapan berkas yang diberikan oleh AO.
- h. Setelah semua berkas sudah lengkap dan akad perjanjian sudah selesai dibuat maka AO akan mengkonfirmasi waktu pelaksanaan akad kepada nasabah.
- i. Nasabah akan melakukan akad dengan pihak Admin dan Legal Pembiayaan sebagai wakil dari pihak bank. Setelah akad selesai nasabah bisa melakukan pencairan pembiayaan dengan catatan nasabah harus mempunyai rekening di BPRS FORMES. Kemudian otomatis dana pencairan akan masuk ke rekening nasabah.
- j. Proses pembiayaan belum selesai sampai tahap pencairan. Setelah pencairan marketing melakukan *maintenance* (pemeliharaan) kepada nasabah dan *memonitoring* usaha nasabah sampai nasabah selesai melakukan pembiayaan.

Gambar 3. Skema Prosedur Pembiayaan Murābahah di BPRS FORMES



B. Mekanisme Perhitungan Margin pada Pembiayaan Murābahah di BPRS FORMES Yogyakarta

Dalam aplikasinya produk pembiayaan yang menggunakan akad murābahah biasanya digunakan untuk membiayai pembiayaan berjangka seperti untuk pembiayaan untuk modal usaha, kepemilikan rumah, kendaraan dan lain sebagainya. Pembiayaan murābahah adalah pembiayaan yang berprinsip pada jual beli dimana adanya harga jual dan harga beli serta selisih diantara keduanya yang disebut sebagai margin atau keuntungan.

Dalam menentukan harga jual pada pembiayaan murābahah di BPRS FORMES dilakukan dengan metode menambahkan harga perolehan yang dipesan oleh nasabah dengan tingkat margin keuntungan yang telah ditetapkan oleh BPRS FORMES berupa sebuah prosentase.⁵⁶ Penetapan margin tersebut sudah ditentukan berdasarkan keputusan dari rapat Dewan Komisaris dan Direksi dengan mempertimbangkan beberapa hal tertentu agar margin di BPRS FORMES dapat bersaing dengan bank syariah dan bank konvensional lain serta mempertimbangkan pula mengenai biaya-biaya yang dikeluarkan oleh bank agar jumlah margin tersebut dapat menutupi jumlah biaya yang

⁵⁶ Wawancara dengan Dewi Setyaningsih selaku Account Official BPRS FORMES pada tanggal 12 April 2018

sudah dikeluarkan oleh bank.⁵⁷ Di BPRS FORMES besarnya prosentase dibedakan berdasarkan pada besarnya plafon pembiayaan yang diajukan nasabah. Metode yang digunakan dalam menghitung margin di BPRS FORMES yaitu metode flat namun dapat juga menggunakan metode annuitas.⁵⁸ Adapun prosentasenya sebagai berikut⁵⁹ :

Tabel 2. Perhitungan prosentase margin

Plafon	Angsuran	Tempo
5-10 juta	1,725%	2,725%
10-25 juta	1,525%	2,625%
25-50 juta	1,425%	2,375%
50-75 juta	1,325%	2,125%
75-150 juta	1,225%	1,875%
150-BMOD	1,125%	1,626%

Berikut adalah rumusan untuk mengetahui total angsuran, pokok pembiayaan, dan margin yang di terapkan di BPRS FORMES Yogyakarta yaitu:⁶⁰

Jumlah angsuran = pokok + margin.

Pokok = plafon / jangka waktu.

Margin = plafon x prosentase margin.

Dari proses perhitungan margin diatas simulasi proses perhitungan margin pada pembiayaan murābahah adalah sebagai berikut :

Contoh 1

Pak Fino mempunyai tanggungan pembiayaan murābahah iB di BPRS

⁵⁷ Wawancara dengan Dewi Setyaningsih selaku Account Official BPRS FORMES pada tanggal 12 April 2018

⁵⁸ Wawancara dengan Dewi Setyaningsih selaku Account Official BPRS FORMES pada tanggal 12 April 2018.

⁵⁹ Dokumen BPRS FORMES

⁶⁰ Wawancara dengan Dewi Setyaningsih selaku Account Official BPRS FORMES pada tanggal 12 April 2018.

