

**PERHITUNGAN MARGIN PEMBIAYAAN *MURĀBAḤAH* DI  
BANK BRI SYARIAH PURWOKERTO**



**SKRIPSI**

**Diajukan kepada Fakultas Syariah IAIN Purwokerto untuk Memenuhi  
Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)**

**Oleh**

**DINI ANASTASIYA  
NIM. 1617301010**

**FAKULTAS SYARIAH  
PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
2020**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini saya:

Nama : Dini Anastasiya

NIM : 1617301010

Jenjang: S-1

Jurusan: Muamalah

Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "PERHITUNGAN MARGIN *MURĀBAĤAH* DI BANK BRI SYARIAH PURWOKERTO " ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya, dalam skripsi ini, diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila kemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan skripsi dan gelar akademik yang saya peroleh.

Purwokerto, 08 Januari 2021  
Yang menyatakan  
Anastasiya  
1617301010







**KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
FAKULTAS SYARIAH**

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

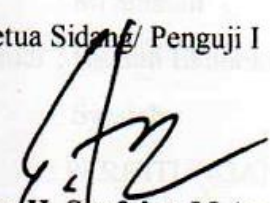
**PENGESAHAN**

Skripsi berjudul:

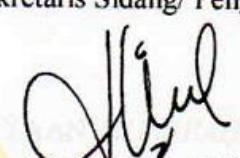
**Perhitungan Margin Pembiayaan Murabahah di Bank BRI syariah Purwokerto**

Yang disusun oleh Dini Anastasiya (NIM. 1617301010) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto, telah diujikan pada tanggal Kamis, 21 Januari 2021 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Sarjana Hukum (S.H.)** oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.

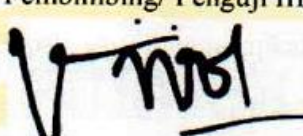
Ketua Sidang/ Penguji I

  
**Dr. H. Syufa'at, M.Ag**  
NIP.19630910 199203 1 005

Sekretaris Sidang/ Penguji II

  
**Ainul Yaqin, M.Sy**  
NIP. 198812282018011001

Pembimbing/ Penguji III

  
**Dr. Vivi Arivanti, M.Hum**  
NIP.19830114 200801 2 014

Diketahui oleh:

Dekan Fakultas Syari'ah

24 Februari 2021



**Dr. Supani, S.Ag., M.A**  
NIP. 19700705 200312 1 001

## NOTA DINAS PEMBIMBING

Purwokerto, 08 Januari 2021

Hal : Pengajuan Munaqosyah Skripsi Sdri. Dini Anastasiya

Lampiran : 3 Eksemplar

Kepada Yth.  
Dekan fakultas Syariah IAIN Purwokerto  
Di Purwokerto

*Assalamu'alaikum Wr.Wb*

Setelah melaksanakan bimbingan, telaah, arahan dan koreksi melalui surat ini saya sampaikan bahwa:

Nama : Dini Anastasiya

NIM : 1617301010

Jurusan : Muamalah

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

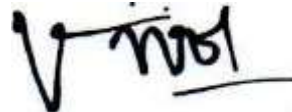
Judul : PERHITUNGAN MARGIN PEMBIAYAAN *MURĀBAĤAH* DI BANK BRI  
SYARIAH PURWOKERTO

Sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto untuk dimunaqosyahkan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)

Demikian atas perhatian Bapak, saya mengucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb*

Pembimbing,



Dr. Vivi Ariyanti S.H., M.Hum NIP.  
198301142008012014

# PERHITUNGAN MARGIN PEMBIAYAAN *MURĀBAḤAH* DI BANK BRI SYARIAH PURWOKERTO

ABSTRAK  
DINI ANASTASIYA  
NIM. 1617301010

**Jurusan Muamalah, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto (IAIN) Purwokerto**

Pembiayaan *Murābahah* merupakan salah satu akad yang paling diminati oleh masyarakat. Bank BRI syariah Purwokerto termasuk salah satu bank syariah yang menjadikan pembiayaan *Murābahah* sebagai akad pembiayaan yang digunakan untuk nasabah dalam mengajukan pembiayaan untuk modal atau kebutuhan seperti barang atau aset. Bank BRI syariah Purwokerto menggunakan KHES, DSN-MUI, DPS dan Undang-undang Perbankan Syariah sebagai landasan hukum bagi mekanisme pembiayaan *Murābahah*. Perhitungan margin pembiayaan *Murābahah* yang digunakan Bank BRI syariah Purwokerto yaitu menggunakan ketentuan besaran margin yang dilihat dari beberapa faktor, faktor yang ditentukan yaitu dilihat dari jumlah plafond pengajuan pembiayaan dan jaminan. Besaran keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah atas transaksi pembiayaan dengan akad jual beli (*Murābahah*) margin pembiayaannya bersifat tetap dan tidak berubah. dalam penelitian ini yang menjadi pokok masalah adalah bagaimana perhitungan margin pembiayaan *Murābahah* di bank BRI syariah Purwokerto dan bagaimana pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pembiayaan *Murābahah* di Bank BRI syariah Purwokerto.

Jenis penelitian skripsi ini adalah termasuk penelitian lapangan (*field research*) yaitu memaparkan dan menggambarkan keadaan serta fenomena lebih jelas mengenai situasi yang terjadi, maka jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian kualitatif. Sumber data diambil dari sumber data primer yang dikumpulkan secara langsung oleh peneliti yang digunakan untuk mengumpulkan informasi dalam menjawab masalah penelitian atau tujuan penelitian, yaitu melalui survey, observasi di bank BRI syariah Purwokerto dan wawancara dengan marketing manager, AO konsumen, Customer Service, Teller, General Affairs dan nasabah Bank BRI syariah Purwokerto. Data sekunder merupakan data yang didapatkan penulis dari buku, jurnal, artikel, dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), DSN-MUI dan undang-undang Perbankan Syariah.

Hasil pada penelitian skripsi ini menunjukkan bahwa pembiayaan *Murābahah* dalam mekanisme bank BRI Syariah Purwokerto dalam melaksanakan alur pembiayaan *Murābahah* sesuai dengan HES. dalam perhitungan margin pembiayaan *Murābahah*, prosentase yang digunakan sudah dihitung dengan jumlah angsuran yang dipilih oleh nasabah. Mekanisme pembiayaan *Murābahah* yang diberikan bank kepada nasabah dapat dinegoisasi dan diberlakukan tawar-menawar, sesuai kesepakatan antara pihak bank selaku penjual dan pihak nasabah selaku pembeli, maka dalam mekanismenya pihak bank BRI syariah Purwokerto telah memenuhi rukun dan syarat jual beli yaitu dibuktikan dengan adanya ijab qabul

dari pihak yang berakad ikhlas dan ridho.

**Kata kunci :** Pembiayaan, Margin, *Murābahah*.



## **MOTTO**

“ketahuilah besaran keuntungan apabila melakukan pembiayaan, agar timbul kerelaan antara kedua belah pihak”

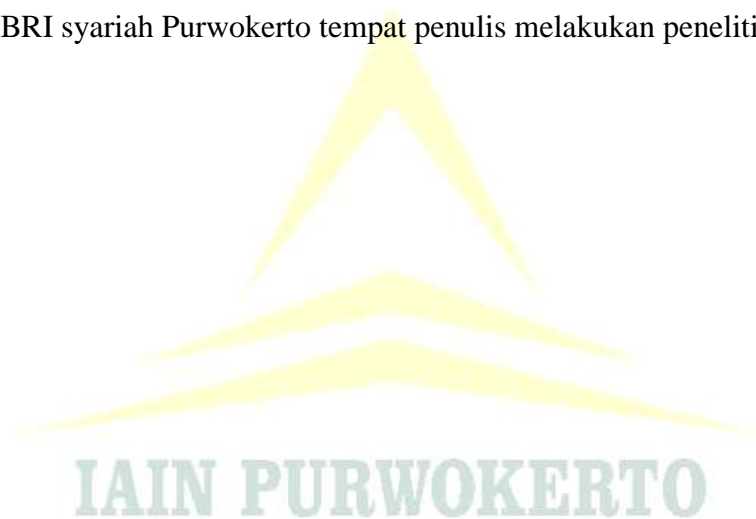




## **PERSEMBAHAN**

Dengan mengucap penuh rasa syukur atas nikmat dan karunia-nya, penulis mempersembahkan skripsi ini kepada:

1. Kedua orang tua penulis (Bapak Radiman dan Ibu Sumirah) yang telah memberikan kasih sayang, doa, dukungan dan bantuan apapun yang diberikan kepada penulis
2. Ibu Dr. Vivi Ariyanti, M.Hum sebagai dosen pembimbing yang telah membimbing penulis dalam tugas akhir ini
3. Fakultas Syariah IAIN Purwokerto
4. IAIN Purwokerto sebagai almamater penulis
5. Bank BRI syariah Purwokerto tempat penulis melakukan penelitian



## 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 Menteri Kebudayaan R.I Nomor: 158/1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

### A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	ṡa	ṡ	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥa	ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Ḍal	Ḍ	Ze (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye

ص	ṣad	ṣ	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
هـ	Ha’	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya’	Y	Ye

## B. Konsonan Rangkap Karena Syaddah Ditulis Rangkap

مُسَمَّى	Ditulis	<i>Musamman</i>
ضُرُورِيَّة	Ditulis	<i>Dḥaruriyyah</i>

## C. Ta' Marbu>{ah di akhir kata bila dimatikan ditulis *h*

حَاضِرَةٌ	Ditulis	<i>ḥāḍiratan</i>
تِجْرَةٌ	Ditulis	<i>Tijarah</i>

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

## D. Vokal Pendek

Vokal pendek bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

◌َ	<i>fathah</i>	Ditulis	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	Ditulis	I
◌ُ	<i>damah</i>	Ditulis	U

## E. Vokal Panjang

Vokal panjang bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

1.	fathah dan alif	Ditulis	<i>Ā</i>
----	-----------------	---------	----------

	تَدَايْتُمْ	Ditulis	<i>Tadayantum</i>
2.	Kasrah + ya' mati	Ditulis	<i>Ī</i>
	سَفِيهَا	Ditulis	<i>Safihan</i>

#### F. Kata Sandang Alif dan Lam

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata xiii sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dengan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

- a. Bila diikuti huruf *Qomariyyah*, ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sambung atau hubung.

الْحَقُّ	Ditulis	<i>il-ḥaqqu</i>
الْأُخْرَى	Ditulis	<i>al-ukhrā</i>

- b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah*, kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

الشُّهَدَاءُ	Ditulis	<i>asy-syuhadā`i</i>
الَّذِينَ	Ditulis	<i>Al-lazīna</i>

### G. Hamzah

Hamzah dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrop. Namun itu, hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila Hamzah itu terletak di awal kata, ia dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa alif.

### H. Penulisan kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dua cara; bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan. Namun penulis memilih penulisan kata ini dengan perkata.

مصلحة مرسة	Ditulis	<i>Maṣlahah al-Mursalah</i>
------------	---------	-----------------------------

IAIN PURWOKERTO

## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmanirrahim*

*Alhamdulillah* bil'alamin, rasa syukur penulis aturkan kepada yang maha kuasa, Allah SWT sebagai pemberi kasih sayang dan pemberi pertolongan yang luar biasa kepada penulis. Shalawat dan salam penulis sampaikan kepada sang suri tauladan Nabi Muhammad SAW.

Penulis skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi syarat kelulusan di Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto dan atas nikmat dan karunia-nya skripsi ini dapat diselesaikan oleh penulis dengan judul “PERHITUNGAN MARGIN PEMBIAYAAN *MURĀBAHAH* DI BANK BRI SYARIAH PURWOKERTO”.

Penulis sangat menyadari bahwa proses penyelesaian skripsi ini tidak lepas dari dukungan, bantuan dan doa dari berbagai pihak. Oleh karenanya, penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Dr. Supani, S.Ag, M.A., selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Purwokerto
2. Dr. H. Achad Siddiq, M.H.I., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Syariah IAIN Purwokerto
3. Dr. H. Nita Triana, S.H., M.Si., selaku Wakil Dekan II Fakultas Syariah IAIN Purwokerto
4. Bani Syarif Maula, M.Ag., L.L.M., selaku Wakil Dekan III Fakultas Syariah IAIN Purwokerto
5. Agus Sunaro, S.H.I., M.S.I.I., selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah IAIN Purwokerto
6. H. Khoirul Amru Harahap , Lc., M.H.I., selaku Pembimbing Akademik IAIN Purwokerto
7. Dr. Vivi Ariyanti, M.Hum., selaku Dosen Pembing Skripsi, terimakasih telah mencurahkan waktu, ilmu dan perhatiannya kepada penulis
8. Segenap Dosen, Staf dan Karyawan Fakultas Syariah IAIN Purwokerto
9. Segenap Staf Perpustakaan IAIN Purwokerto
10. Segenap Staf bank BRI syariah Purwokerto

11. Kedua orang tua (Bapak Radiman dan Ibu Sumirah), kakak penulis Ari Radianto dan semua keluarga yang telah mendukung penulis
12. Teman-teman Mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah Kelas A, teman-teman Pondok Pesantren Zam-Zam Purwokerto, teman-teman PPL Pengadilan Agama Purwokerto, Teman-teman KKN Desa Pengadegan Purbalingga 2020, teman-teman Komunitas Teater Didik dan semua pihak yang membantu terselesaikannya skripsi ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Tiada sesuatu yang dapat penulis berikan melainkan rasa terimakasih dan doa untuk semua pihak, semoga kebaikan semua pihak dicatat sebagai amal ibadah dan mudah-mudahan mendapat balasannya. Aamiin.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis berharap adanya kritik dan saran dari pembaca demi kebaikan skripsi ini. Mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca. Amiin.

Puwokerto, 07 Januari 2021

Penulis,

**IAIN PURWOKERTO**

**Dini Anastasiya**

**NIM. 1617301010**



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....		
PERNYATAAN KEASLIAN .....	i	
PENGESAHAN .....	ii	
NOTA DINAS PEMBIMBING.....	iii	
ABSTRAK .....	iv	
MOTTO .....	vi	
PERSEMBAHAN .....	vii	
PEDOMAN TRANSLITRASI .....	viii	
KATA PENGANTAR .....	xiv	
DAFTAR ISI .....	xv	
DAFTAR TABEL .....	xvii	
DAFTAR SINGKATAN .....	xviii	
DAFTAR LAMPIRAN .....	xix	
<b>BAB I</b>	<b>PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
	A. Latar Belakang .....	1
	B. Definisi Operasional .....	8
	C. Rumusan Masalah .....	9
	D. Tujuan Penelitian .....	10
	E. Manfaat Penelitian .....	10
	F. Tinjauan Pustaka .....	10
	G. Sistematika Pembahasan .....	15
<b>BAB II</b>	<b>TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBIAYAAN</b>	
	<b><i>MURĀBAḤAH</i> DAN PERHITUNGAN MARGIN.....</b>	<b>16</b>
	A. Tinjauan Umum Tentang <i>Murābahah</i> .....	16
	1. Pengertian <i>Murābahah</i> .....	16
	2. Dsar Hukum <i>Murābahah</i> .....	17
	3. Rukun dan Syarat <i>Murābahah</i> .....	19
	4. Risiko dalam <i>Murābahah</i> .....	21
	5. Pengawasan <i>Murābahah</i> .....	21
	B. Tinjauan Umum Tentang Perhitungan Margin Pembiayaan	
	<i>Murābahah</i> .....	22
	1. Pengertian Margin Pembiayaan <i>Murābahah</i> .....	22
	2. Penetapan Margin Pembiayaan <i>Murābahah</i> .....	24

	3. Perhitungan Margin Pembiayaan <i>Murābahah</i> .....	28
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>38</b>
	A. Jenis Penelitian .....	38
	B. Lokasi Penelitian .....	38
	C. Sumber Data .....	38
	D. Pendekatan Penelitian .....	39
	E. Penentuan Subjek dan Objek Penelitian .....	39
	F. Teknik Pengumpulan Data .....	39
	G. Metode Anilisa Data .....	41
<b>BAB IV</b>	<b>PEMBIAYAAN <i>MURĀBAḤAH</i> DI BANK BRI SYARIAH PURWOKERTO DALAM PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH (KHES) .....</b>	<b>41</b>
	A. Gambaran Umum Bank BRI Syariah Purwokerto .....	41
	B. Mekanisme Pembiayaan <i>Murābahah</i> di Bank BRI Syariah Purwokerto .....	47
	C. Perhitungan Margin Pembiayaan <i>Murābahah</i> di Bank BRI Syariah Purwokerto .....	57
	D. Analisis Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Terhadap Pembiayaan <i>Murābahah</i> di Bank BRI Syariah Purwokerto .....	63
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>68</b>
	A. Kesimpulan .....	68
	B. Saran .....	69
	C. Penutup .....	69
	<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>70</b>
	<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	
	<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel 1	Penelitian Terdahulu,13
Table 2	Besaran prosentase margin, 57
Tabel 3	Daftar Angsuran Pembiayaan <i>Murābahah</i> di Bank BRI Syariah Purwokerto, 61



## DAFTAR SINGKATAN

SWT	: <i>subhānahu wata ‘ālā</i>
SAW	: <i>Sallāluhu ‘alaihiwasallam</i>
S.H.	: <i>Sarjana Hukum</i>
Dkk	: <i>Dan kawan-kawan</i>
IAIN	: <i>Institut Agama Islam Negeri</i>
UU	: <i>Undang-Undang</i>
UUD	: <i>Undang-Undang Dasar</i>
Hlm	: <i>Halaman</i>
LKS	: <i>Lembaga Keuangan Syariah</i>
KHES	: <i>Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah</i>
BRI	: <i>Bank Rakyat Indonesia</i>
BUS	: <i>Bank Umum Syariah</i>
PERMA	: <i>Peraturan Mahkamah Agung</i>
DSN	: <i>Dewan Syariah Nasional</i>
MUI	: <i>Majelis Ulama Indonesia</i>



IAIN PURWOKERTO

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Hasil Wawancara
Lampiran 2	Daftar Angsuran Pembiayaan <i>Murābahah</i>
Lampiran 3	Surat Perhitungan Margin
Lampiran 4	Dokumen Pembiayaan <i>Murābahah</i>



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

lembaga keuangan syariah adalah setiap perubahan yang kegiatan usahanya berkaitan dengan bidang keuangan. Kegiatan usaha lembaga keuangan dapat berupa penghimpunan dana dan atau penyaluran dana.<sup>1</sup> Lembaga keuangan syariah adalah lembaga keuangan yang mengeluarkan produk keuangan syariah dan yang mendapat izin operasional sebagai lembaga keuangan syariah.<sup>2</sup> Secara umum lembaga keuangan syariah adalah lembaga intermediasi keuangan yaitu penyerapan dana dari unit surplus ekonomi baik individu, pemerintah maupun sektor usaha untuk menyediakan dana bagi unit ekonomi defisit. Dengan adanya lembaga keuangan yang mengeluarkan produk keuangan syariah dan yang mendapat izin operasional sebagai lembaga keuangan syariah.<sup>3</sup> Di Indonesia lembaga-lembaga keuangan syariah nya yaitu Bank Umum Syariah (BUS), Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS), dan Unit Usaha Syariah (UUS).

Bank Umum Syariah (BUS) adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Dijelaskan dalam Undang-undang RI No.21 Tahun 2008 Pasal 19. Kegiatan Bank Umum Syariah yaitu diantaranya menghimpun dana, menyalurkan pembiayaan dan lain sebagainya. Bank Umum Syariah (BUS) yang ada di Indonesia yaitu meliputi Bank BCA Syariah, Bank BNI Syariah, Bank BRI syariah dan lain sebagainya. Sedangkan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) yaitu dalam Pasal 1 UU No. 21 tahun 2008 adalah bank syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.<sup>4</sup> Kegiatan BPRS intinya hampir sama dengan kegiatan dari Bank Umum Syariah, yaitu berupa

---

<sup>1</sup> Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Shari'ah* (Jakarta: kencana, 2010), hlm. 29.

<sup>2</sup> Ahmad Ifham Sholih, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010), hlm. 51.

<sup>3</sup> Abdul Grafar and Ismail Ahmad, *Does the Islamic financial sistem design matter? Humanomics emerald group publishing limited* 22 No. 1 (2006), hlm. 5-6. [www.emeraldinsight.com/0828-8666.htm](http://www.emeraldinsight.com/0828-8666.htm)

<sup>4</sup> Ahmad Ifham Sholih, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah,..* hlm. 3.

penghimpunan dana, penyaluran dana, dan kegiatan di bidang jasa. Yang membedakannya adalah bahwa BPRS tidak diperkenankan memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran, misalnya ikut dalam kegiatan kliring, inkaso dan menertibkan giro. BPRS yang ada di Indonesia yaitu ada BPR Syariah Khasanah Ummat, BPRS Amanah Rabbaniah, BPRS Hareukat dan lain sebagainya.<sup>5</sup> Unit Usaha Syariah (UUS) adalah unit kerja dari kantor pusat Bank Umum Konvensional (BUK) yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah atau unit kerja di kantor cabang dari suatu bank yang berkedudukan diluar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah atau unit syariah.<sup>6</sup>

Secara umum Bank Umum Syariah (BUS) memiliki fungsi penghimpun dan menyalurkan dana ke publik. Bank Umum Syariah (BUS) mempunyai produk pembiayaan *wadiah, mudharabah, musyarakah, Murābahah*. Produk pembiayaan yang paling banyak diminati yaitu *Murābahah*. Pembiayaan *Murābahah* lebih banyak dipilih karena kepastian terkait angsuran dan margin dimana tidak akan terjadi perubahan dengan marginnya selama nasabah tidak mengalami pembiayaan bermasalah. Memang tidak bisa dipungkiri bahwa kebanyakan bank syariah di Indonesia masih berorientasi pada keuntungan atau pendapatan.

Pembiayaan *Murābahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. pembiayaan *Murābahah* dilarang melakukan unsur yang mengandung *Ribâ, bathil maisir* dan *gharar* juga diwajibkan menggunakan akad yang jelas, maksudnya antara pihak bank dan nasabah sama sama tau tentang akad yang dibuatnya, maka harus ada bukti perjanjian tertulis. Hal-hal seperti bukti atau saksi tertulis atau lain sebagainya diperintahkan Allah SWT yang dijelaskan

---

<sup>55</sup> Khotibul Umam, *Trend Pembentukan Bank Umum Syariah Pasca Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 (konsep, Regulasi, dan Implementasi)* (Yogyakarta: BPFE Yogyakarta, 2009), hlm. 41.

<sup>6</sup> Pasal 1 undang-undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 2008. Tentang Perbankan Syariah.

dalam. Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 282 untuk melaksanakan pencatatan atas transaksi pembiayaan selain itu mengenai keperluan terhadap suatu system pencatatan hak dan kewajiban. Adapun bunyi ayat tersebut sebagai berikut :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلَئَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۚ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ ۚ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا أُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْمُوا ۚ أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَحَدِهِ ۚ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ ۚ أَلَّا تَرْتَابُوا ۚ ۚ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۚ وَأَشْهِدُوا ۚ إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا ۚ فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۚ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan



persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.<sup>7</sup>

Ayat ini menegaskan prinsip akuntabilitas dan inspirasi memberikan arahan bahwa Lembaga keuangan Syariah harus menunjukkan keterbukaan dan menggunakan konsep pencatatan.

Pada penerapannya produk pembiayaan menggunakan akad *Murābahah* ini biasanya digunakan untuk pembiayaan berjangka seperti pembiayaan kepemilikan rumah, kendaraan dan lain sebagainya. Namun sedikit nasabah yang mengetahui akan hal tersebut dan biasanya di setiap bank syariah mempunyai aturan tersendiri mengenai hal tersebut, seperti halnya dalam prosedur pengajuan pembiayaan<sup>8</sup> Menurut data statistik Perbankan Indonesia pembiayaan *Murābahah* adalah pembiayaan yang paling diminati oleh nasabah. Pembiayaan *Murābahah* adalah pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli antara bank dengan nasabah dimana bank memberi barang yang diperlukan nasabah dan menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga

---

<sup>7</sup>Tim Penerjemah al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: Diponegoro, 2001), hlm 70-71.

<sup>8</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Bandung: Refika Aditama, 2010), hlm. 84.

perolehan beserta keuntungan yang telah disepakati Bersama.<sup>9</sup> Keuntungan yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah tersebut dengan margin pembiayaan *Murābahah*.

Perhitungan margin keuntungan pembiayaan *Murābahah* ada tiga macam yaitu flat, menurun dan amunitas. Untuk yang flat dan menurun persentasenya sebesar 2% sedangkan rata-rata sebesar 3% namun untuk pembiayaan proyek sebesar 1,5%. Presentase tersebut ditentukan oleh pengurus, dewan Syariah dan pengelola. Perhitungan margin keuntungan menurun adalah perhitungan margin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya angsuran harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulannya. Metode kedua adalah keuntungan rata-rata, margin keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) dibayarkan setiap bulan. Metode berikutnya adalah margin keuntungan flat, perhitungan margin keuntungan terhadap nilai pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dan adanya angsuran harga pokok. Metode terakhir adalah margin keuntungan amunitas, margin keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara amunitas. Perhitungan amunitas 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.<sup>10</sup>

Akan tetapi ironisnya, signifikansi peningkatan dalam pembiayaan dengan akad *Murābahah* ini masih mendapat sorotan negatif dari pelaku usaha (terutama pengusaha muslim), sebagaimana ungkapan dalam sebuah artikel singkat pada *website* kelompok pengusaha muslim Indonesia yang

---

<sup>9</sup> Sarip Muslim, *Akutansi Keuangan Syariah: Teori dan Praktik* (Bandung: Pustaka Setia, 2015), hlm. 84.

<sup>10</sup> Fariz Shalahuddi Zakiy dan Fauzul Hanif Noor Athie, "Metode Perhitungan Penentuan Harga Jual pada Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah (studi kasus pada PT Bank Syariah Mandiri)". *El-Dinar*, Vol 3, No. 1, Januari 2015, hlm 5-6.

menegaskan bahwa pada realitanya praktek akad *Murābahah* di perbankan syariah banyak belum sesuai syariah atau bertentangan dengan fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia dan ketentuan di Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).<sup>11</sup> Padahal perbankan syariah harus sesuai dengan ketentuan syariah sebagaimana amanat Undang-undang Perbankan Syariah Nomor 21 tahun 2008 antara lain dalam pasal 26 ditegaskan bahwa semua kegiatan usaha, baik produk maupun jasa wajib tunduk kepada prinsip syariah dan prinsip syariah yang dimaksud adalah di fatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia dan Pedoman Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).<sup>12</sup>

Sistem dan mekanisme untuk menjamin pemenuhan kepatuhan syariah yang menjadi isu penting dalam pengaturan bank syariah. Dalam kaitan ini lembaga yang memiliki peran penting adalah Dewan syariah Nasional (DSN)MUI. Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan syariah memberikan kewenangan kepada MUI yang fungsinya dijalankan oleh organ khususnya yaitu DSN-MUI untuk menerbitkan fatwa kesesuaian syariah suatu produk bank. Kemudian peraturan Bank Indonesia (sekarang PJOK) menegaskan bahwa seluruh produk perbankan syariah hanya boleh ditawarkan kepada masyarakat setelah bank mendapat fatwa dari DSN-MUI dan memperoleh izin dari OJK. Pada tataran operasional pada setiap bank syariah juga diwajibkan memiliki Dewan Pengawas Syariah (DSN) yang fungsinya ada dua, pertama fungsi pengawasan syariah dan kedua fungsi *advisory* (penasehat) ketika bank dihadapkan pada pertanyaan mengenai apakah suatu aktivitasnya sesuai syariah atau tidak, serta dalam proses melakukan pengembangan produk yang akan disampaikan kepada DSN untuk memperoleh fatwa. Selain fungsi-fungsi itu, dalam perbankan syariah juga diarahkan memiliki fungsi internal audit yang fokus pada pemantauan kepatuhan syariah untuk membantu DPS, serta dalam pelaksanaan audit

---

<sup>11</sup> Kelompok Pengusaha Muslim, *Fatwa DSN-MUI Vs Praktek Perbankan Syariah dalam* <https://pengusahamuslim.com/2728-dsn-mui-1451-html> (diakses tgl 09 februari 2016).

<sup>12</sup> UU Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008 pasal 26 ayat 1 dan 2.

eksternal yang digunakan bank syariah adalah auditor yang memiliki kualifikasi dan kompetensi di bidang syariah.

Selain DSN-MUI dan Undang-undang Perbankan Syariah, dalam Lembaga Keuangan Syariah juga menggunakan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) sebagai landasan atau patokan hukum. KHES merupakan bentuk positifikasi dari produk hukum fikih muamalat Indonesia yang dijamin oleh sistem konsitusi negara Indonesia. Dengan lahirnya KHES berarti mempositifkan hukum ekonomi syariah di Indonesia, seandainya KHES tidak disusun maka hakim pengadilan agama memutus perkara ekonomi syariah dengan merujuk kepada kitab-kitab fiqh yang tersebar dalam berbagai mazhab, karena tidak ada rujukan hukum positif yang bersifat unifikatif, sehingga terjadilah dispartis dalam putusan antar suatu pengadilan dengan pengadilan yang lain. Akad-akad dalam pembiayaan di perbankan syariah terdiri atas tujuh akad yaitu: *mudharabah*, *musyarakah*, *Murābahah*, *salam*, *istishna*, *ijarah* dan *qard*, namun yang menjadi fokus dalam penulisan ini adalah pembiayaan dengan akad *Murābahah* dalam produk-produk pembiayaan. Oleh karena itu, penulisan ini dibatasi pada pembiayaan akad *Murābahah* dan tinjauan hukumnya Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Bank BRI Syariah Purwokerto merupakan Bank Umum Syariah (BUS) yang berkantor di Jl. Karang Kobar No 42, Bancarkembar Purwokerto Utara, mempunyai produk penghimpunan dana. Produk penghimpunan dana diantaranya ada tabungan dan deposito yang dalam pengoperasiannya menggunakan akad *wadi'ah* dan *mudharabah*. Sedangkan untuk produk penyaluran dana atau pembiayaan diantaranya ada pembiayaan dengan akad *Murābahah*, *mudharabah* dan *musyarakah*. Di bank BRI Syariah Purwokerto, margin sudah ditetapkan dan disepakati antara pihak nasabah dengan bank sebesar nominal tertentu. Nominal tersebut tidak akan berubah sampai dengan masa selesai pembiayaan.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Wawancara dengan bendahara BRI Syariah Purwokerto, tanggal 21 September 2020 di Bank BRI Syariah Purwokerto.

Sebagai Lembaga keuangan yang berbasis syariah, tentunya dalam pelaksanaan Bank BRI Syariah haruslah mengikuti aturan-aturan dan kaidah-kaidah yang sesuai sebagai acuan untuk menjalankan amanah sebagai Lembaga keuangan yang sehat dan bersih dari segala penyimpangan. Salah satu aturan yang dapat menjadi acuan tersebut ialah Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). KHES diterbitkan dalam bentuk Peraturan Mahkamah Agung (perma) No. 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Kehadiran KHES dipandang sebagai kelanjutan proses positivasi hukum islam dalam sistem Indonesia. Selain itu, KHES dilanjutkan sebagai pegangan bagi hakim peradilan agama dalam menyelesaikan sengketa ekonomi syariah memberikan harapan semakin mengecilnya ruang disparitas putusan pengadilan. KHES ini sudah mengalami penyesuaian-penyesuaian dengan peraturan yang sudah ada, misalnya fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional).<sup>14</sup> Alasan penulis menggunakan tinjauan hukum ekonomi syariah sebagai bahan analisis yaitu karena hukum ekonomi syariah sebagai pedoman prinsip syariah bagi perbankan syariah ataupun hakim pengadilan agama dalam menyelesaikan suatu perkara di dalam ekonomi syariah terutama pada bidang akad pembiayaan.

Berdasarkan uraian diatas, penulis ingin mengetahui bagaimana perhitungan margin *Murābahah* di bank BRI Syariah Purwokerto. Untuk itu penulis melakukan penulisan dengan judul **"PERHITUNGAN MARGIN PEMBIAYAAN MURĀBAHAH BANK BRI SYARIAH PURWOKERTO"**

## **B. Definisi Operasional**

### **1. Bank Syariah**

Bank syariah merupakan bank yang mengikuti sistem ekonomi islam, maksudnya yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usaha

---

<sup>14</sup> Majalah Peradilan Agama Edisi 8, Surplus gagasan dan Meruah Inspirasi, <https://badilag.mahkamahagung.go.id>

berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.<sup>15</sup>

## 2. Margin

Pengertian margin menurut Kamus Besar Indonesia Pusat Bahasa adalah laba kotor atau tingkat selisih antara biaya produksi dan harga jual pasar.<sup>16</sup> Margin adalah kenaikan bersih dari aset bersih sebagai akibat dari memegang aset yang mengalami peningkatan nilai selama periode yang dipilih oleh pernyataan pendapatan. Berdasarkan definisi diatas dapat disimpulkan bahwa margin adalah tingkat atau selisih kenaikan nilai aset yang mengalami peningkatan nilai dari biaya produksi dan harga jual.

## 3. Pembiayaan *Murābahah*

Pembiayaan *Murābahah* merupakan produk pembiayaan di mana pihak bank dapat sebagai mediasi antara pihak yang berkepentingan, yaitu nasabah dan developer menginginkan memiliki atau membeli sesuatu barang dari developer sementara nasabah belum memiliki dana yang cukup untuk dapat membelinya, maka bank dalam hal ini memberikan bantuan berupa pembiayaan dengan cara membeli barang yang diinginkan oleh nasabah terlebih dahulu dari developer, kemudian pihak bank menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan harga sesuai dengan pembelian pihak bank dari pihak developer dengan metode angsuran dan ditambah keuntungan bagi pihak bank yang telah disepakati antara pihak bank dan pihak nasabah sebelum transaksi jual-beli dilakukan. *Murābahah* adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual beli di mana Bank membiayai atau membelikan kebutuhan barang atau

---

<sup>15</sup> Agus Marimin, Abdul Harisd Romhoni dan Tiara Nur Fitria, “Perkembangan Bank Syariah di Indonesia”, *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 01, No. 02., diakses tanggal 2 juli 2015. [www.jurnal.stie-aas.id](http://www.jurnal.stie-aas.id), hlm. 77.

<sup>16</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Umum, Edisi Revisi 2008), hlm. 879.

investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati.<sup>17</sup>

### **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, penulis merumuskan permasalahan dalam penulisan ini sebagai berikut:

- a. Bagaimana metode perhitungan margin keuntungan pembiayaan *Murābahah* di Bank BRI Syariah Purwokerto?
- b. Bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pembiayaan *Murābahah* di bank BRI Syariah Purwokerto?