FORMES sebesar Rp 10.000.000 dengan sistem angsuran dalam jangka waktu 1 tahun. Dari ilustrasi diatas dapat diketahui :

Plafon	: 10.000.000
Jangka waktu	: 1 tahun
Prosentase Margin	: 1,725% perbulan maka pertahun adalah 20,7%.
Perhitunganya	
Pokok	= plafon : jangka waktu = 10.000.000 : 12 = 833.333 perbulan
Margin	= plafon x prosentase margin = 10.000.000 x 20,7% = 2.070.000 pertahun = 172.500 perbulan
Jumlah angsuran	= pokok + margin = 833.333 + 172.500 = 1.005.833 perbulan

Perhitungan di atas merupakan metode perhitungan margin menggunakan metode flat. Metode flat adalah metode dengan perhitugan antara angsuran pokok dan angsuran margin setiap bulan sama atau tetap sampai pembiayaan tersebut lunas. Dari perhitungan diatas maka akan terbentuk pola angsuran sebagai berikut:

Tabel 3. Angsuran pembiayaan murābahah dengan metode flat

Bulan ke	Angsuran pokok	Angsuran margin	Total angsuran	Sisa angsuran pokok	Sisa angsuran margin
1	833.333	172.500	1.005.833	9.166.667	1.897.500
2	833.333	172.500	1.005.833	8.333.334	1.725.000
3	833.333	172.500	1.005.833	7.500.001	1.552.500
4	833.333	172.500	1.005.833	6.666.668	1.380.000
5	833.333	172.500	1.005.833	5.833.335	1.207.500
6	833.333	172.500	1.005.833	5.000.002	1.035.000
7	833.333	172.500	1.005.833	4.166.669	862.500
8	833.333	172.500	1.005.833	3.333.336	690.000
9	833.333	172.500	1.005.833	2.500.003	517.500

10	833.333	172.500	1.005.833	1.666.670	345.000
11	833.333	172.500	1.005.833	8.333.333	172.500
12	833.333	172.500	1.005.833	0	0

Jadi nasabah setiap bulannya membayar angsuran sebesar Rp 1.005.833 dengan angsuran pokok dan marginya sama atau tetap.

Selain perhitungan margin menggunakan metode flat di BPRS FORMES juga menerapkan metode yang lain yaitu metode annuitas. Metode annuitas adalah metode perhitungan margin dengan porsi marginya lebih besar diawal dan semakin kecil di akhir. Berikut adalah rumus dalam menghitung angsuran margin dan angsuran pokok dengan metode annuitas :⁶¹

$$\begin{aligned} \text{Angsuran margin (1)} &= \text{plafon} \times \text{prosentase margin} / 12 \\ &= 10.000.000 \times 20,7\% / 12 \\ &= 172.500 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Angsuran pokok (1)} &= \text{total angsuran} - \text{angsuran margin} \\ &= 1.005.833 - 172.500 \\ &= 833.333 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Angsuran margin (2)} &= \text{sisa plafon} \times \text{prosentase margin} / 12 \\ &= 9.166.667 \times 20,7\% / 12 \\ &= 158.125,006 = 158.126 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Angsuran pokok (2)} &= 1.005.833 - 158.126 \\ &= 847.707 \end{aligned}$$

Dan untuk menghitung angsuran selanjutnya menggunakan rumus seperti diatas, maka akan menghasilkan pola angsuran sebagai berikut :

Tabel 4. Angsuran pembiayaan murābahah dengan metode annuitas

Bulan ke	Angsuran pokok	Angsuran margin	Total angsuran	Sisa angsuran pokok	Sisa angsuran margin
1	833.333	172.500	1.005.833	9.166.667	1.897.500
2	847.707	158.126	1.005.833	8.318.963	1.739.374

⁶¹ Wawancara dengan Dewi Setyaningsih selaku Account Official BPRS FORMES pada tanggal 12 April 2018.

3	862.081	143.752	1.005.833	7.456.882	1.595.622
4	876.455	129.378	1.005.833	6.580.427	1.466.244
5	890.829	115.004	1.005.833	5.689.598	1.351.240

Jadi nasabah membayar angsuran sebesar Rp 1.005.833 tiap bulanya dengan jumlah pokok angsuran dan margin berbeda .