### **D. Tujuan Penulisan**

Dari permasalahan diatas maka secara keseluruhan tujuan penulisan adalah:

- a. Untuk mengetahui perhitungan margin pada pembiayaan *Murābahah* di Bank BRI Syariah Purwokerto
- b. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pembiayaan *Murābahah* di bank BRI Syariah Purwokerto.

### **E. Manfaat Penelitian**

- a. secara teoritis, hasil penulisan ini diharapkan mampu memberikan pengetahuan secara luas dalam peraturan perundang-undangan mengenai perhitungan pembiayaan *Murābahah* yang dapat dikupas dan dipelajari secara mendalam supaya dapat mengetahui sistematika pembiayaan *Murābahah* di Bank BRI Syariah Purwokerto. Penulisan ini diharapkan dapat menjadi sumber deskripsi terhadap penulisan berikutnya oleh penulis ataupun akademis lainnya, dalam melakukan pembaharuan hukum yang mengatur sistematika pembuatan pembiayaan *Murābahah* yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan untuk mewujudkan suatu produk hukum yang mampu mengakomodasi kebutuhan masyarakat.

---

<sup>17</sup> Bagya Agung Prabowo, “Konsep Akad *Murābahah* Pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad *Murābahah* di Indonesia dan Malaysia”, *Jurnal Hukum UII Yogyakarta*, Vol. 16 Januari 2009, hlm. 108-109.

- b. secara praktis, penulisan ini sebagai sarana untuk meningkatkan wawasan dan pengetahuan bagi mahasiswa serta pembaca terkait pembiayaan *Murābahah* dan substansinya

#### F. TINJAUAN PUSTAKA

Sebagaimana telah dilakukan pengkajian artikel, jurnal, skripsi maupun tesis yang telah ada, khusus kajian mengenai perhitungan pembiayaan akad *Murābahah* dalam perspektif kompilasi hukum ekonomi syariah, untuk saat ini penulis belum menemukan penulisan yang cenderung sama dengan persoalan yang diteliti namun ada beberapa penulisan yang dapat dijadikan bahan pertimbangan sebagai acuan penulis di dalam melakukan penulisan. Hal tersebut dari beberapa penulisan yang penulis paparkan sebagai berikut.

Jurnal yang ditulis oleh Fidyah, SE,MM yang berjudul Analisis Pendapatan Margin *Murābahah* pada Bank Muamalat Indonesia. STIE Semarang. Fokus penulisan ini adalah untuk mengetahui faktor apa saja yang mempengaruhi pendapatan margin *Murābahah*. Hasil penulisan terdapat volume pembiayaan *Murābahah* ada pengaruh tetapi tidak signifikan, artinya pengaruhnya sangat kecil terhadap pendapatan margin *Murābahah*. Profit target berpengaruh positif secara signifikan terhadap margin *Murābahah*, artinya semakin besar target keuntungan yang di harapkan oleh Bank Muamalat Indonesia ternyata semakin besar juga pendapatan margin *Murābahah*. Biaya *overhead* berpengaruh negatif signifikan terhadap pendapatan margin *Murābahah*, hal ini menunjukkan semakin besar biaya *overhead* akan menurunkan pendapatan margin *Murābahah*.<sup>18</sup>

Hasil skripsi yang berjudul mengenai *Implementasi Perhitungan Margin pada Pembiayaan Murābahah di Bank Mega Syariah cabang Semarang*, yang disusun oleh Ienas Taisier Rasyada.<sup>19</sup> Memberikan penjelasan bahwa kebijakan perhitungan margin keuntungan dan pengakuan

---

<sup>18</sup> Fidyah. “Analisis Pendapatan Margin *Murābahah* pada Bank Muamalat Indonesia”.Jurnal STIE Semarang. Vol. 9. No.1. 2017. :<https://media.neliti.com>, hlm. 23.

<sup>19</sup> Ienas Taisie Rasyada, *Implementasi Perhitungan Margin pada Pembiayaan Murābahah di Bank Mega Syariah Cabang Semarang* (Semarang: Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2015).



pembayaran angsuran yang diterapkan oleh Bank Mega Syariah yang kemudian diterapkan oleh kantor cabang termasuk cabang Semarang adalah dengan margin keuntungan *falt*. Namun pada pelaksanaannya belum sesuai dengan konsep teori tentang penetapan margin yang sah, dimana teori ini dijelaskan oleh Adiwarman Karim dalam bukunya Bank Islam Analisis Fiqh dan keuangan. Persentase margin yang diterapkan oleh Bank Mega Syariah adalah angka persentase margin untuk angsuran setiap bulannya dari pembiayaan yang diberikan, sehingga dalam platform pembiayaan tertentu sudah jelas berapa persen margin yang harus dibayarkan oleh nasabah setiap bulannya, namun belum jelas berapa harga jualnya. Sedangkan dalam teori seharusnya persentase margin keuntungan adalah dihitung dari total platform pembiayaan yang diberikan, setelah itu untuk perhitungan angsuran setiap bulan dilakukan berdasarkan pembagian antara harga jual dengan tenor waktu yang diterapkan. Dimana untuk mengetahui harga jualnya adalah dengan menghitung terlebih dahulu jumlah antara harga beli dan margin keuntungan yang telah disepakati bersama.

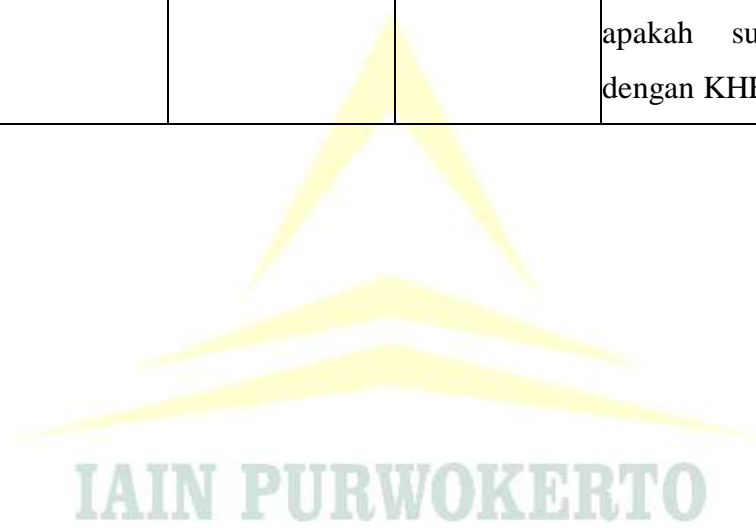
Skripsi milik Ninda Dwi Wulandari, 2019. Program studi Perbankan Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Ontan Lampung. Tujuan penulisan ini adalah untuk mengetahui metode yang digunakan BMT dalam menentukan *margin Murābahah* pada produk pembiayaan *Murābahah* dan untuk mengetahui penentu besaran presentasi margin *Murābahah* pada BMT Assyafi'iyah. Jenis penulisan ini merupakan penulisan lapangan (*field research*) penulisan bersifat deskriptif analitik dan pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara, dan pengumpulan data. Hasil penulisan dapat disimpulkan bahwa prosedur pembiayaan *Murābahah* di BMT Assyafi'iyah saat ini masih belum cukup baik, karena BMT belum menggunakan sistem tawar-menawar dalam satu transaksi. Sehingga BMT hanya bisa menetapkan presentasi margin pada setiap pembiayaan pada produk yang ada di BMT sebesar 2,3 %.

Adapun penulisan ini berbeda dengan penulisan-penulisan sebelumnya seperti yang telah disebutkan di atas, dalam hal ini, belum ditemukan adanya

penulisan yang berkaitan dengan Perhitungan Margin pada Pembiayaan *Murābahah* di Bank BRI Syariah Purwokerto Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Penulisan sebelumnya hanya membahas tentang peran Bank sebagai penyedia pembiayaan *Murābahah*, rukun *Murābahah* dan faktor-faktor yang mempengaruhi besar kecilnya margin dalam peiijubggbgtttgmbiayaan Syariah.

Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
Jurnal yang ditulis oleh Fidyah SE,MM.	Analisis Pendapatan Margin <i>Murābahah</i> pada Bank Muamalat Indonesia	Sama-sama membahas mengenai Margin <i>Murābahah</i>	Jurnal Fidyah SE,MM. Membahas mengenai pendapatan margin <i>Murābahah</i> pada Bank Muamalat Indonesia serta faktor faktor pendapatan margin <i>Murābahah</i> sedangkan dalam penulisan ini membahas mengenai perhitungan margin <i>Murābahah</i> di lihat dari KHES.
Skripsi milik Inenas Taiser Rasyada, 2015 program studi Perbankan Syariah	Implementasi Perhitungan Margin pada Pembiayaan <i>Murābahah</i> Bank Mega Syariah Cabang Semarang	Sama-sama membahas tentang akad <i>Murābahah</i>	Skripsi Inenas Taiser Rasyadamembahas mengenai implementasi perhitungan margin sedangkan penuliss selain perhitungan margin juga disesuaikan dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Skripsi milik Ninda Dwi Wulandari, 2019 program studi Perbankan Syariah fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam	Metode Perhitungan margin <i>Murābahah</i> di BMT Syafiiyah Metro	Sama-sama membahas tentang perhitungan margin <i>Murābahah</i>	Skripsi Ninda Dwi Wulandari membahas mengenai metode perhitungan margin <i>Murābahah</i> di BMT as-syafiiyah metro sedangkan penulis membahas mengenai perhitungan margin <i>Murābahah</i> di Bank BRI Syariah Purwokerto apakah sudah sesuai dengan KHES.
---	---	--	--



## G. Sistematika Pembahasan

Pada dasarnya, penulisan ini terbagi dalam lima bab yang memaparkan kerangka isi dan alur logis penulisan yang disertai dengan argumentasi mengenai tata urutan pada bagian-bagian penulisan, dengan penjelasan sebagai berikut:

Bab pertama merupakan pendahuluan yang mana dalam hal ini akan diuraikan latar belakang masalah, definisi operasional, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, serta sistematika pembahasan.

Bab kedua merupakan landasan teori yang membahas tentang tinjauan umum tentang margin dan tinjauan umum tentang *Murābahah*.

Bab ketiga merupakan metode penelitian yang terdiri dari jenis penelitian, penentuan lokasi penelitian, menentukan sumber data, pendekatan penelitian, subjek dan objek penelitian, serta metode pengumpulan data.

Bab keempat merupakan laporan penelitian. Laporan ini terdiri dari mekanisme perhitungan margin pembiayaan *Murābahah* dan analisis tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap pembiayaan murabahah di bank BRI Syariah Purwokerto.

Bab kelima merupakan bab akhir dari keseluruhan penulisan ini yang berisi kesimpulan dari hasil kegiatan penulisan mengenai permasalahan yang diangkat dengan menggunakan saran-saran yang mungkin diperlukan bagi penulis.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG PERHITUNGAN MARGIN DAN PEMBIAYAAN *MURĀBAḤAH*

#### A. Tinjauan Umum *Murābahah*

##### 1. Pengertian *Murābahah*

Secara bahasa, kata *Murābahah* berasal dari bahasa Arab dengan akar kata ribh yang artinya “keuntungan”. Sedangkan secara istilah, menurut Lumna Hakin, *Murābahah* merupakan akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga pokok barang dan tingkat keuntungan tertentu atas barang, dimana harga jual tersebut disetujui pembeli.<sup>20</sup> Sebagaimana telah dikutip Dimyauddin di dalam bukunya *Murābahah* menurut Ibnu Rusy al Maliki adalah Jual beli komoditas di mana penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang harga pokok pembelian barang dan tingkat keuntungan yang diinginkan.<sup>21</sup> Menurut Anwar, *Murābahah* adalah menjual suatu barang dengan harga pokok ditambah keuntungan yang disetujui bersama untuk dibayar pada waktu yang ditentukan atau dibayar secara angsuran.<sup>22</sup>

Menurut beberapa ulama, seperti ulama Malikiyah, *Murābahah* adalah jual beli di mana pemilik barang menyebutkan harga beli barang tersebut, kemudian ia mengambil keuntungan dari pembeli secara sekaligus dengan mengatakan, “saya membelinya dengan harga sepuluh dinar dan anda berikan keuntungan kepadaku sebesar satu dinar atau dua dinar”. Atau rincinya dengan mengatakan, “anda berikan keuntungan sebesar satu dirham per satu dinar-nya. Atau bisa juga ditentukan dengan ukuran tertentu maupun dengan menggunakan persentase. Ulama Hanafiyah mendefinisikannya dengan mengatakan, *Murābahah*

---

<sup>20</sup> Lukman Hakin, *Prinsip-prinsip Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Erlangga, 2012), hlm. 116-117.

<sup>21</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Celebsn Timur UH III, 2008), hlm. 101

<sup>22</sup> M. Syafi’i Anwar, *Alternatif Terhadap Sistem Bunga*, Jurnal Ulumul Qur’an II, Edisi 9 Oktober 1991, hlm. 13.

merupakan pemindahan sesuatu yang dimiliki dengan akad awal dan harga awal disertai tambahan keuntungan. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, *Murābahah* adalah jual beli dengan harga pokok atau harga perolehan penjual ditambah keuntungan satu dirham pada setiap sepuluh dinar. Atau misalnya, dengan syarat kedua belah pihak yang bertransaksi mengetahui harga pokok.<sup>23</sup>

Menurut Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000, *Murābahah* yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.<sup>24</sup> Pada fatwa DSN-MUI tentang *Murābahah* merujuk pada Al-Qur'an yaitu ada di Q.S. an-Nisa ayat 29, Q.S. al-Baqarah ayat 275, Q.S. al-Maidah ayat 1, Q.S. al-Baqarah ayat 280. Hadis: Hadis riwayat al-Baihaqi dan Ibnu Majah, Hadis Nabi riwayat Ibnu Majah, Hadis Nabi Tirmidzi, Hadis Nabi riwayat Jama'ah, Hadis Nabi riwayat Abd al-Raziq dari Zaid bin Aslam. Ijma' mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara *Murābahah* (Ibnu Rusyd, Bidayah al-Mujtahid, Juz 2 hal 161). Kaidah fiqh :”pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”<sup>25</sup>

*Murābahah* menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, KHES yang keberadaannya berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.<sup>26</sup> Dalam Pasal 1 Ayat (1) Perma menyebutkan bahwa KHES digunakan oleh hakim pengadilan dalam lingkungan peradilan agama

---

<sup>23</sup> As-Shawy dalam Abdurrahman al-Jazery, *Fiqh ala Madzahibi al-Arba'ah*, juz 3 (Beirut: Dar al-Fikrs, 2005), hlm. 198-200.

<sup>24</sup> Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syari'ah* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), hlm. 57.

<sup>25</sup> Acme Admira Arafah, dkk. *Corak Mazhab pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (Analisis Tentang Mudharabah, Musyarakah dan Murabahah)* (Sumatera: Pascasarjana UIN Sumatera utara, 2018) *Journal of Islamic Lwa*, Vol.2. No 1 Januari-Juni, hlm. 31.

<sup>26</sup> Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

sebagai pedoman dalam memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan perkara yang berkaitan dengan ekonomi syariah. Meskipun demikian, hakim tetap diberi keluasan dan bertanggung jawab untuk menggali dan menemukan hukum untuk menjamin putusan yang adil dan benar sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 Ayat (2). Pengertian *Murābahah* menurut KHES adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.<sup>27</sup>

*Murābahah* diartikan dalam Hukum Ekonomi Syariah adalah salah satu produk yang dikembangkan oleh bank Syariah. Produk ini didasarkan pada prinsip jual beli yang dalam istilah *fiqh* islam disebut *bai'al- Murābahah* sebagaimana didefinisikan oleh ulama *fiqh* adalah menjual barang dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak. Pembiayaan *Murābahah* berdasarkan hukum positif ditetapkan melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32/34/Kep/Dir tentang Bank Umum berdasarkan prinsip Syariah, dan kemudian diperbaharui dengan peraturan Bank Indonesia Nomor 6/24/PBI/2004 tentang Bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip Syariah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/35/PBI/Dir.<sup>28</sup>

*Murābahah* memiliki beberapa fungsi, *Murābahah* memberi banyak manfaat kepada bank syariah yaitu adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem pembiayaan *Murābahah* juga sangat

---

<sup>27</sup> Buku II Tentang Akad Bab 1 Ketentuan Umum Pasal 20 Ayat (6) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

<sup>28</sup> Tri Setiady, "*Pembiayaan Murabahah dalam Perspektif Fiqh Islam, Hukum Positif dan Hukum Islam*" diakses pada tanggal 3 Juli- September 2014 Vol 8. (Indramayu: Universitas Wiralodra), hlm 528.

sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasi di bank syariah. Selain itu, dapat meningkatkan daya guna (*utility*) dari uang atau modal, meningkatkan daya guna suatu barang, meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang, pembiayaan menimbulkan kegairahan berusaha masyarakat, pembiayaan sebagai alat stabilitas ekonomi, sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional dan sebagai alat hubungan ekonomi internasional.<sup>29</sup>

Tujuan pembiayaan akad *Murābahah* yaitu memberikan bantuan atau fasilitas agar nasabah dapat memiliki sebuah barang yang dibutuhkan oleh nasabah.<sup>30</sup> Menurut AL Marghinani, tujuan dari *Murābahah* adalah untuk melindungi konsumen yang tidak berdaya terhadap tipu muslihat para pedagang yang curang karena konsumen tersebut tidak memiliki keahlian untuk dapat melakukan jual beli. Seseorang yang tidak memiliki keterampilan untuk melakukan pembelian di pasar dengan cara *musawamah*, seyogyanya menghubungi seorang *dealer Murābahah* yang dikenal kejujuran nya dan membeli barang yang dibutuhkannya dari *dealer* tersebut dengan keuntungan. Dengan cara seperti ini, konsumen tersebut akan terpuaskan dan terlindungi dari kecurangan.<sup>31</sup> Selain itu, *profitability* yaitu tujuannya untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah. *Safety*, yaitu keamanan dari fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat tercapai tanpa hambatan yang berarti.<sup>32</sup>

## 2. Dasar Hukum *Murābahah*

---

<sup>29</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 102.

<sup>30</sup> Rakhma Nurrozalina, *Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah pada PT Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk dan Akad Murabahah pada PT. Bank Rakyat Indonesia Syari'ah (persero) Tbk. Cabang Purwokerto, Jurnal Idea Hukum Vol. 1 No.2 Edisi Oktober 2015 Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Jendral Soedirman*, hlm. 162.

<sup>31</sup> Sutan Remi Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya* (Jakarta: Premedia Group, 2014), hlm. 226.

<sup>32</sup> Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking*, hlm. 71.



Secara umum landasan atau dasar *Murābahah* berdasarkan Al-Quran, Hadis, Pendapat ulama adalah sebagai berikut:

a. Al-Quran

QS. Al-Baqarah (2) : 275

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

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

Ayat diatas menerangkan bahwa Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum serta menolak dan melarang konsep ribawi.

QS. An-Nisa (4):29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ أَلَّا يَكُونَ لِلدَّيْنِ بَاطِلٌ إِلَّا

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesama dengan jalan yang batil, kecuali

dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Ayat di atas melarang segala bentuk transaksi yang bathil. Di antara transaksi yang dikategorikan bathil adalah yang mengandung bunga (ria) sebagaimana terdapat pada sistem kredit konvensional karena akad yang digunakan adalah utang. Berbeda dengan *Murābahah*, dalam akad ini tidak ditemukan unsur bunga, karena menggunakan akad jual beli. Di samping itu, ayat ini mewajibkan untuk keabsahan antara para pihak yang dituangkan dalam suatu perjanjian yang menjelaskan dan dipahami segala hal yang menyangkut hak dan kewajiban masing-masing.

b. Hadis

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدَّمَشَقِيُّ حَدَّثَنَا مَرْوَانُ بْنُ مُمْتَلِدٍ حَدَّثَنَا عَبْدُ الْعَزِيزِ  
بْنُ مُمْتَلِدٍ عَنْ دَاوُدَ بْنِ صَالِحِ الْمَدِينِيِّ عَنِ أَبِيهِ قَالَ سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدٍ الْدُرَيْرِيَّ  
يَقُولُ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِنَّ الْبَيْعَ عِنْتِ رَاضٍ

Ibnu Majah- 2176

“Telah menceritakan kepada kami Al Abbas bin Al Walid Ad Dimasqi berkata, telah menceritakan kepada kami Abdul Aziz bin Muhammad dari Dawud bin Shalih Al Madini dari Bapaknya berkata; aku mendengar Abu Sa’id ia berkata, “Rasulullah Shallallahu’alaihi wasallam bersabda: “sesungguhnya jual beli berlaku saling ridla”.<sup>33</sup>

HR.Al-Baihaqi dan Ibnu Majah (Dari Abu Sa’id al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda:

<sup>33</sup> Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, Juz 2 (Kairo: Dar al-Fikr, 2010, Nomor Hadis: 2176).

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ هَالِلٌ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ هَالِلٍ عَلَّيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ:

إِنَّمَا لَيْتِي لِيُعْ عَنْ تَرَاضٍ . (رواه البيهقي وابن حبان

Artinya: “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka” (HR.Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan nilai shahih oleh Ibnu Hibban).

Hadis diatas menjelaskan bahwasannya segala bentuk jual beli termasuk *Murābahah* harus di lakukan suka sama suka. Hadis ini dapat dijadikan landasan syariah bagi jual beli terutama syarat jual beli *Murābahah*.

c. Kaidah Ushul Fiqh

الأصل في المعاملات إلا باحالة إلا أن يدل دليل على تحريمها

Artinya: “pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Maksud dari kaidah ini adalah, bahwa dalam setiap transaksi muamalah pada dasarnya boleh, seperti halnya jual-beli, sewa-menyewa, kerjasama, dan lain sebagainya. Kecuali yang diharamkan seperti mengakibatkan kemadharatan seperti judi dan riba. Dari dasar hukum al-Quran, al-Hadis dan Kaidah Fiqh maka diperbolehkannya *Murābahah* karena dasar hukum tersebut adalah dasar utama dari hukum islam.

d. Ijma

Selain Al-Qur’an dan Hadis Rasulullah SAW yang dijadikan landasan sebagai dasar hukum *Murābahah*, maka ijma “ulama” juga dapat dijadikan acuan hukum *Murābahah*. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan Abdullah Syeed :”Al-Qur’an tidak membuat acuan langsung berkenaan dengan *Murābahah*, walaupun ada beberapa acuan di dalamnya untuk menjual keuntungan, kerugian dan perdagangan. Karena nampaknya tidak ada acuan langsung kepadanya dalam Al-Qur’an atau

hadis yang diterima umum, para ahli hukum harus membenarkan *Murābahah* berdasarkan landasan lain.<sup>34</sup>

Menurut Imam Malik, *Murābahah* itu dibolehkan (*mubah*) dengan berlandaskan pada orang-orang Madinah, yaitu ada konsensus pendapat di Madinah mengenai hukum tentang orang yang membeli baju di sebuah kota, dan mengambilnya ke kota lain untuk menjualnya berdasarkan suatu kesepakatan berdasarkan keuntungan. Imam Syafi'i mengatakan jika seorang menunjukkan komoditas kepada seseorang dan mengatakan "kamu beli buku untukku, aku akan memberikan keuntungan begini, begitu", kemudian orang itu membelinya, maka transaksi itu sah. Sedangkan Marghinani seorang Fiqih Mazhab Hanafi membenarkan keabsahan *Murābahah* berdasarkan kondisi penting bagi validitas penjualan di dalamnya. Demikian pula Nawawi dari Mazhab Syafi'i, secara sederhana mengemukakan bahwa penjual *Murābahah* sah menurut hukum tanpa bantahan.<sup>35</sup>

e. Qiyas

Diriwayatkan bahwa Ibnu Mas'ud membolehkan menjual barang mengambil keuntungan satu dirham atau dua dirham untuk sepuluh dirham.<sup>36</sup>

3. Rukun dan Syarat *Murābahah*

Pendapat madzhab Hanafi yang dimaksud dengan rukun akad adalah unsur-unsur pokok yang membentuk akad. Akad sendiri merupakan pertemuan kehendak para pihak dan kehendak itu diungkapkan melalui pernyataan kehendak yang berupa ucapan atau bentuk ungkapan lain dari masing-masing pihak, sehingga unsur pokok yang membentuk akad itu hanyalah pernyataan kehendak masing-masing pihak berupa *ijab* dan *qabul*.

Syarat keabsahan akad, rukun pertama yaitu adanya para pihak, dengan dua syarat terbentuknya yaitu *tamyiz* dan berbilang pihak, rukun kedua yaitu pernyataan kehendak dalam bentuk *ijab* dan *qabul* dan harus dicapai secara bebas tanpa paksaan, rukun ketiga yaitu objek akad yang

---

<sup>34</sup> Abdullah Syeed, *Menyoal Bank Syari'ah, Kritik atas Interpretasi Bunga Kaum Neorevivalitas* (Jakarta: Paramadina, 2004), hlm. 119.

<sup>35</sup> Ahamad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syari'ah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010), hlm. 141-142.

<sup>36</sup> Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 102.

meliputi unsur penyempurna, yakni dapat diserahkan dan penyerahan tersebut tidak menimbulkan kerugian, juga objek harus dapat ditransaksikan.

Dalam prinsip Syariah dikenal adanya rukun dan syarat akad yang akan menentukan keabsahan penyusunan kontrak Syariah. Ketentuan rukun dan syarat yang berlaku pada suatu perjanjian atau perikatan tertulis (kontrak) adalah ketentuan rukun dan syarat yang berlaku pada akad, dan rukun merupakan unsur-unsur yang harus terpenuhi yang akan menentukan terbentuknya akad. Dalam hukum Islam untuk terbentuknya suatu akad (perjanjian) yang sah dan mengikat haruslah dipenuhi rukun akad dan syarat akad.<sup>37</sup>

Rukun jual beli *Murābahah* yaitu penjual, adalah pihak yang membiayai pembelian barang yang diperlukan oleh pemohon atau biasanya jika di perbankan disebut nasabah pembiayaan dengan sistem pembayaran yang ditangguhkan. Biasanya di dalam teknis aplikasinya pihak yang membiayai atau bank itu sendiri.<sup>38</sup> Kedua, pembeli (Musytari) yaitu pembeli dalam pembiayaan *Murābahah* adalah nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan ke bank. Ketiga, Objek jual beli (Mabi') yaitu kegiatan yang dilakukan dalam permohonan pembiayaan *Murābahah* oleh sebagian besar pemohon atau nasabah terhadap barang-barang yang bersifat konsumtif untuk pemenuhan kebutuhan produksi, seperti rumah, tanah, mobil, motor dan sebagainya.<sup>39</sup> Keempat, Harga (Tsaman) yaitu harga dalam pembiayaan *Murābahah* di analogikan dengan pricing atau plafond pembiayaan. Kelima, Ijab Qabul harus disebutkan dengan jelas harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati dan tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi. Rukun jual beli menurut Mazhab Hanafi adalah Ijab dan Qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab dan qabul. Sedangkan menurut jumhur ulama ada empat rukun dalam jual beli yaitu penjual, pembeli sighth, serta barang atau sesuatu yang diandalkan.<sup>40</sup>

Syarat dari jual beli *Murābahah* yaitu penjual memberitahu harga pokok kepada calon pembeli. Hal ini adalah logis, karena harga yang akan dibayar pembeli atau nasabah di dasarkan pada modal si pihak yang meminjamkan atau bank. Selanjutnya, akad pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan, akad harus bebas riba, penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian, penjual

---

<sup>37</sup> Dhody Ananta Rivaldi Widjajaatmadja, "Rukun dan Syarat Akad Pembiayaan *MURabahah* dalam Bentuk Akta Otentik di Bank Syariah" diakses pada tanggal 1 Juni 2018, Vol.1 No.1 (Bekasi: Notaris dan PPAT Bekasi), hlm. 127.

<sup>38</sup> Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga terkait (BUMI dan Tafakul)* (Jakarta: PT Grafindo Persada, Cet ke-1, 1996), hlm. 93.

<sup>39</sup> Karnaen A. Perwata Atmadja dan M. Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam* (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992), hlm. 25.

<sup>40</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah* (Yogyakarta: UII Prees, 2005), hlm. 14.

harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara hutang.<sup>41</sup>

Menurut Wahbah az-Zuhaili mengatakan bahwa di dalam transaksi *Murābahah* persyaratan yang harus dipenuhi yaitu diketahuinya harga pokok, dalam jual beli *Murābahah* ini, penjual diharuskan untuk memberitahukan secara jelas harga pokok atau harga awal dari suatu barang yang akan dijual kepada pembeli untuk menghindari terjadinya transaksi yang tidak jelas (*gharar*) diantara kedua belah pihak. Kedua, diketahuinya keuntungan yang ditetapkan, pihak penjual ketika melakukan transaksi dengan pembeli diwajibkan untuk menjelaskan berapa dan bagaimana keuntungan yang akan ditetapkan dari barang yang dijual, dan hal itu merupakan unsur terpenting yang mengandung terjadinya transaksi yang saling rela (*antaradin*) diantara kedua belah pihak. Yang terakhir, harga pokok merupakan sesuatu yang dapat diukur, dihitung dan ditimbang dengan nilai, baik ketika terjadi transaksi jual beli yang pertama ataupun sesudahnya.

Rukun di dalam bank BRI syariah yaitu sama dengan pada umumnya. sedangkan Syarat dalam mengajukan pembiayaan *Murābahah* di Bank BRI Syariah Purwokerto yaitu harus warga negara indonesia, pegawai atau karyawan tetap dengan masa kerja atau total masa kerja ditempat sebelumnya minimal 2 (dua tahun dari perusahaan atau institusi yang memiliki reputasi yang baik, serta memiliki penghasilan tetap. Profesional terbatas hanya untuk profesi kesehatan (dokter, dokter spesialis dan bidan). Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan pada saat jatuh tempo pembiayaan untuk karyawan adalah maksimum usia pensiun. Hasil track record BI Checking dan DHBI lancar. Tersedia aplikasi permohonan pembiayaan dari calon nasabah yang telah ditanda tangani oleh calon nasabah. Membuka rekening tabungan di bank BRI Syariah. Untuk total pembiayaan minimal Rp. 50 juta Rupiah wajib menyertakan NPWP pribadi.

Rukun dan syarat menurut KHES yaitu dijelaskan dalam pasal 116 penjual harus membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati spesifikasinya. Penjual harus memberikan barang yang diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri, dan pembeli ini harus bebas riba. Penjual harus memberi tahu secara jujur tentang harga pokok barang kepada pembeli berikut biaya yang diperlukan. Dalam pasal 117, pembeli harus membayar harga barang yang telah disepakati dalam *Murābahah* pada waktu yang telah disepakati. Dalam pasal 121, penjual boleh meminta pembeli untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan dalam jual beli *Murābahah*.<sup>42</sup>

#### 4. Risiko dalam *Murābahah*

Pembiayaan *Murābahah* punya beberapa konsep dalam melakukan transaksi bisa dengan pembayaran diawal atau cicil kemudian penyerahan

---

<sup>41</sup> Muhamad Ridwan, *Konstruksi Bank Syariah di Indonesia* (Yogyakarta: Pustaka SM, 2007), hlm. 79.

<sup>42</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah,... hlm, 42

barang akan dilaksanakan. Dengan konsep pembayaran yang memakan waktu, terindikasi akan munculnya berbagai risiko, risiko itu timbul karena kenaikan *direct competitor's market rate* (DCRM), kenaikan *indirect competitor's market rate* (ICMR), dan kenaikan *expectea competitiv* return for investor (ECRI). Oleh karena itu bank perlu menentukan jangka waktu dalam pembiayaan *Murābahah* dengan pertimbangan tingkat keuntungan, prediksi perubahan satu bunga dan expektasi bagi hasil di dalam bank Syariah.

Risiko yang harus dihindari yaitu Defaul atau Kelalaian seperti nasabah sengaja tidak membayar angsuran, turun naik harga secara fluktuasi ini terjadi apabila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak boleh merubah harga jual beli tersebut. Selanjutnya, penolakan nasabah, barang yang dikirim bisa ditolak oleh nasabah karena berfungsi sebab, bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak menerima, karena itu perlu dilindungi oleh asuransi. Kemungkinan lain nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Penjual harus mampu menyerahkan barang itu kepada si pembeli, pembayaran di tanggung kan.<sup>43</sup>

Risiko memberi uang bukan barang, hal ini menunjukkan bahwa jual beli *Murābahah* dilakukan dengan memberi uang bukan barang kepada anggotanya (nasabah). Sehingga tidak terjadi transaksi jual beli secara riil, yang kemudian akan mendekati praktek ini kepada praktek jual beli uang, bukan barang.<sup>44</sup> Disebutkan juga di Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, tentang *Murābahah* yang dinyatakan bahwa “Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba”.<sup>45</sup> Hal inilah yang menjadi kekhawatiran sekaligus mendorong sebagian ulama menyatakan bahwa praktek *Murābahah* merupakan tipu daya untuk pinjam meminjam uang dengan tambahan bunga (riba), dan hanyalah merupakan sebuah skema pinjam meminjam uang dan Lembaga keuangan Syariah mengambil tambahan bunga dari pinjaman tersebut.<sup>46</sup>

*Murābahah* masih dipraktikkan sebagai penyediaan dana atau peminjaman uang yang bertujuan untuk mencari keuntungan. Hal ini di praktikkan pada BMT yang menjadikan uang muka sebagai syarat jual beli *Murābahah*. Akan tetapi, uang muka di posisikan sebagai pengurang harga

---

<sup>43</sup> Ahmad Maulidizen, Analisis Kritis Pembiayaan Murabahah dan Mekanisme Pricing di keuangan islam modern Indonesia (Malaysia: Universitas Malaya, 2018) jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, 4(02), 2018, 76-90, hlm. 7.

<sup>44</sup> Asmi Nur Siwi Kusmiyati, Risiko Akad dalam Pembiayaan Murabahah pada BMT Yogyakarta dari Teori ke Terapan, Jurnal Ekonomi Islam La-Riba, (Vol. 1 Nomor 1 Juli 2007), hlm. 35-37.

<sup>45</sup> Dewan Sariah Nasional MUI-Bank Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, Edisi Revisi Tahun 2006, Cetakan Ketiga (Jakarta: DSN-MUI, 2006), hlm. 24.