Contoh 2

Pak Hanan mempunyai pembiayaan murābahah iB di BPRS FORMES sebesar Rp 10.000.000 dengan menggunakan sistem tempo dalam jangka waktu 1 tahun.

Dari ilustrasi diatas dapat diketahui :

Plafon : 10.000.000

Jangka waktu : 1 tahun

Margin : 2,725% perbulan maka pertahun adalah 32,7%.

Perhitunganya

Pokok yang harus dibayarkan = 10.000.000

Margin = plafon x prosentase keuntungan

= 10.000.000 x 32,7 %

= 3.270.000 pertahun

= 272.500

Jumlah = pokok + margin keuntungan

= 10.000.000 + 3.270.000

= 13.270.000

Angsuran pokok perbulan = 20% x margin perbulan

= 20% x 272.500

= 54.500

Dengan menggunakan sistem tempo dalam pembiayaan murābahah maka nasabah tetap melakukan pembayaran margin setiap bulan dan nilai pokok sebesar 20% dari nilai margin tersebut. Di akhir pada system jatuh tempo nasabah melakukan pembayaran dengan jumlah yang lebih besar yaitu pelunasan setelah setoran margin dan pokok tiap bulannya. Apabila dibuatkan

tabel maka jumlah setoran tersebut yaitu :

Tabel 5. Pola pembayaran pembiayaan murābahah menggunakan sistem tempo

Bulan ke	Angsuran pokok	Angsuran margin	Total angsuran	Sisa angsuran pokok	Sisa angsuran margin
1	54.500	272.500	327.000	9.945.500	2.997.500
2	54.500	272.500	327.000	9.891.000	2.725.000
3	54.500	272.500	327.000	9.836.500	2.452.500
4	54.500	272.500	327.000	9.782.000	2.180.000
5	54.500	272.500	327.000	9.727.500	1.907.500
6	54.500	272.500	327.000	9.673.000	1.635.000
7	54.500	272.500	327.000	9.618.500	1.362.500
8	54.500	272.500	327.000	9.564.000	1.090.000
9	54.500	272.500	327.000	9.509.500	817.500
10	54.500	272.500	327.000	9.455.000	545.000
11	54.500	272.500	327.000	9.400.500	272.500
12	9.400.500	272.500	9.673.000	0	0

C. Analisis SWOT mengenai Penerapan Margin di BPRS FORMES Yogyakarta

Margin merupakan salah satu hal penting dalam suatu bisnis termasuk bisnis perbankan. Hal ini dikarenakan penentuan margin dalam akad murābahah akan berpengaruh terhadap harga jual pembiayaan murābahah, oleh karena itu penetapan margin murābahah merupakan faktor yang sangat penting agar terciptanya harga jual yang adil bagi ke dua belah pihak (pihak

BPRS FORMES dan pihak nasabah). Harga jual harus mendorong untuk kemaslahatan BPRS namun juga tidak boleh mendzolimi nasabah.

Dalam menentukan besaran prosentase margin pihak bank mempertimbangkan banyak hal karena margin merupakan salah satu faktor penting yang dipertimbangkan nasabah dalam memutuskan melakukan suatu pembiayaan murābahah. Maka dari itu penulis tertarik untuk membahas mengenai analisis SWOT dalam penerapan margin di BPRS FORMES Yogyakarta.

Analisis SWOT merupakan salah satu instrumen analisis yang ampuh apabila digunakan dengan tepat. SWOT merupakan akronim untuk kata-kata “*Strengths*” (Kekuatan), “*Weakness*” (Kelemahan), “*Opportunities*” (Peluang), dan “*Threats*” (Ancaman). Faktor kekuatan dan kelemahan terdapat dalam tubuh suatu perusahaan tertentu sedangkan peluang dan ancaman merupakan faktor lingkungan yang dihadapi oleh perusahaan yang bersangkutan. Jika dikatakan bahwa analisis SWOT dapat merupakan instrumen yang ampuh dalam melakukan analisis strategic, kemampuan tersebut terletak pada kemampuan para penentu strategi perusahaan untuk memaksimalkan peranan faktor kekuatan dan pemanfaatan peluang sehingga sekaligus berperan sebagai alat untuk meminimalisasi kelemahan yang terdapat dalam tubuh perusahaan dan menekan dampak ancaman yang timbul yang harus dihadapi. Dengan menggunakan analisis SWOT diharapkan pihak BPRS FORMES dapat memutuskan jumlah margin yang tepat yaitu menguntungkan bagi pihak BPRS dan tidak merugikan nasabahnya.