<sup>46</sup> Wahbah az-Zuhaily, *Ial-Muamalat al-Maaliyah al-Mua'ashirah* (Beirut: Darul Fikr, 2002), hlm. 70.

awal, sehingga BMT mengambil keuntungan hanya dari uang yang dikeluarkan. Misalnya, nasabah bersedia memberikan uang muka sebesar 30% sedangkan BMT bersedia memberikan pembiayaan terhadap sisanya yaitu 70%. Kemudian, keuntungan BMT hanya diambil dari dana yang dijadikan pembiayaan yang sebesar 70% tersebut, bukan dari total harga awal barang yang menjadi objek jual beli *Murābahah*. Padahal, *Murābahah* merupakan jual beli dengan harga awal dengan tambahan (keuntungan).<sup>47</sup>

Asymmetric Information terjadi pada *Murābahah* ketika pihak penjual atau Lembaga Keuangan Syariah tidak memberikan informasi yang utuh kepada pembeli tentang keadaan barang yang dipesan termasuk berapa harga awal yang diperoleh dan berapa jumlah keuntungan diambil oleh Lembaga Keuangan Syariah. Hal ini merupakan hal yang prinsip (wajib) karena *Murābahah* termasuk dalam kelompok al-buyu' al-amanah yang berarti jual beli atas dasar kepercayaan.<sup>48</sup>

Penetapan biaya administrasi, biaya administrasi termasuk biaya yang ditanggung oleh nasabah.<sup>49</sup> Karena nya termasuk dalam harga perolehan atau harga awal. Karena ditanggung oleh nasabah, maka nasabah harus mengetahui berapa dan apa saja pengeluaran untuk biaya administrasi. Hal ini diharuskan agar dapat terjadi keseimbangan dan kesesuaian antara biaya administrasi yang dibayarkan dengan biaya yang riil dibutuhkan untuk mendukung transaksi *Murābahah* tersebut. Selain itu, karena prinsip jual beli *Murābahah* adalah jual beli yang bersifat amanah atau atas dasar kepercayaan, maka pemberian informasi dan rincian biaya administrasi yang riil dan jelas menjadi suatu hal yang mutlak untuk menjaga keabsahan transaksi *Murābahah*.

Bangkrut dalam *Murābahah*, jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank Lembaga Keuangan Syariah harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali atau berdasarkan kesepakatan.<sup>50</sup>

Risiko dalam KHES dapat diselesaikan, yaitu penjual dapat melakukan konversi dengan membuat akad baru bagi pembeli yang tidak bisa melunasi pembiayaan *Murābahah* nya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati. Penjual dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada pembeli dalam akad *Murābahah* yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan pembeli yang mengalami

---

<sup>47</sup> Danang Adityo Nugroho, *Analisa Akad Pembiayaan Murabahah di PT. Bank CIMB Niaga, Tbk.*, Skripsi tidak diterbitkan. (Jakarta: Program Studi Magister Notariat Fakultas Hukum Universitas Indonesia) hlm. 37.

<sup>48</sup> Ali Ahmad Salus, *al-Iqtishad al-Islamy wa al-Qadhaya al-Fiqhiyyah al-Mua'shirah*. Juz Pertama. Bilbis: Dar al-Taqwa. , hlm. 734.

<sup>49</sup> Lihat Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *murabahah* pada bagian pertama butir no. 6.

<sup>50</sup> Roan Ramadhani Djayusman, *Murabahah antara teori dan praktik: Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam. Vol. 6. 2, Rajab-Dzulhijjah 1433/2012, hlm. 290.



penurunan kemampuan pembayaran. Besar potongan dimaksud diserahkan pada kebijakan penjual. Penjual dapat melakukan penjadwalan kembali tagihan *Murābahah* bagi pembeli yang tidak bisa melunasi sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati dengan ketentuan tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa, pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil, perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan para pihak. Penjual dapat meminta kepada pembeli untuk menyediakan jaminan atas benda yang dijualnya pada akad *Murābahah*. Lembaga keuangan syariah boleh melakukan konversi dengan membuat akad baru bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan atau melunasi pembiayaan *Murābahah* sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan syarat yang bersangkutan masih prospektif. Akad *Murābahah* dapat diselesaikan dengan cara menjual objek akad kepada Lembaga Keuangan Syariah dengan harga pasar, atau nasabah melunasi sisa hutangnya kepada Lembaga Keuangan Syariah dari hasil penjualan obyek akad. Apabila hasil penjualan obyek akad *Murābahah* melebihi sisa hutang, maka kelebihan itu dikembalikan kepada peminjam atau nasabah. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang, maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah yang harus dilunasi berdasarkan kesepakatan. Apabila salah satu pihak konversi *Murābahah* tidak dapat menunaikan kewajibannya, atau apabila terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui shulh atau pengadilan.<sup>51</sup>

Meminimalisir risiko operasional perlu kebijakan dan pemantauan pelaporan atas risiko operasional yang signifikan guna mendapat perhatian dan Tindakan dari jajaran manajemen. penerapan metodologi risiko operasional dan memasukan unsur manajemen risiko operasional bagi kegiatan sehari-hari. Berbagai kebijakan tambahan dapat disusun oleh divisi yang melaksanakan fungsi manajemen risiko operasional. Manajemen risiko operasional dilaksanakan pada seluruh aktivitas yang berkaitan operasional secara terintegrasi dalam suatu system pengelolaan risiko yang akurat dan komprehensif.

Antisipasi risiko pembiayaan *Murābahah* yaitu bank harus memiliki kebijakan dan prosedur untuk mengendalikan risiko hukum secara tertulis yang disesuaikan dengan strategi usaha bank. Prosedur untuk mengendalikan risiko hukum tersebut harus disetujui oleh direksi dan dikomunikasikan kepada seluruh jenjang organisasi sehingga prosedur tersebut dapat diterapkan secara efektif. Bank harus memiliki dan melaksanakan prosedur analisis aspek hukum terhadap produk dan aktivitas baru. Bank harus memiliki satuan kerja atau kelompok petugas yang berfungsi sebagai legal wacth untuk menyediakan analisis hukum kepada seluruh pegawai pada setiap jenjang organisasi. Bank harus memiliki kode etik yang diberlakukan kepada seluruh pegawai pada setiap organisasi guna meningkatkan kepatuhan kepada

---

<sup>51</sup> Kompilasi hukum ekonomi syariah, ... hlm, 44.

ketentuan intern maupun ekstern. Bank harus menerapkan sanksi secara konsisten kepada pejabat dan pegawai yang terbukti melakukan penyimpangan dan pelanggaran terhadap ketentuan ektern dan intern serta kode etik internal bank. Bank harus melakukan evaluasi dan pengkinian kebijakan dan prosedur pengendalian risiko hukum secara berkala, sesuai dengan perkembangan eksternal dan internal bank, seperti perubahan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku.<sup>52</sup>

#### 5. Pengawasan Pembiayaan *Murābahah*

Pengawasan yang dilakukan pada pengelolaan pembiayaan *Murābahah* adalah dengan menerapkan fungsi pengawasan yang bersifat menyeluruh (multi layers control), dengan tiga prinsip utama menurut Zainat Arifin yaitu, prinsip pencegahan dini (early warning system) pencegahan dini adalah tindakan preventif terhadap kemungkinan terjadinya hal-hal yang dapat merugikan Lembaga Keuangan Syariah dalam pembiayaan, atau terjadinya praktek-praktek pembiayaan yang tidak sehat. Prinsip pengawasan melekat (built in control), pengawasan melekat, dimana bagian pembiayaan melakukan pengawasan sehari-hari untuk mengawasi bahwa pembiayaan telah berjalan sesuai dengan kebijakan yang telah ditetapkan dan ketentuan-ketentuan operasional lainnya dalam pembiayaan. Prinsip pemeriksaan internal (internal audit), pemeriksaan internal merupakan upaya lanjutan dalam pengawasan pembiayaan untuk lebih memastikan bahwa pembiayaan dilakukan dengan benar sesuai dengan kebijakan pembiayaan, dan telah memenuhi prinsip-prinsip pembiayaan yang sehat serta mematuhi ketentuan yang berlaku dalam pembiayaan.

Jenis pengawasan pembiayaan *Murābahah*. Ada beberapa cara yang dilakukan bank Syariah dalam mengawasi pembiayaan *Murābahah* nya yang beredar. Tiga konsep penting sebagai dasar control yaitu pertambahan risiko pembiayaan bisa dibatasi dengan memperpendek jangka waktu pembiayaan *Murābahah*, informasi di persiapkan oleh perusahaan harus sedemikian rupa, hingga pihak bank akan selalu dapat mengawasi munculnya kesukaran uang sedini mungkin, dalam peristiwa kesukarang uangbank mengusahakan dapat melaksanakan opsi untuk menarik pembiayaan *Murābahah* tersebut.

Terdapat dua cara pengawasan, yaitu secara administratif yang dilakukan di bank dan secara fisik dengan melakukan pemeriksaan kepada penerima peminjam. Pertama, pengawasan secara administrative (*on desk monitoring*) merupakan pengawasan yang dilaksanakan menggunakan segala informasi yang tersedia, baik catatan yang tersedia atau informasi lainnya. Misalnya mengawasi rekening koran, rekening pembayaran angsuran, laporan keuangan peminjam. Data-data administrasi yang dimonitor oleh bank adalah dari kegiatan nasabah dan sendiri seperti anggaran dan rencana kerja perusahaan nasabah, *financial statement* (nerasaca, 4R, sumber atau

---

<sup>52</sup> Agus Salim Harahap, “*Risiko Operasional Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah*”. Diakses pada Februari 2020. (Medan: UIN Sumut)

penggunaan dana), laporan-laporan perkembangan perusahaan, laporan-laporan produksi, pembelian, pemasaran, penjualan, persediaan barang, piutang atau utang, biaya dan sebagainya dan dokumen serta pengikatan-pengikatan jaminan, plafond dan saldo debit fasilitas pembayaran serta mutasinya, jenis dan jangka waktu angsuran, mutu pembiayaan yang tergambar dalam kolektabilitasnya. Kedua, pengawasan secara fisik (*on Site Monitoring*) merupakan pengawasan yang dilakukan dengan melakukan kunjungan langsung ke lokasi usaha, lokasi jaminan, atau tempat lain yang ada kaitannya dengan fasilitas pembiayaan yang diberikan. Pengawasan ini dapat dilaksanakan secara berkala atau *incidental* sesuai dengan kebutuhannya. Pengawasan ini dapat dilaksanakan dengan cara *incidental* umumnya dilakukan apabila terjadi penurunan aktivitas keuangan yang tampak pada rekening koran.<sup>53</sup>

## B. Tinjauan umum tentang Perhitungan Margin Pembiayaan *Murābahah*

### 1. Pengertian Margin Pembiayaan *Murābahah*

Pengertian margin berdasarkan kamus Bahasa Indonesia pusat Bahasa adalah laba kotor atau tingkat selisih antara biaya produksi dan harga jual di pasar. Secara tersirat, Karim mendefinisikan margin sebagai keuntungan yang disepakati dari akad *Murābahah*, berikut kutipannya “*Murābahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.”<sup>54</sup> Margin adalah kenaikan bersih dari aset bersih sebagai akibat dari memegang aset yang mengalami peningkatan nilai selama periode yang dipilih oleh pernyataan pendapatan. Keuntungan juga bisa diperoleh dari pemindahan saling tergantung insidental yang sah dan tidak saling tergantung, kecuali transfer yang tidak saling tergantung dengan pemegang saham atau pemegang-pemegang rekening investasi tak terbatas dan yang setara dengan nya.<sup>55</sup>

Menurut Bambang Riyanto Profit Margin yaitu perbandingan antara *Net operating income* dengan *net sales* perbandingan dimana dinyatakan dalam presentase. Menurut Sutrisno profit margin merupakan

---

<sup>53</sup> Dewita Yuniarti, “Prosedur Pengawasan Pembiayaan *Murabahah* pada PT. Bank BRI Syariah (kcp) Bogor Pajajaran” diakses pada tanggal oktober 2015. (Bogor: STIE Kesatuan Indonesia), hlm. 19-23.

<sup>54</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa. Edisi revisi (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2008), hlm. 212.

<sup>55</sup> Adiwarmar Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 279.

kemampuan penjualan yang dicapai. Menurut Sofyan Syafri Harahap margin merupakan angka yang menunjukan berapa besar persentase pendapatan bersih yang diperoleh dari setiap penjualan. Semakin besar rasio ini semakin baik karena dianggap kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba cukup tinggi.<sup>56</sup> Margin keuntungan adalah perbandingan antara *net operating income* dengan *net sales*.<sup>57</sup>

Margin menurut Bank BRI Syariah Purwokerto pendapatan yang diterima oleh pihak bank syariah.<sup>58</sup> Margin tidak dijelaskan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) karena margin merupakan sebuah keuntungan yang disepakati antara kedua belah pihak, yaitu antara pihak bank dan nasabah. Di dalam KHES pihak penjual atau bank dalam *Murābahah* dapat mengadakan perjanjian khusus dengan pembeli atau nasabah untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan akad.<sup>59</sup>

Unsur- unsur margin *Murābahah* yaitu terdiri dari beberapa komponen. Pertama, ekspektasi bagi hasil yaitu rata-rata bagi hasil yang lalu, yang diberikan oleh bank Syariah kepada pemilik dana ditambah dengan kenaikan yang diharapkan dan lebih akurat apabila dana ini merupakan gabungan dari rata-rata apabila data ini merupakan gabungan dari rata-rata bagi hasil dari beberapa bank. Kedua, *overhead cost* merupakan rata-rata beban *overhead riil* yang lalu, meliputi antara beban promosi, beban administrasi, beban peronilia dan beban ini termasuk bagi hasil yang dibayarkan kepada nasabah (bagi hasil yang dibayarkan bukan beban bank Syariah). Ketiga, keuntungan merupakan keuntungan normal yang layak yang diharapkan oleh bank Syariah dan keuntungan ini bukan normal yang layak yang diharapkan oleh bank Syariah dan keuntungan ini bukan *spread* seperti yang dilakukan bank konvensional.

---

<sup>56</sup> Adi Warma Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 87.

<sup>57</sup> Riyanto, Bambang, *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan* (Yogyakarta: BPFE, Edisi lima, 1999), hlm. 37.

<sup>58</sup> Wawancara dengan Aron Kuncoro, S.E., tanggal Jumat 5 Desember 2020 di Kc BRI Syariah Purwokerto.

<sup>59</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Bagian ke enam, *Ba'i Murabahah* Mahkamah Agung Republik Indonesia, hlm. 41.

Keempat, premi resiko yaitu jika *risk cost* untuk menutup kegagalan nasabah yang tidak membayar (PPAP), maka nasabah yang lancer harus dikembalikan (bukan sebagai pendapatan bank Syariah).<sup>60</sup>

*Murābahah* dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DESN-MUI) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murābahah*. Dijelaskan bahwa masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan pada prinsip jual beli, dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan, bank Syariah perlu memiliki fasilitas *Murābahah*. Oleh karena itu, DSN-MUI memandang perlu meetapkan fatwa tentang *Murābahah* untuk dijadikan pedoman oleh bank Syariah. adapun fatwa tersebut berisi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :<sup>61</sup>

- a. Ketentuan umum *Murābahah* dalam bank Syariah
- b. Ketentuan *Murābahah* kepada masyarakat
- c. Ketentuan jaminan dalam *Murābahah*
- d. Ketentuan utang dalam *Murābahah*
- e. Ketentuan penundaan pembayaran dalam *Murābahah*
- f. Ketentuan bangkrut dalam *Murābahah*

Fatwa DSN-MUI No/13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang muka dalam *Murābahah*. Terkait dengan permintaan pembiayaan *Murābahah* kepada Lembaga Keuangan Syariah, Lembaga Keuangan Syariah tersebut dapat meminta uang muka untuk menunjukkan kesungguhan nasabah. Adapun ketentuan-ketentuan terkait dengan uang muka dalam *Murābahah* diatur lebih lanjut dalam fatwa DSN-MUI No.13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam *Murābahah*, sebagai berikut:<sup>62</sup>

- a. Dalam akad pembiayaan *Murābahah*, Lembaga keuangan Syariah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.

---

<sup>60</sup> Fidyah. "Analisis Pendapatan Margin Murabahah pada Bank MUamalat Indonesia". Diakses pada february 2017. Vo. 9 No. 1. (Semarang" STIE Semarang), hlm. 22.

<sup>61</sup> Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah.

<sup>62</sup> Fatwa DSN-MUI No/13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka dalam Murabahah.

- b. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
- c. Jika nasabah membatalkan akad *Murābahah*, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut.
- d. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah.
- e. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah.

Fatwa DSN-MUI No.18/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Diskon *Murābahah*. Salah satu prinsip dasar dalam *Murābahah* adalah penjualan suatu barang kepada pembeli dengan harga (*tsaman*) pembelian dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan, dalam praktiknya penjual dalam hal ini LKS terkadang memperoleh potongan harga (diskon) dari penjual pertama (supplier), dengan adanya diskon timbul permasalahan, apakah diskon tersebut menjadi hak penjual LKS sehingga harga penjualan kepada pembeli (nasabah) menggunakan harga sebelum diskon, ataukah merupakan hak pembeli (nasabah) sehingga harga penjualan kepada pembeli (nasabah) menggunakan harga setelah diskon. Untuk mendapatkan kepastian hukum, sesuai dengan prinsip Syariah, tentang status diskon dalam transaksi *Murābahah* tersebut, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang potongan harga (diskon) dalam *Murābahah* untuk dijadikan pedoman oleh LKS. Berikut ketentuannya:<sup>63</sup>

- a. Harga (*tsaman*) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan jilai (*qimah*) benda yang menjadi obyek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah.
- b. Harga dalam jual beli *Murābahah* adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan.
- c. Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat di dalam akad.

---

<sup>63</sup> Fatwa DSN-MUI No.16/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Diskon dalam *Murabahah*.

d. Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditanda tangani.