Di BPRS FORMES dalam menentukan jumlah margin bukan berdasarkan kondisi ekonomi nasabah namun berdasarkan besarnya plafon pembiayaan yang di ajukan nasabah dengan menggunakan sebuah prosentase.⁶² Ketentuan besaran margin yang di tetapkan berdasarkan prosentase pembiayaan bersifat final atau tidak dapat berubah. Maka dari itu nasabah yang mengajukan pembiayaan murābahah di BPRS FORMES berarti

⁶² Wawancara dengan Dewi Setyaningsih selaku Account Official BPRS FORMES pada tanggal 12 April 2018.

telah sepakat mengenai ketentuan-ketentuan yang di buat oleh bank termasuk besaran margin yang harus di bayarkan nasabah. Berikut adalah hasil analisis SWOT mengenai penerapan margin di BPRS FORMES Yogyakarta :

1. *Strengths* (Kekuatan)

Strengths disini berupa situasi atau kondisi yang merupakan kekuatan dari suatu perusahaan saat ini. Adapun *strengths* (kekuatan) dengan penetapan margin di BPRS FORMES Yogyakarta sebagai berikut:

a. Terpenuhinya prinsip transparan (terbuka)

Salah satu prinsip yang harus dipenuhi oleh perbankan syariah dalam melakukan operasionalnya yaitu transparan, oleh karena itu dengan adanya akad diharapkan bank secara terbuka untuk memberitahukan kepada nasabah tentang semua hal dalam pembiayaan yang dilakukan termasuk mekanisme perhitungan marginnya.

b. Lebih menguntungkan pihak BPRS

Dengan adanya penerapan margin yang dilakukan oleh BPRS yaitu berupa prosentase yang dihitung menggunakan metode flat dan annuitas maka secara otomatis akan lebih menguntungkan pihak BRS karena prosentase tersebut sudah diperhitungkan secara matang oleh BPRS dan tidak dapat turun karena merupakan keputusan final.

c. Sederhana

Mekanisme perhitungan yang sederhana ini memudahkan pihak BPRS dalam menghitung dan menentukan margin setiap nasabah yang melakukan pembiayaan. Serta dengan adanya mekanisme seperti ini menjadikan nasabah tidak berbelit-belit dalam mengajukan pembiayaan dan meminta untuk diturunkan marginnya.

d. Cepat dan akurat

Dengan menggunakan model prosentase dalam menghitung margin maka dapat secara cepat mengetahui margin nasabah. Selain cepat dengan penerapan perhitungan margin di BPRS FORMES yang menggunakan sebuah program di komputer maka hasilnya pun akurat.

2. *Weakness* (Kelemahan)

Weakness adalah situasi atau kondisi yang merupakan kelemahan dari suatu perusahaan pada saat ini. Kelemahan tersebut juga bisa dikatakan sebagai keterbatasan atau kekurangan suatu perusahaan dalam berbagai hal. Adapun *weakness* (kelemahan) dengan penetapan margin secara prosentase di BPRS FORMES Yogyakarta antara lain :

a. Keputusan mengenai prosentase margin sudah bersifat final

Dengan keputusan yang sudah final tersebut menjadikan pihak bank tidak bisa memberikan diskon atau potongan margin kepada nasabah lama yang sudah pernah dan sering melakukan pembiayaan ataupun menabung di BPRS FORMES. sehingga keputusan tersebut adalah keputusan satu pihak dimana nasabah tidak bisa melakukan tawar-menawar mengenai margin.