## 2. Penetapan Margin Pembiayaan *Murābahah*

Penetapan margin keuntungan yakni akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segala jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*), seperti pembiayaan *Murābahah*, *Ijarah*, *Ijarah muntahia bit tamlik*, *salam*, *istishna*.<sup>64</sup> Metode penetapan margin yaitu: *mark-up pricing* adalah penentuan tingkat harga dengan *me-mark-up* biaya produksi komoditas yang bersangkutan. *Target-Return Pricing* adalah harga jual produk yang bertujuan mendapatkan tingkat *retrun* atas besarnya modal yang di investasikan. Dalam bahasan keuangan dikenal dengan *Return On Investment* (ROI). Dalam hal ini perusahaan akan menentukan berapa *retrun* yang akan diharapkan atas modal yang di investasikan. *Received-Value Pricing* adalah penentuan harga dengan tidak menggunakan variabel harga sebagai harga jual. Harga jual didasarkan pada harga produk pesaing, dimana perusahaan melakukan penambahan bahan atau perbaikan untuk meningkatkan kepuasan pembeli. *Value Pricing* adalah kebijakan harga yang kompetitif atas barang yang berkualitas tinggi. Dengan ungkapan "ono rego ono rupo" artinya barang yang baik pasti harganya mahal.

DSN MUI telah menerbitkan fatwa mengenai penetapan margin keuntungan dalam pembiayaan *Murābahah* di bank syariah. Dalam Fatwa DSN MUI Nomor 84 diketahui bahwa ada dua jenis metode perhitungan margin keuntungan pembiayaan *Murābahah* yang dilakukan dengan mengangsur. Berikut bunyi fatwa nya : "Pengakuan keuntungan *al-tamwil bi al- Murābahah* (pembiayaan *Murābahah*) dalam bisnis yang dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah, boleh dilakukan secara proposional dan secara anuitas selama sesuai dengan *urf* (kebiasaan) yang berlaku di Lembaga Keuangan Syariah". Metode pengakuan keuntungan dalam akad *Murābahah* tidak diatur dalam dalil khusus baik

---

<sup>64</sup> Adiwarman Karim, Hlm. 279.

berupa ayat al-Quran maupun Sunnah, karenanya metode pengakuan keuntungan *Murābahah* termasuk *maskuy anha* (tidak diatur dalam fiqh), sehingga dalilnya dikembalikan pada prinsip atau pokok sebagai hukum aslah dalam muamalat, yaitu boleh (mubah) sepanjang ada dalil syar'i dan *urf* (kebiasaan) yang sah. Hal tersebut berlaku pula untuk penetapan tingkat margin keuntungan, dalam artian bahwa penjual atau pihak Lembaga Keuangan Syariah boleh menetapkan berapapun tingkat margin keuntungan asal kan tidak bertentangan dengan yang biasa ditetapkan oleh pedagang lain atau lembaga keuangan syariah lain. dengan kata lain, tidak ada batasan dalam mengambil keuntungan penjualan (*Murābahah* ).<sup>65</sup>

Secara umum penetapan margin keuntungan produk *Murābahah* pada bank syariah menggunakan indikator yang hampir sama semua. Adapun indikator yang digunakan yaitu: *cost of fund* yaitu biaya dana simpanan nasabah (bagi hasil yang harus dibagikan) biaya dana yang harus dikeluarkan setelah dana tersebut dikurangi likuiditas, biaya *overhead* yaitu semua biaya-biaya yang dikeluarkan oleh bank syariah dalam proses penghimpunan dana, yang meliputi beban promosi, personalia dan beban administrasi dan profit target yang diinginkan dengan mempertimbangkan tingkat inflasi, suku bunga pasar, premi risiko, *spread*, dan cadangan piutang tertagih. Indikator ini semua menjadi landasan dasar dalam penetapan tingkat margin keuntungan *Murābahah* pada bank syariah.<sup>66</sup>

Penetapan harga jual, setelah memperoleh referensi margin keuntungan, bank melakukan penetapan harga jual. Harga jual adalah

---

<sup>65</sup> Miftah Isnarini, *Pembiayaan Murabahah dan Penetapan Margin KSPPs btm Surya Madinah Tulungagung*. (Tulungagung: IAIN Tulungagung, 2018) artikel [http://blog.iain-tulungagung.ac.id/labfebi/2018/05/21/pembiayaan -murabahah-dan-penetapan-margin-kpps-btm-surya-madinah-tulungagung/](http://blog.iain-tulungagung.ac.id/labfebi/2018/05/21/pembiayaan-murabahah-dan-penetapan-margin-kpps-btm-surya-madinah-tulungagung/) may 21 2018.

<sup>66</sup> Isnaliana, *Penetapan Margin Keuntungan Murabahah Analisis Komparatif Bank Muamalat Indonesia dan Bank Aceh Syariah* (Aceh: UIN Ar-Raniry Banda Aceh, Vol. 4. July-Desember 2015), hlm. 231.



penjumlahan harga beli atau harga pokok atau harga perolehan bank dan margin keuntungan.<sup>67</sup>

Penetapan Margin dalam KHES tidak dijelaskan, di dalam KHES tidak ada aturan-aturan yang membahas tentang penetapan margin keuntungan pembiayaan *Murābahah*, sehingga BRI Syariah Purwokerto dalam menetapkan margin keuntungan pembiayaan *Murābahah* mengacu kepada konteks akad jual beli dan teori penetapan margin yang juga dipakai oleh bank-bank lainnya.

Jika ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), maka penetapan margin di Bank BRI Syariah Purwokerto adalah boleh. Karena pada prinsipnya ketika belum ada peraturan tertulis yang mengatur tentang suatu hal, maka hukumnya boleh selama tidak keluar dari prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah. Dalam hal ini memang pada KHES belum di tetapkan tentang penetapan margin sehingga bank menentukan sendiri jumlah margin keuntungannya dengan tetap mengacu kepada ketentuan teori penetapan margin yang sudah ada.<sup>68</sup>

Kebijakan margin pembiayaan *Murābahah* diartikan sebagai pernyataan-pernyataan mengenai kontrak penjamin atau pernyataan tertulis. Faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam penentuan profit yaitu, pertama Komposisi Pendanaan yaitu bagi bank syariah yang pendanaannya sebagian besar diperoleh dari dana giro dan tabungan, yang *notabane* nisbah nasabah tidak setinggi pada deposito. Maka penentuan keuntungan (margin) akan lebih kompetitif jika dibandingkan suatu bank yang pendanaannya porsi terbesar dari deposito. Kedua, tingkat persaingan, jika tingkat pesaing komposisi ketat, porsi keuntungan bank tipis, sedangkan pada tingkat komposisi masih longgar bank dapat mengambil keuntungan lebih tinggi. Ketiga, risiko

---

<sup>67</sup> Adiwirman A. Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta:PT.Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 281.

<sup>68</sup> Hanif Rohmatulloh, *Tinjauan KHES dan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Terhadap Pembiayaan Murabahah pada Kredit Usaha Rakyat (KUR) di BRI Syariah Ponorogo* (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2020), hlm. 78-79.

pembiayaan yaitu untuk pembiayaan pada sektor yang lebih tinggi dibanding yang berisiko sedang apalagi kecil. Keempat, jenis nasabah yaitu yang dimaksudkan adalah nasabah prima dan nasabah biasa. Bagi nasabah prima, misalkan usahanya besar dan kuat bank cukup mengambil keuntungan tipis. Sedangkan untuk pembiayaan kepada para nasabah biasa diambil keuntungan yang lebih tinggi. Kelima, kondisi perekonomian, yaitu siklus ekonomi yang meliputi kondisi *revival*, *boom/ peak-puncak*, *resesi* dan *depresi*. Jika perekonomian secara umum berada pada dua kondisi pertama, dimana usaha berjalan lancar, maka bank dapat mengambil kebijakan pengambilan keuntungan yang lebih longgar. Namun pada kondisi lainnya (*resesi* dan *depresi*) bank tidak merugi pun sudah bagus keuntungan sangat tipis. Keenam, 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, apa pun kondisinya serta apa pun debiturnya, bank bank dalam operasionalnya, setiap tahun tentu telah menetapkan beberapa besar keuntungan yang dianggarkan. Anggaran keuntungan inilah yang akan berpengaruh pada kebijakan penentuan besarnya margin untuk bank.<sup>69</sup>

Kebijakan penentuan margin di Bank BRI Syariah Purwokerto, penentuan besaran margin pembiayaan *Murābahah* nya ditentukan berdasarkan standar penentuan dari bank yakni dari jumlah plafond pengajuan pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah. Selain itu, ada jaminan serta karakter calon nasabah pembiayaan. Pemberian margin pembiayaan *Murābahah* yang diberikan bank kepada nasabah dapat dinegosiasi dan diberlakukannya tawar menawar sesuai kesepakatan antara pihak bank selaku penjual dan pihak nasabah selaku pembeli.<sup>70</sup>

---

<sup>69</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, 2005), hlm. 56-57.

<sup>70</sup> Wawancara dengan Aron Kuncoro, S.E., tanggal Jumat 5 Desember 2020 di Kc BRI Syariah Purwokerto.

### 3. Perhitungan Margin Pembiayaan *Murābahah*

Perhitungan margin *Murābahah* terdapat rumus yang berkaitan yaitu menentukan harga jual bank:  $\text{Harga jual bank} = \text{harga beli bank} + (\text{jangka waktu} \times \text{cost recovery}) + \text{margin}$ . menentukan  $\text{cost recovery CR} = (\text{Nilai pembiayaan}) / (\text{total pembiayaan}) \times \text{estimasi biaya operasi 1 tahun}$ . Menentukan margin yaitu  $\text{Margin} = \text{Presentasi} \times \text{Pembiayaan bank}$ . Contoh : CV adyaksa melakukan negoisasi pada 1 April 2020 dengan bank Amanah Syariah untuk memperoleh fasilitas *Murābahah* dengan pesanan untuk pembelian Mobil dengan rician sebagai berikut:

- Harga Barang : Rp. 150 juta
- Uang Muka : Rp. 15 juta (10% dari harga barang)
- Pembiayaan oleh Bank : Rp. 135 juta
- Margin : Rp. 27 juta (20% dari pembiayaan margin)
- Harga Jual : Rp. 177 juta (harga barang plus margin)
- Jumlah Bulan Angsuran : 24 bulan
- Biaya Adminitrasi : 1 % dari pembiayaan oleh bank

Cara perhitungan angsuran :

$$\text{Angsuran bulanan} = \frac{\text{jumlah piutang} - \text{uang muka}}{\text{Jangka waktu angsuran}}$$

Misalkan data *Murābahah* dengan kasus di atas, di mana jumlah piutang Rp. 177 juta, uang muka Rp. 15 juta, Jangka waktu 24 bulan. Maka angsuran per bulan dapat di hitung :

$$\begin{aligned} \text{Angsuran perbulan} &= \frac{\text{Rp. 177.000.000} - \text{Rp. 15.000.000}}{24} \\ &= \text{Rp. 6.750.000} \end{aligned}$$

Cara perhitungan pendapatan margin

$$\begin{aligned} \text{Pendapatan margin} &= \frac{\text{total margin}}{\text{Piutang bersih}} \times 100 \% \\ &= \frac{\text{Rp. 27.000.000}}{\text{Rp. 150.000.000}} \times 100 \% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{Rp. 177.000.000} \\ & = \text{Rp. 15.25423 \%} \end{aligned}$$

Jadi, pendapatan margin perbulan sebesar Rp. 1.029.660,- (6.750.000 x 15.25423%)

Setelah memperoleh referensi margin keuntungan, maka berlanjut ke penetapan harga jual. Harga jual adalah penjumlahan harga beli atau harga pokok atau harga perolehan bank dan margin keuntungan. Angsuran harga jual terdiri dari angsuran harga beli atau harga pokok dan angsuran margin keuntungan. Pengakuan angsuran dapat dihitung dengan menggunakan empat yaitu metode margin keuntungan menurun, margin keuntungan rata-rata, margin keuntungan flat, margin keuntungan annuitas.

Metode perhitungan margin keuntungan menurun merupakan perhitungan margin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya angsuran atau cicilan harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulan semakin menurun. Contoh:

- a. Nasabah dengan Plafond, PLFN = Rp. 100.000.000.00
- b. Jangka waktu pembiayaan 1 tahun
- c. Tingkat margin keuntungan setahun. MRJ = 16% maka jadwal angsuran pembiayaan adalah:
- d. Angsuran harga pokok perbulan, APPB =  $(\text{PLFN}/12)$  = Rp. 8.333.333.33
- e. Pencairan 15-11-2020 sejumlah Rp. 100.000.000.00

No.	Tanggal	Pokok	Margin Keuntungan
1.	15-12-2020	APPB	$((\text{PLFN}-((\text{NO}-1)*\text{MRJ})/12$
2.	15-01-2021	APPB	$((\text{PLFN}-((\text{NO}-1)*\text{MRJ})/12$
3.	15-02-2021	APPB	$((\text{PLFN}-((\text{NO}-1)*\text{MRJ})/12$
12.	15-12-2021	APPB	$((\text{PLFN}-((\text{NO}-1)*\text{MRJ})/12$

Jadi untuk menghitung angsuran ke 2 maka:

$$\text{APPB} = \text{Pokok} = \text{Rp. 8.333.333.33}$$

$$((\text{PLFN}-((\text{NO}-1)*\text{MRJ})/12 = \text{Margin Keuntungan} :$$

$$((100.000.000 - ((2-1) * 8.333.333.33)) * 0,16) / 12$$

$$= \text{Rp. } 1.222.222.22$$

Angsuran harga pokok : Rp. 8.333.333.33

Angsuran margin keuntungan: Rp. 1.222.222.22

Rp. 9. 555.555.55

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. Contoh:

- Nasabah dengan plafond, PLFN = Rp. 100.000.000,00
- Jangka waktu pembiayaan dalam bulan JWK = 12 atau 1 tahun
- Tingkat margin keuntungan setahun, MRJ = 16%
- Pencairan 15-11-2020 sejumlah Rp. 100.000.000,00
- Angsuran harga pokok perbulan APPB = PLFN/12 (1 Tahun-12 bulan)
- Margin keuntungan =  $(JWK+1)/(2*JWK)*PLFN*(MRJ/12)$

Maka rumusnya adalah:

Angsuran (1) = harga pokok (1) + margin keuntungan (i), untuk 1 = 1 s/d JWK

Angsuran harga pokok (i) = APPB =  $100.000.000/12 = \text{Rp. } 8.333.333,33$  angsuran margin  $(JWK+1)/(2*JWK)*PLFN*(MRJ/12)$

Keuntungan (i) =  $(12+1)/(2*12)*100.000.000*(0,16\%/12) = \text{Rp. } 720.000,00$

Total = Rp. 9.053.333,33

Metode 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 harga pokok. Contoh:

- Nasabah dengan plafon, PLFN = Rp. 100.000.000,00
- Jangka waktu pembiayaan dalam bulan JWK = 12, atau 1 tahun
- Tingkat margin keuntungan setahun, MRJ = 16%
- K = Angsuran ke 1,2,3, ...

Maka jadwal angsuran pembiayaan adalah sebagai berikut:

- e. Pencairan 15-12-2020 sejumlah Rp. 100.000.000,00
- f. APPB (k) = harga pokok (k) = PLFN/JWK
- g. APMB (k) = margin keuntungan (k) = (PLFN/JWK)\*(MRJ/12)

Maka angsuran ke (5) :

$$\text{Angsuran harga pokok (5)} = (\text{Rp. } 100.000.000 / 12 ) = \text{Rp. } \mathbf{8.333.333,33}$$

$$\begin{aligned} \text{Angsuran margin keuntungan (5)} \\ = (100.000.000/12)*(0,16/12) = \text{Rp. } \mathbf{444.444,44} \end{aligned}$$

$$\text{Total} = \text{Rp. } \mathbf{8.777.777,77}$$

Metode margin keuntungan anuitas adalah margin keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara anuitas. Perhitungan anuitas 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

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Aron Kuncoro selaku Manager bank BRI Syariah Purwokerto. Perhitungan margin pembiayaan *Murābahah* di bank BRI Syariah Purwokerto tidak menggunakan ketiga metode tersebut. Yakni, metode flat, menurun dan anuitas. Prosentase penentuan perhitungan margin *Murābahah* ditentukan oleh pengurus, dewan syariah dan pengelola. Adapun rumus sederhana untuk mengetahui total angsuran pokok pembiayaan dan margin keuntungan yaitu sebagai berikut :<sup>71</sup>

Jumlah angsuran = Pokok + margin keuntungan

Pokok = plafon/jangka waktu

Margin keuntungan = plafon X prosentase margin

Berbeda dengan BRI Syariah Purwokerto, dalam perhitungan margin tidak menggunakan rumus diatas, tetapi setiap besaran margin sudah ditetapkan dan prosentase besaran margin dilihat dari pendapatan nasabah dan kesepakatan nasabah. Untuk harga margin ditetapkan sebesar Rp. 39.143.030,56

---

<sup>71</sup> Wawancara dengan Aron Kuncoro, Marketing Manager di Bank BRI Syariah Purwokerto. 21 Desember 2020.

Contoh simulasi perhitungan margin pembiayaan *Murābahah* di Bank BRI

Syariah Purwokerto

Harga Beli : Rp. 200.000.000,00

Margin Jual Beli : Rp. 39.143.030,56

Harga Jual Sebelum UM: Rp. 239.143.030,56

Uang Muka : Rp. -

Harga Jual setelah UM: Rp. 239.143.030,56

Jangka Waktu : 36 Bulan

Angsuran per-bulan: Rp. 6.642.861,96



### **BAB III**

#### **METODE PENULISAN**

##### **A. Jenis Penelitian**

Jenis penulisan yang dilakukan oleh penulis adalah lapangan atau *field research* adalah suatu penulisan yang dilakukan dalam kehidupan sebenarnya.<sup>72</sup> Di dalam penulisan ini penulis ingin mengetahui perhitungan margin pembiayaan *Murābahah* di Bank BRI Syariah Purwokerto perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

##### **B. Penentuan Lokasi Penelitian**

Penulisan ini mengambil lokasi penulisan di Bank BRI Syariah Purwokerto yang beralamat di Jl. Karang Kobar No.42, Karangobar, Bancarkembar, Kec. Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah 53115. penulis juga ingin meneliti perbandingan perhitungan margin pembiayaan *Murābahah*.