b. Kurang sosialisasi tentang margin di Bank Syariah

Sosialisasi penting dilakukan karena dengan sosialisasi menjadikan masyarakat mengetahui perbedaan antara bank syariah dan bank konvensional terutama dalam hal pihak bank mengambil keuntungan. Margin yang ada di bank syariah yang menggunakan prosentase menjadikan masyarakat menganggap bahwa itu sama saja dengan bentuk bunga di bank konvensional padahal dalam kenyataannya antara bank syariah dan bank konvensional berbeda. Prosentase tersebut dalam bank syariah merupakan sebuah margin yang diperoleh dari harga jual dikurangi harga beli dalam prinsip jual beli sedangkan prosentase tersebut dalam bank konvensional adalah bunga. Bunga disebut juga riba. Dan riba dalam islam adalah haram. Maka jika hal ini di sosialisasikan dengan baik dan dengan jumlah mayoritas penduduk di wilayah Yogyakarta yang beragama islam tentu ini merupakan sebuah peluang besar untuk mendapatkan nasabah baru.

3. *Opportunities* (Peluang)

Definisi sederhana tentang peluang adalah berbagai situasi atau kondisi lingkungan yang menguntungkan bagi suatu perusahaan. Peluang-

peluang dengan menggunakan model prosentase dalam menghitung margin pada pembiayaan murābahah antara lain :

- a. Memudahkan marketing dalam menawarkan kepada calon nasabah
Keputusan prosentase margin yang merupakan keputusan final menjadikan seorang marketing dalam menawarkan kepada nasabah lebih mudah. Hal ini karena seorang marketing dapat menawarkan kepada calon nasabah sesuatu yang pasti yaitu mengenai margin pada produk pembiayaan murābahah iB yaitu jika melakukan pembiayaan Rp 5.000.000 maka jumlah marginnya ini, jika pembiayaan Rp 10.000.000 maka marginnya ini dan seterusnya. Sehingga pihak bank lebih enak dan tidak perlu ada tawar-menawar lagi.
- b. Nasabah baru paham terhadap margin
Dengan perhitungan margin yang sederhana maka nasabah baru akan mudah memahami perhitungan margin yang di lakukan oleh pihak BPRS FORMES. Dengan demikian diharapkan kepercayaan masyarakat kepada BPRS FORMES semakin besar.
- c. Memudahkan pihak bank dalam mengelola keuangannya
Pihak bank juga dapat dengan mudah mengetahui jumlah pendapatan margin yang akan diperolehnya dalam pembiayaan tersebut sehingga pihak bank juga bisa dengan mudah memutuskan penggunaan dana tersebut. Dalam hal ini sangat memudahkan pihak bank terutama dalam membuat suatu keputusan.
- d. Sesuai syariah
Jual beli merupakan sesuatu yang dihalalkan dan sesuai dengan syariah. Dalam al-quran dijelaskan bahwasannya Allah telah menghalalkan praktik jual beli dan mengharamkan riba. Salah satu bentuk jual beli tersebut adalah jual beli murābahah. Murābahah adalah jual beli barang tertentu seharga biaya atau harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah mark-up atau margin keuntungan yang disepakati.

4. *Treatht* (Ancaman)

Pengertian ancaman merupakan kebalikan pengertian peluang. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa ancaman adalah berbagai situasi dan kondisi lingkungan yang tidak menguntungkan suatu perusahaan. Jika tidak diatasi, ancaman akan menjadi ganjalan bagi satuan bisnis yang bersangkutan baik untuk masa sekarang maupun masa depan. Adapun ancaman-ancaman yang di hadapi BPRS FORMES dengan menerapkan model prosentase dalam menghitung margin pada pembiayaan murābahah antara lain :

a. Persaingan dengan Bank lain

Dengan banyaknya bank di daerah Yogyakarta baik bank syariah dan bank konvensional maka persaingan semakin sengit dan kompetitif. Oleh karena itu BPRS FORMES harus menerapkan strategi yang tepat agar keberadaannya mendapat posisi di hati masyarakat.

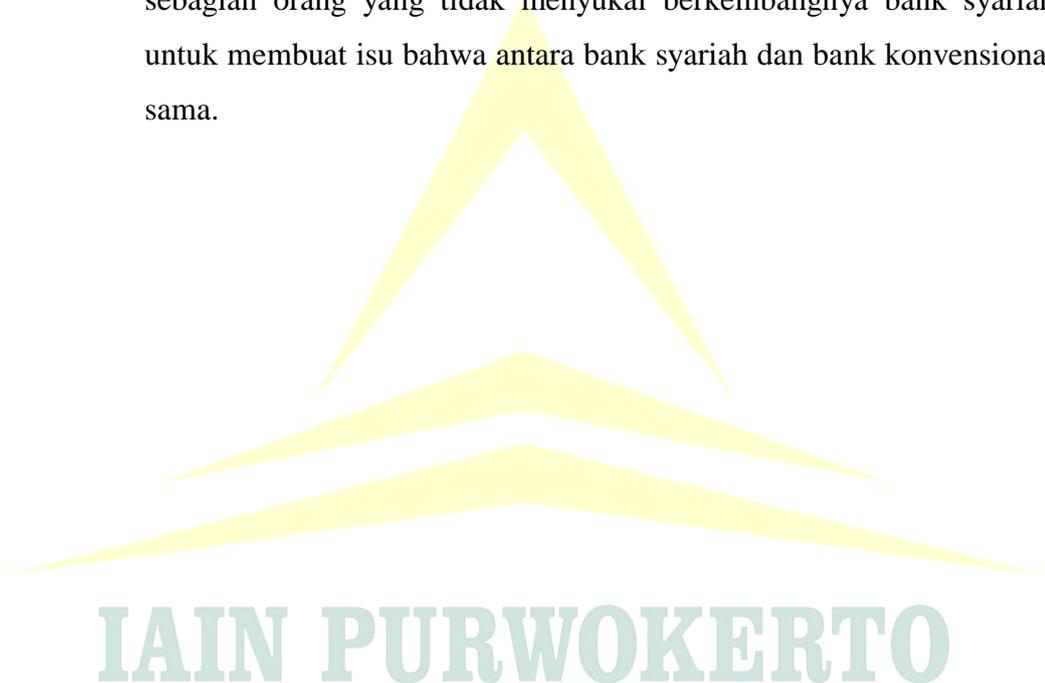
b. Perang prosentase margin

Persaingan yang sengit antar bank syariah ini menjadikan bank harus membuat strategi-strategi untuk dapat memenangkan persaingan. Salah satunya yaitu dengan menurunkan angka prosentase margin. Banyak bank-bank lain yang angka prosentase marginnya di bawah BPRS FORMES namun pihak BPRS FORMES juga mempunyai strategi lain untuk dapat bersaing dengan bank lain yaitu dengan cara pihak bank selalu memberikan kemudahan-kemudahan disisi lain kepada nasabah dalam melakukan pembiayaan misalnya dengan cara membantu melengkapi berkas-berkas pembiayaan seperti memfotocopykan KTP, KK, surat nikah dan dokumen-dokumen jaminan sehingga nasabah tidak perlu repot-repot untuk memfotocopy dokumen-dokumen tersebut. Serta pelayanan yang di lakukan oleh BPRS FORMES yaitu menggunakan cara kekeluargaan. Cara ini diharapkan akan membuat nasabah merasa lebih nyaman dengan BPRS FORMES. Hal ini tercermin dari apabila ada nasabah pembiayaan yang mengalami sakit maka pihak BPRS melalui

perwakilan menjenguk nasabah tersebut dan memberikan kelonggaran kepada nasabah tersebut apabila tanggal ini harus melakukan angsuran diperbolehkan di lain hari apabila nasabah sudah lebih sehat. Selain hal diatas masih banyak hal lain yang mencerminkan bahwa BPRS FORMES melakukan pelayanan dengan cara kekeluargaan.

c. Sebagian masyarakat yang tidak tahu

Pada saat ini masih belum banyak orang yang percaya bahwa prinsip bagi hasil dan prinsip jual beli di bank syariah berbeda dengan dengan bunga yang ada di bank konvensional. Dan hal ini dimanfaatkan oleh sebagian orang yang tidak menyukai berkembangnya bank syariah untuk membuat isu bahwa antara bank syariah dan bank konvensional sama.