##### **C. Sumber Data**

###### **1. Data Primer**

Data primer yaitu data yang berasal dari sumber asli atau sumber pertama yang secara umum disebut sebagai narasumber. Data ini tidak tersedia dalam bentuk terkompilasi ataupun bentuk file-file<sup>73</sup> Data primer merupakan data yang di peroleh dengan melakukan survei lapangan menggunakan metode pengumpulan data. Dalam penulisan ini sumber data primernya yakni data yang diperoleh dan dikumpulkan langsung dari informasi manajer dan karyawan serta anggota pada pembiayaan *Murābahah* di Bank BRI Syariah Purwokerto. Kemudian melalui wawancara dengan pihak yang bersangkutan mengenai pelaksanaan pengawasan pada pembiayaan *Murābahah* sebagai upaya meningkatkan pembiayaan di Bank BRI Syariah Purwokerto.

---

<sup>72</sup> Aji Damanuri, *Metodologi Penulisan Mu'amalah* (Ponorogo: STAIN Po. Press, 2010), hlm. 6.

<sup>73</sup> Jonathan Sarwono, *Metode Riset Skripsi: Pendekatan Kualitatif (Menggunakan Prosedur SPSS)* (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2012), hlm. 37.



## 2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber data penulisan yang diperoleh penulis secara tidak langsung melalui media perantara (dicatat dan diperoleh dari pihak lainnya). Data sekunder umumnya berupa bukti, pencatatan atau pelaporan historis yang telah tersusun dalam arsip (data dokumenter) dengan cara di publikasikan maupun tidak dipublikasikan.<sup>74</sup>

### D. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan hukum empiris, artinya dengan mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau fakta sosial yang sesuai dengan kenyataan hidup dalam masyarakat. Penelitian hukum yang berparadigma sebagai fakta sosial yang mana hukumnya di eksplorasi dari proses interaksi hukum di masyarakat. Dengan maksud menyelidiki respon atau tingkat kepatuhan bank terhadap hukum. Pendekatan hukum ini dimaksud untuk memahami gejala hukum yang akan diteliti di bank BRI Syariah Purwokerto Purwokerto yang berhubungan dengan perhitungan margin pada pembiayaan *Murābahah*.

### E. Penentuan Subjek dan Objek Penelitian

Subjek dalam penelitian ini adalah pihak bank BRI Syariah Purwokerto. Sedangkan objek penelitian ini penulis telah meneliti mengenai perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengenai perhitungan margin pembiayaan *Murābahah*.

#### 1. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah orang atau pelaku yang dituju untuk diteliti maupun diharapkan memberikan informasi terhadap permasalahan yang akan diteliti yang disebut sebagai informan.<sup>75</sup>

Dalam penelitian ini peneliti mengambil 2 orang nasabah dan 6

---

<sup>74</sup> Nur Indriantoro Dan Bambang Supomo, *Metodologi Penulisan Bisnis Untuk Akuntansi & Manajemen* (Yogyakarta: BPFY-Yogyakarta, 2009), hlm. 147.

<sup>75</sup> Lexy J. Moleong. *Metodologi Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2001), hlm. 90.

pegawai (Awang Haryono sebagai Costomer Service, Iqomah Nur sebagai Teller, Aron Kuncoro sebagai Marketing Manager, Adit Pandu sebagai Marketing Murabahah, Rizki sebagai General Affairs).

## 2. Objek Penelitian

Dalam penelitian ini yang menjadi objek penelitian adalah perhitungan margin dan mekanisme pembiayaan *Murābahah* di Bank BRI Syariah Purwokerto.

## F. Teknik Pengumpulan Data

### 1. Observasi

Observasi yaitu suatu penggalan data dengan cara mengamati, memperhatikan, mendengar dan mencatat. Observasi yang bertujuan perhitungan margin pada pembiayaan *Murābahah* yang menjadi sumber data.<sup>76</sup> 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 pengamatan berada langsung Bersama objek yang metode pengumpulan data dan pengamatan dan pencatatan suatu objek yang diselidiki atau tidak langsung yakni pengamatan yang dilakukan tidak pada saat berlangsungnya suatu peristiwa yang diselidiki.<sup>77</sup> Dalam hal ini penulisan langsung ke lapangan yakni di Bank BRI Syariah Purwokerto.

### 2. Wawancara

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti. Anggapan yang perlu dipegang oleh peneliti dalam menggunakan metode interview

---

<sup>7676</sup> Adi Riyanto, *Metodologi Penulisan Social dan Hukum* (Jakarta: Granit, 2004), hlm.14.

<sup>77</sup> Ahmad Tarizeh, *Metodologi Penelitian Praktis* (Yogyakarta: Tersa, 2011), hlm. 84.

adalah bahwa subjek atau responden adalah orang yang paling tahu tentang dirinya sendiri, bahwa apa yang dinyatakan oleh subjek kepada penulis adalah benar dan dapat dipercaya, bahwa interpretasi subjek tentang pertanyaan-pertanyaan yang diajukan penulis kepadanya adalah sama dengan apa yang dimaksudkan oleh penulis.<sup>78</sup>

Pada metode ini, penulis melakukan wawancara dengan mengadakan tanya jawab dan tatap muka langsung maupun dengan media sosial dengan para pihak yang terkait dengan pengambilan data tentang pembiayaan *Murābahah* yaitu dengan bapak Aron Kuncoro selaku Marketing Manager yang menjelaskan semua alur pembiayaan di Bank BRI Syariah Purwokerto dan Rizki Farianti sebagai general affairs yang memberitahu tentang bank BRI Syariah Purwokerto, dengan adanya keterbatasan dalam mewawancarai mengenai pembiayaan *Murābahah* yang diakibatkan adanya musibah covid-19 dan dari pihak bank BRI Syariah juga melakukan pembatasan pertemuan dengan banyak orang, penulis hanya bisa mewawancarai manager dan general affairs terkait dengan pengambilan data dan hal-hal yang dibutuhkan penulis perihal pembiayaan *Murābahah* di bank BRI Syariah Purwokerto.

### 3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variable yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, notulen rapat, lengger agenda dan lain sebagainya. Metode ini untuk menghimpun atau memperoleh data, dengan cara melakukan pencatatan baik berupa arsip-arsip atau dokumentasi maupun keterangan yang terkait dengan penulisan penetapan margin keuntungan pembiayaan *Murābahah*.<sup>79</sup> Pada metode ini penulis

---

<sup>78</sup> Sugiyono, *Metodologi Penelitian Pendidikan* (Bandung: Alfabeta, 2017), hlm. 194.

<sup>79</sup> Adi Riyanto, *Metodologi Penulisan Social dan Hukum...* Ibid, hlm. 202.

mengumpulkan data yang berupa dokumen-dokumen yang dianggap menunjang dan relevan dengan permasalahan yang telah diteliti yaitu perhitungan margin pada pembiayaan *Murābahah* di bank BRI Syariah Purwokerto.

#### G. Metode Analisa Data

Data yang telah berhasil dikumpulkan selanjutnya akan dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu analisis yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati dengan metode yang telah ditentukan.<sup>80</sup> Tujuan dari metode ini adalah untuk membuat deskripsi atau gambaran mengenai objek penulisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.<sup>81</sup>

Teknik analisis data dalam penulisan ini menggunakan metode deskriptif dengan pola pikir induktif. Metode deskriptif yaitu metode yang digunakan untuk menggambarkan atau menjelaskan hasil penulisan mengenai fakta yang terjadi pada analisis pelaksanaan akad pembiayaan *Murābahah* terhadap perhitungan margin pada Bank BRI Syariah Purwokerto. Pola pikir induktif yaitu pola pikir yang digunakan untuk menyatakan fakta-fakta atau kenyataan di lapangan yaitu adanya Pembiayaan *Murābahah* di Bank BRI Syariah Purwokerto

---

<sup>80</sup> Burhan Bungin, *Metodologi Penulisan Sosial: Format-format Kualitatif dan Kuantitatif* (Surabaya: Airlangga University Press, 2001, hlm. 143.

<sup>81</sup> Moh Nazir, *Metode Penulisan* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2005), hlm. 63.

## BAB IV

### PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK BRI SYARIAH PURWOKERTO DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH

#### A. Pembiayaan Murabahah di Bank BRI Syariah Purwokerto

Untuk mengetahui hasil penelitian dan pembahasan lebih lanjut, terlebih dahulu diberikan gambaran secara umum mengenai daerah yang menjadi lokasi penelitian. Pada bagian deskripsi lokasi penulis akan menguraikan secara berturut-turut mengenai letak, luas serta keadaan geografi Bank BRI Syariah Purwokerto.

##### 1. Sejarah Berdirinya Bank BRI Syariah Purwokerto

BRI Syariah merupakan salah satu dari tiga bank syariah terbesar di Indonesia. Dengan pertumbuhan aset yang cukup pesat serta jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga yang besar semakin mengukuhkan keberadaan BRI syariah di Indonesia.<sup>82</sup> Dengan berkembangnya BRI Syariah, terbentuklah banyak cabang di banyak daerah di Indonesia, salah satunya di Jawa Tengah yang tersebar di beberapa kota, seperti Banyumas, Cilacap, Purwokerto, dan lainnya. Di Purwokerto berawal dari akuisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya no.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka tanggal 17 November 2008 Bank BRI Syariah secara resmi beroperasi, Bank BRI Syariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam. Pada saat itu bank BRI syariah Purwokerto diresmikan oleh Direktur Utamanya yaitu bapak Mochamad Hadi Santoso di Gedung Baru yang beralamat di Jalan Karangobar pada hari Senin tanggal 16 Juli 2018. Berdirinya bank BRI

---

<sup>82</sup> Syariah Bank, "Profil dan Produk Bank BRI Syariah". Diakses dari <https://www.google.com/amp/s/www.syariahbank.com/profil-danproduk-bank-bri-syariah/%3famp>, pada tanggal 25 Maret 2015.

syariah Purwokerto tidak lepas dari peran masjid di Purwokerto. Karena pendiriannya menggunakan uang kas masjid untuk membantu masyarakat yang terjerat rentenir. Selain itu, produk yang ditawarkan bank BRI Syariah akan membuat nasabah aman dan nyaman. Pasalnya, secara makro kinerja perbankan syariah ini menunjukkan tren positif dibandingkan tahun sebelumnya. Bank BRI syariah Purwokerto optimis akan perkembangan yang meningkat signifikan apabila pemerintah mendukung ekonomi berbasis syariah ini. Bank BRI syariah berharap bisa bermanfaat untuk kemajuan dan berkembangnya perekonomian di Purwokerto. Bank BRI Purwokerto mendapatkan dukungan dari OJK Purwokerto, Kepala KPWBI Purwokerto dan Bupati Banyumas. Bank BRI syariah melakukan kerjasama antara BRI syariah bersama dengan delapan instansi yaitu kemenag Banyumas, PT Sambas Wijaya Beton, Dinas Pendidikan Banyumas, Lazis NU, PDAM, Kemenag Cilacap, MAN 1 Banyumas, Yayasan Al Iman terkait layanan dan Produk Perbankan Syariah. Selain itu, juga diselenggarakan kegiatan CSR bertema BRI Syariah berfaedah berupa pemberian perlengkapan masjid berupa AC dan peralatan sholat kepada mahasiswa yatim piatu dan dhuafa di IAIN Purwokerto. Juga pemberian bantuan kepada masyarakat sekitar Kantor, sebagai bentuk kepedulian sosial BRI Syariah terhadap sesama. Tujuan didirikannya bank BRI Syariah Purwokerto adalah merupakan wujud kepedulian terhadap perekonomian masyarakat Purwokerto pada umumnya dan masyarakat yang beragama Islam. Untuk mencapai harapan tersebut usaha-usaha yang dilakukan dengan memberikan jasa penyimpanan dan jasa pembiayaan, kedua usaha tersebut terealisasi dalam berbagai produk simpanan dan pembiayaan yang ditawarkan kepada masyarakat. Diantara produk-produk yang ditawarkan seperti tabungan wad'iah, mudharabah, tabungan pendidikan, deposito berjangka, pembiayaan Murābahah, gadai emas.

Pendirian Bank BRI Syariah Purwokerto memiliki harapan serta target besar yang harus dicapai. Harapan tersebut tertuang dalam visi dan misi, visi dari Bank BRI Syariah Purwokerto yaitu menjadi bank ritel

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

Misi dari Bank BRI Syariah yaitu memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman pikiran.

Penyaluran dana Bank BRI Syariah Purwokerto kepada para nasabahnya adalah untuk membiayai berbagai sektor ekonomi, seperti sektor industri, konstruksi, perdagangan, jasa dunia usaha dan sektor lainnya. Dari sektor ekonomi dibagi menjadi beberapa jenis penggunaan dana seperti modal kerja, investasi, konsumsi.

Produk pembiayaan dana di bank BRI Syariah Purwokerto meliputi *Murābahah* Bil Wakalah (jual beli) yaitu jenis pembiayaan untuk transaksi jual beli barang dimana pihak penjual (bank) dan pembeli (nasabah) masing-masing mengetahui harga pokoknya dan tambahan keuntungan atau margin serta sistem pembayaran dilakukan tangguh atau angsuran. Di Bank BRI Syariah Purwokerto produk yang menggunakan akad ini yaitu pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah), KKB (Kredit Kepemilikan Mobil), EMBP (Pembiayaan Mikro dan Employee Benefit Program). Nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan *Murabahah* ini harus mempunyai dokumen foto kopi KTP pemohon, fotokopi Kartu keluarga, Fotokopi Surat Nikah, NPWP pribadi, SPT pph 21/SP3, surat keterangan pekerjaan, surat keterangan gaji atau slip gaji, fotokopi rekening payroll minimal 1 bulan, fotokopi surat pemesan rumah (jika produk pembiayaan KPR), surat pernyataan nasabah, surat keterangan belum memiliki rumah, foto kopi sertifikat, fotokopi IMB, PBB.

Pembiayaan selain *Murābahah* di Bank BRI Syariah Purwokerto yaitu *Mudharabah* merupakan akad kerjasama usaha antara dua pihak yaitu pihak pemilik dan bank dengan pihak pengelola usaha (nasabah).

Pembagian keuntungan (bagi hasil) sesuai dengan nisbah atau porsi bagi hasil yang telah disepakati. Akad ini pada Bank BRI Syariah Purwokerto diterapkan pada pembiayaan Koperasi. Setelah itu ada pembiayaan *Musyarakah* adalah kerjasama usaha antara dua pihak atau lebih dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi modal dengan ketentuan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung sesuai dengan kesepakatan dimuka. Pada Bank BRI Syariah Purwokerto akad ini digunakan untuk pembiayaan modal kerja. Ada juga pembiayaan *Qard* adalah pengikatan pembiayaan yang disediakan Bank BRI Syariah Purwokerto. *Rahn* adalah pengikatan sebagai agunan atas pembiayaan. Terakhir, *Ijarah* adalah pengikatan pemanfaatan jasa penyimpanan pemeliharaan sebagai agunan pembiayaan. Dalam akad ini BRI Syariah Purwokerto menerapkan pada pembiayaan umroh. Sedangkan akad *Qard*, *Rahn* dan *Ijarah* digunakan pada pembiayaan gadai beragun emas.<sup>83</sup>

#### Struktur Organisasi Bank BRI Syariah Purwokerto

- |    |                          |                                   |
|----|--------------------------|-----------------------------------|
| 1) | Pemimpin Cabang          | : Fakhrurozi Bosman               |
| 2) | Marketing Manager        | : Aron Kuncoro                    |
| 2) | AO Retail & Mitra Faedah | : Wulandari S                     |
| 3) | AO Konsumer              | : Dani Sigit P                    |
|    |                          | Anggih Eko p<br>Pandu P           |
| 4) | AO NPF                   | : Dimas Afiko                     |
| 5) | FRO                      | : Danik Mayasari<br>Karlina A.K.P |
| 6) | Micro Marketing Manager  | : Catur Ismawan                   |
| 7) | Micro Unit Head          | : Arief Hidayatulloh              |
| 8) | AOM Mikro Faedah         | : Fakihudin<br>Erlan Guritno      |
| 9) | AOM KUR Mikro            | : Rosi Dalma A                    |

---

<sup>83</sup> Wawancara dengan Rizki Farianti, General Affairs Bank BRI Syariah Purwokerto, 14 Desember 2020.