IAIN PURWOKERTO

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

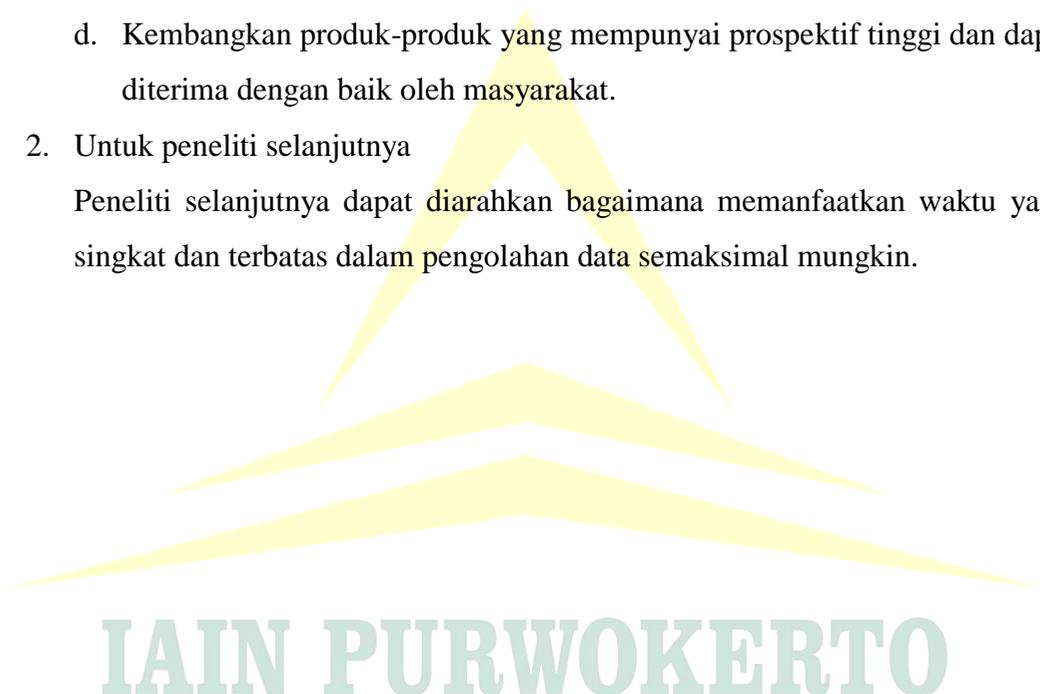
Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan serta hasil yang diperoleh seperti yang telah dipaparkan pada bab-bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Di BPRS FORMES Yogyakarta cara menentukan besarnya margin dengan menggunakan sebuah prosentase. Penetapan prosentase margin tersebut ditentukan berdasarkan keputusan dari Dewan Komisaris dan Direksi. Besarnya prosentase margin berbeda-beda tergantung pada besarnya plafon pembiayaan yang diajukan nasabah. Adapun perhitungan sederhana dalam menentukan jumlah angsuran, pokok dan margin yaitu jumlah angsuran = pokok + margin, pokok = plafon : jangka waktu, sedangkan margin = plafon x prosentase margin. Metode perhitungan margin keuntungan pembiayaan murabahah di BPRS FORMES Yogyakarta menggunakan metode Flat dan metode Anuitas.
2. Analisis SWOT dalam penerapan margin yang diterapkan di BPRS FORMES Yogyakarta meliputi *Strengths* (kekuatan) antara lain Terpenuhinya prinsip transparan (terbuka), Lebih menguntungkan pihak BPRS, Sederhana, Cepat dan akurat. *Weakness* (kelemahan) yaitu Keputusan mengenai prosentase margin sudah bersifat final, Kurang sosialisasi tentang margin di Bank Syariah. *Opportunities* (peluang) antara lain Memudahkan marketing dalam menawarkan kepada calon nasabah, Nasabah baru paham terhadap margin, Memudahkan pihak bank dalam mengelola keuangannya, Sesuai syariah. *Threats* (Ancaman) yaitu Persaingan dengan Bank lain, Perang prosentase margin, Sebagian masyarakat yang tidak tahu.

B. Saran

Adapun saran-saran yang dapat penyusun berikan, sebagai berikut:

1. Untuk BPRS FORMES Yogyakarta
 - a. Diharapkan BPRS FORMES Yogyakarta menerapkan prinsip transparans (keterbukaan) kepada nasabah terutama dalam hal pembiayaan yaitu berupa penyampaian harga pokok dan marginnya.
 - b. Meningkatkan promosi kepada masyarakat selain secara bertatap muka dengan masyarakat tetapi juga melalui media sosial.
 - c. Meningkatkan pelayanan yang terbaik kepada nasabah-nasabahnya.
 - d. Kembangkan produk-produk yang mempunyai prospektif tinggi dan dapat diterima dengan baik oleh masyarakat.
2. Untuk peneliti selanjutnya
Peneliti selanjutnya dapat diarahkan bagaimana memanfaatkan waktu yang singkat dan terbatas dalam pengolahan data semaksimal mungkin.



IAIN PURWOKERTO

DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah dari teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani.
- Asiyah, Binti Nur. 2015. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Kalimedia.
- Brosur Produk-Produk Bprs Formes
- Brosur Tabungan Si-Amin
- Dahlan, Ahmad. 2018. *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*. Yogyakarta: Kalimedia.
- Dokumen BPRS FORMES
- <http://Bprsf.blogspot.co.id> diakses pada tanggal 18 April 2018.
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Karim, Adiwarmanto A. 2007. *Bank Islam, Analisis Fiqih Dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Muhammad. 2004. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Yogyakarta: Ekonisia.
- _____. 2004. *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Pricing di Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- _____. 2005. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: YKPN.
- Moleong, Lexy J. 2016. *Metodologi Penelitian Kualitatif edisi revisi*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Rival, Veith dan Arviyan Arifin. 2010. *Islamic Banking*. Jakarta: PT Bumi Angkasa.
- Rangkuti, Freddy. 1997. *Analisis SWOT: Teknik Membedah Kasus Bisnis Cara Perhitungan Bobot, Rating dan OCAI*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Siagian, Sondang P. 1995. *Manajemen Statejik*. Jakarta: BUMI AKSARA.
- Sugiyono. 2015. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Tanzeh, Ahmad. 2011. *Metodologi Penelitian Praktis*. Yogyakarta: Teras.
- Tugas Akhir Adriani dengan judul "Mekanisme Margin Keuntungan Pembiayaan

Murābahah di KJKS BMT Walisongo Semarang” tahun 2015 Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang”

Tugas Akhir dari Ahmad Ali Affandi dengan judul “Analisis Pembiayaan Murābahah pada nasabah BMT Harapan Ummat Kudus” tahun 2015 UIN Walisongo.

Tugas Akhir dari Laila Yeni dengan judul “Analisis Margin Pembiayaan Murābahah pada BMT Tumang Cabang Salatiga” tahun 2016 Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Salatiga.

Tugas Akhir dari Muhammad Fajar Adi Nugroho yang berjudul “Penerapan Margin Pembiayaan Murābahah di BPRS PNM Bimana Semarang” tahun 2015 UIN Walisongo.

Tugas Akhir dari Selfie Oktafiani dengan judul “Pelaksanaan Akad Murābahah untuk Pembiayaan Modal Usaha pada PT. BPRS Bina Amanah Satria KK Bumiayu” tahun 2017 Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto.

Tugas Akhir dari Yuli Ariani dengan judul “Metode Perhitungan Margin pada Pembiayaan Murābahah Di Bank Syariah Mandiri Purwokerto Banyumas” tahun 2016 Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto

Umam, Khaerul. 2013. *Manajemen Perbankan Syariah*. Bandung: CV PUSTAKA SETIA.

Umam, Khotibul. 2016. *Perbankan Syariah Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.

Wiroso. 2005. *Jual Beli Murābahah*. Yogyakarta: UII Press.

Widodo, Sugeng. 2014. *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*. Yogyakarta: Kaukaba.

Wawancara dengan Dewi Setyaningsih selaku Account Official BPRS FORMES pada tanggal 12 April 2018.

Wawancara dengan Dony Firmansyah, Admin dan Legal Pembiayaan PT. BPRS FORMES pada tanggal 29 Januari 2018.