- |                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
|                                    | Zainul Ahyar        |
|                                    | Septyawan B P       |
| 10) AOM NPF                        | : Agung Ahmadi      |
| 11) FinancingSupportSupervisor     | : Dewa Adhitya      |
| 12) Financing Administration       | : Nurly Aminda      |
| 13) Operation & Service<br>Manager | : Frantis Yogatri A |
| 14) BOS                            | : Sriyati           |
| 15) Customer Service               | : Awang Haryono     |
|                                    | Imeldawella         |
|                                    | Hannana Malik       |
|                                    | Yogi Septianto      |
| 16) Teller                         | : Iqomah Nur H      |
|                                    | Ramadian Nur F      |
| 17) Back Office                    | : Ahmed Ainul F     |
| 18) General Affairs                | : Rizki Farianti    |
| 19) Penaksir Emas                  | : Puji Astuti       |

## 2. Mekanisme Pembiayaan *Murābahah* di Bank BRI Syariah Purwokerto

Pembiayaan *Murābahah* ada dalam produk pembiayaan di bank BRI Syariah Purwokerto dan merupakan pembiayaan konsumtif dan pembiayaan produktif. Pembiayaan konsumtif yang ada di bank BRI Syariah Purwokerto seperti KPR, KKB dan Multiguna. Pembiayaan produktif yang ada di bank BRI Syariah Purwokerto berupa modal usaha dan investasi. Penerapan *Murābahah* di bank BRI Syariah Purwokerto adalah jual beli barang pada harga asal atau harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam *Murābahah*, bank menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian bank BRI Syariah mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu.

Bank BRI Syariah Purwokerto sebagai sebuah Lembaga keuangan Syariah memiliki sistem operasional yang sudah tersusun secara sistematis. Dalam pembiayaan *Murābahah* pada bank BRI Syariah Purwokerto memiliki proses yang harus dipatuhi oleh pegawai maupun nasabah. Sehingga dalam penerapan pembiayaan *Murābahah* pada bank BRI Syariah Purwokerto dapat berjalan dengan baik.

Mekanisme yang dilakukan bank BRI Syariah Purwokerto apabila ada nasabah yang ingin melakukan pembiayaan *Murābahah*. Account Officer mengsolitisasi nasabah dimana tahap ini adalah masa pengenalan nasabah seperti nama, tempat tinggal, pekerjaan dll. Jika Account Officer menolak nasabah maka nasabah tidak bisa melanjutkan ke tahap selanjutnya. Jika setuju maka berlanjut ketahap selanjutnya ke *collec data* yaitu tahap dimana *Account Officer* meminta persyaratan-persyaratan untuk pembiayaan *Murābahah* kepada nasabah seperti : KTP/SIM/Paspor Asli, KK, NPWP, dll. Apabila persyaratan yang dibutuhkan tidak lengkap maka *Account Officer* meminta kelengkapan persyaratan nasabah untuk *collec data*. Ketika persyaratan sudah lengkap maka tahap berikutnya yaitu analisis, ditahap ini *Account Officer* mencari atau mengetahui karakter nasabah (5C). jika pada tahap analisis ini nasabah tidak memenuhi 5C tersebut maka pembiayaan ditolak.

Selanjutnya berkas nasabah yang akan melakukan pembiayaan akan di alihkan ke *financing support*. *Financing support* ini bertugas untuk mengecek *BI checking, trade checking, legal yuridis*. Apabila *BI checking* lancar dan agunan layak untuk melakukan pembiayaan maka berhak ke tahap selanjutnya jika ternyata dari *BI checking* ditemukan bahwa nasabah ini memiliki pinjaman atau kredit macet maka pembiayaan tidak dilakukan dan berkas dikembalikan kepada nasabah. Kemudian akan berlanjut ke tahap *legal yuridis* yaitu tahap nasabah melakukan akad pembiayaan *Murābahah*. setelah akad selesai dilakukan tahap berikutnya dialihkan ke ADP untuk pembukaan pembiayaan. Pembukaan pembiayaan ini dilakukan pada saat bank sudah mencairkan dana kepada nasabah. Tahap

selanjutnya *loan operasional* yaitu tahap dimana dilakukan pengecekan Kembali terhadap dana yang sudah dicairkan . selanjutnya akan dilakukan *Reporting/custady* pengarsipan berkas-berkas nasabah yang telah melakukan pembiayaan. Dan tahap terakhir ialah monitoing angsuran nasabah oleh *Account Officer*.

Adapun mekanisme pembiayaan *Murābahah* sebagai berikut:<sup>84</sup>

a. *Account Officer (AO)*

Petugas *Account Officer* melakukan prospek, prescreening, seleksi, inisiasi, pemberkasan, analisis pembiayaan, akad dan pencairan, maintin angsuran nasabah awal dengan aktivitas :

- 1) Prospek adalah dimana *Account Officer* bertugas untuk memasarkan produk-produk pembiayaan dan menjelaskan secara detailnya mengenai produk tersebut yang bertujuan supaya para calon nasabah tertarik untuk melakukan pembiayaan pada bank tersebut.
- 2) Prescreening adalah dimana *Account Officer* mencari tahu mengenai latar belakang nasabah, disini *account officer* melakukan survei seperti mencari tahu tempat tinggal nasabah, pekerjaan nasabah dan kehidupan nasabah dilingkungan tersebut.
- 3) Seleksi adalah tahap dimana *Account Officer* melakukan penyaringan terhadap calon nasabah, yang pantas dan layak untuk melakukan pembiayaan.
- 4) Inisiasi adalah untuk mengevaluasi calon nasabah. Maksud evaluasi ini adalah untuk mengetahui benar tidaknya tujuan nasabah melakukan pembiayaan.
- 5) Pemberkasan adalah dimana *Account Officer* meminta syarat-syarat untuk melakukan pembiayaan calon nasabah.
- 6) Analisis pembiayaan adalah tahap yang dilakukan *Account Officer* mengetahui karakter nasabah 5C (*character, capital, capacity,*

---

<sup>84</sup> Wawancara dengan Dimas Afiko, *Account Officer di Bank BRI Syariah Purwokerto*. Pada tanggal 21 Desember 2020.

*collateral, conditional of economic*) yang akan melakukan pembiayaan calon nasabah.

7) Pencairan adalah dimana tahap sudah layak nasabah untuk mendapatkan dana pinjaman atas pembiayaan yang dilakukan kepada pihak bank.

b. Petugas *Financing Support (FS)*

*Financing Support* bertugas untuk mengurus dokumen-dokumen nasabah yang melakukan pembiayaan. Tugas *Financing Support* sebagai berikut:

- a) Menerima dokumen yang telah dikumpulkan oleh *Account Officer* dan melakukan pengecekan konsistensi dan kesesuaian terhadap prosedur dan kebijakan yang ada. Jika dokumen yang diterima *Financing Support* tidak lengkap maka aplikasi permohonan dikembalikan kepada *Account Officer* untuk dilengkapi Kembali. *Financing Support* wajib melakukan pemeriksaan terhadap dokumen yang diberikan oleh *Account Officer*.
- b) Dilakukan proses *BI Checking* (SLIK OJK) dan DHN checking untuk calon nasabah sebagai penyelidikan informasi negative oleh *Financing Support* dengan ketentuan proses pelaksanaan *BI Checking* mengikuti ketentuan khusus tentang *BI checking*. Serta periksa hasil *BI Checking* dengan cepat kualitas aktiva dari calon nasabah. Ketentuan kualitas aktiva calon nasabah yang dapat di biyai mengikuti ketentuan yang di tuangkan dalam *BI Checking*.
- c) Melakukan penilaian jaminan nasabah berupa sertifikat tanah atau BPKB mobil. Jaminan wajib bernilai minimal 125% dari jumlah plafon pembiayaan usulan nasabah.
- d) Melakukan verifikasi karakter calon nasabah dengan melakukan *Trade Checking* pada *supplier* dan *bayer*. Bila terdapat informasi negative terhadap calon nasabah, maka aplikasi pembiayaan tersebut segera di koordinasikan dengan pihak bisnis (*Account Officer* atau *Marketing Manager*).

- e) Membuat surat persetujuan prinsip pembiayaan (SP3) dan menyiapkan dokumen untuk akad pembiayaan.
  - f) Menyampaikan seluruh dokumen pembiayaan kepada *Account Officer* yang mengusulkan pembiayaan calon nasabah.
  - g) Apabila seluruh dokumen telah selesai oleh *Account Officer*. *Financing Support* melakukan pengecekan kelengkapan berkas calon nasabah dan mengecek seluruh dokumen telah ”*comply*” pada ketentuan pembiayaan *Murābahah* di Bank BRI Syariah Purwokerto.
  - h) Mendampingi pihak bisnis melakukan akad pembiayaan calon nasabah.
  - i) *Financing Support* mengecek Kembali seluruh dokumen pembiayaan telah ditanda tangani oleh calon nasabah serta pihak bank.
  - j) *Financing Support* melakukan input pada sistem untuk dilakukan pencairan pembiayaan *Murābahah* calon nasabah.<sup>85</sup>
- c. MM dan PINCAPEM
- a) Wajib melakukan kunjungan atau survey secara langsung ke calon nasabah untuk limit pembiayaan diatas limit UH.
  - b) Wajib memastikan bahwa calon nasabah yang akan dibiayai dapat dan layak untuk dibiayai oleh Unit Mikro Syariah (UMS).
  - c) Sebagai komite pembiayaan yang memberikan putusan pembiayaan dari pihak bisnis.
  - d) Wajib melakukan pembinaan kepada unit dibawah koordinasinya.
  - e) Bertanggung jawab penuh terhadap putusan pembiayaan.<sup>86</sup>
- d. Pimpinan Cabang (PINCA)
- Pimpinan cabang bertugas sebagai komite pembiayaan yang memberikan keputusan pembiayaan di pihak bisnis. Pimpinan cabang

---

<sup>85</sup> Wawancara kepada Pandu P, *Account Officer di Bank BRI Syariah Purwokerto*. Pada tanggal 21 Desember 2020.

<sup>86</sup> Wawancara dengan Aron Kuncoro, *Marketing Manager di Bank BRI Syariah Purwokerto*. Pada tanggal 21 Desember 2020.

wajib memastikan bahwa calon nasabah yang akan dibiayai dapat dan layak untuk dibiayai. Jika diperlukan maka pimpinan cabang dapat visit. Pimpinan cabang juga bertanggung jawab terhadap putaran pembiayaan seluruh unit yang berada di bawah binaannya.<sup>87</sup>

- e. Proses pencairan pembiayaan oleh *Account Officer*
  - a) Setelah ditanda tangani oleh PINCA atau pejabat yang berwenang UH menyampaikan IRP dan seluruh file ke dokumen pembiayaan asli kepada *Financing Support* untuk dilakukan proses realisasi pencairan.
  - b) *Financing Support* wajib memastikan IRP sudah sesuai dengan MUP, file dokumen asli telah sesuai dengan DCC.
  - c) IRP diberikan kepada bagian laporan operasional untuk dilakukan pencairan pembiayaan laporan operasional memeriksa input yang telah dibuat oleh *Financing support* dan mengisi nominal pembiayaan.
  - d) *Financing Support* membuat rekap hasil ralisasi per-hari dan wajib melakukan rekonsiliasi hasil realisasi setiap akhir hari berdasarkan informasi dan *Financing Support*.
  - e) Setelah cair, dana yang terdapat di rekening nasabah *Account Officer* menginstruksikan operasional untuk memindah buku dana tersebut ke rekening penjual barang sesuai dengan tujuan pembiayaan.<sup>88</sup>

Mekanisme pembiayaan *Murābahah* pada bank Syariah secara umum tidak jauh berbeda dengan proses yang diterapkan oleh bank BRI Syariah Purwokerto dimana *Account Officer* sebagai proses seleksi awal pada calon nasabah yang mengajukan pembiayaan sampai proses pencairan yang disetujui oleh pimpinan cabang pembiayaan.

---

<sup>87</sup> Wawancara dengan Fakhrurozi Bozman , *Pimpinan Cabang BRI Syariah Purwokerto*. Pada tanggal 21 Desember 2020.

<sup>88</sup> Wawancara dengan Aditya. *Account Officer Pemasaran di Bank BRI Syariah Purwokerto*. Pada tanggal 21 Desember 2020.

### 3. Perhitungan Margin Pembiayaan *Murābahah* di Bank BRI Syariah Purwokerto

Bank BRI syariah menerapkan margin keuntungan terhadap produk pembiayaan yang berbasis natural Certainty Contract (NCC) yakni akad jual beli yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah maupun waktu, seperti pembiayaan *Murābahah*. Transaksi pembiayaan *Murābahah* di bank BRI Syariah dapat menimbulkan risiko yang mungkin terjadi pada saat pembelian barang sebelum barang tersebut terjual kepada pihak lain dengan menambahkan suatu keuntungan. Secara teknis yang dimaksud dengan margin keuntungan adalah presentase 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. Keuntungan yang diambil dianggap sebagai imbalan kemungkinan risiko yang mungkin akan dialami oleh bank BRI syariah Purwokerto. Bank memikul risiko atas pembelian dan penjualan barang tersebut, biaya untuk menanggung risiko inilah yang dapat dimasukkan dalam penentuan margin *Murābahah*. Perhitungan margin pembiayaan *Murābahah*. Dalam praktik perbankan biasanya margin di hitung dengan menggunakan metode anuitas, makin lama jangka waktu maka makin besar margin yang dikenakan pada nasabah. Konsep tersebut dibolehkan karena konsep anuitas hanya digunakan sebagai dasar perhitungan margin. setelah margin ditentukan, nilai margin tersebut bersifat tetap dan tidak berubah kendati terjadi keterlambatan pembayaran oleh nasabah. Perhitungan angsuran perbulan dan pendapatan yang diakui. Angsuran perbulan bersifat merata atau tetap sepanjang masa perlunasan.

Referensi margin keuntungan adalah margin keuntungan yang ditetapkan dalam rapat ALCO bank syariah. Penetapan margin keuntungan pembiayaan berdasarkan rekomendasi, usul dan saran dari tim ALCO bank syariah dengan mempertimbangkan beberapa hal seperti, Direct Competitor's Market Rate (DCMR) yaitu tingkat margin keuntungan rata-

rata perbankan syariah, atau tingkat margin keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kelompok kompetitor langsung, atau tingkat margin keuntungan bank syariah tertentu yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kompetitor langsung terdekat. Expected Competitive Return For Investors (ECRI) yaitu target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga. Acquiring Cost yaitu biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga. Overhead Cost yaitu biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

Setelah memperoleh referensi margin keuntungan, bank BRI syariah Purwokerto penetapan harga jual. Harga jual adalah penjumlahan harga beli atau harga pokok atau harga perolehan bank dan margin keuntungan. Di bank BRI Syariah Purwokerto prosentase margin sudah ditentukan, bank BRI Syariah Purwokerto menempatkan prosentase diukur dengan pendapatan, besaran pembiayaan dan jangka waktu angsuran dari nasabah. Besaran prosentase nya sebagai berikut:

BESARAN/ JANGKA WAKTU	PROSENTASE MARGIN	SIFAT
200-500 Juta		
- Jw. 1-3 Th	18,00 % pa	TETAP
- Jw > 3-5 Th	19,00 % pa	TETAP
- Jw 5-10 Th	21,00 % pa	TETAP
500 s/d 1 M		
- Jw 1-5 Th	14,50 % pa	TETAP
- Jw. > 5 Th	15,50 % pa	TETAP
1 M s/d 5 M		
- Jw 1-5 Th	13 % pa	TETAP
- Jw > 5-10 Th	14 % pa	TETAP

Tabel prosentase besaran Margin



Dalam perhitungan limit pembiayaan, kebutuhan pembiayaan modal kerja dihitung berdasarkan perputaran kas, piutang kurang dari 90 hari, persediaan kurang dari 90 hari dan hutang dagang lebih dari 15 hari. Untuk trade cycle (hari) dilihat dari pertumbuhan penjualan, penjualan pertahun, harga pokok penjualan, biaya administrasi secara umum dan operasional, piutang dagang ditambah persediaan, kebutuhan modal kerja dan kelonggaran plafond modal kerja. Untuk perhitungan kebutuhan dapat diperhitungkan dengan cara perhitungan nilai proyek sesuai kontrak dikurang dengan DP yang diterima bank BRI Syariah Purwokerto dan pembayaran porsi Bank BRI Syariah Purwokerto adalah maksimal 80% dari kebutuhan biaya proyek.

Perhitungan margin pembiayaan *Murabahah*

Contoh struktur fasilitas exiting tidak menggunakan uang muka:

Skema Pembiayaan	: Murabahah
Tujuan	: Mikro Modal Kerja Penunjang
Harga Beli	: 100,000,000.00
Margin	: 48,944,000.00
Eks Yield	: 21.12 %
Harga Jual Awal	: 148,944,000.00
Uang muka	: 0,00
Harga jual setelah UM	: 148,944,000.00
Porsi pem bank	: 100,000,000.00
Angsuran per bulan	: 3,103,000.00
Jangka waktu	: 48 Bulan
Pengikatan pembiayaan	: Notaril
Pengikatan Agunan	: Notaril
Skema Pembiayaan	: Murabahah

Contoh simulasi perhitungan margin pembiayaan *Murabahah* di Bank BRI Syariah Purwokerto

Harga Beli : Rp. 200.000.000,00

Margin Jual Beli : Rp. 39.143.030,56  
 Harga Jual Sebelum UM : Rp. 239.143.030,56  
 Uang Muka : Rp. -  
 Harga Jual setelah UM : Rp. 239.143.030,56  
 Jangka Waktu : 36 Bulan  
 Angsuran per-bulan : Rp. 6.642.861,96

**Daftar Angsuran Pembiayaan *Murābahah* di Bank BRI Syariah  
 Purwokerto**

Angsuran ke	Tanggal Angsuran	Jumlah Angsuran Bulan	Saldo Pembayaran
0	21. okt.2020		Rp. 239.143.030,56
1	21. Nov. 2020	Rp. 6.642.861,96	Rp. 232.500.168,60
2	21. Des. 2020	Rp. 6.642.861,96	Rp. 225.857.306,64
3	21. Jan. 2021	Rp. 6.642.861,96	Rp. 219.214.444,68
4	21. Feb. 2021	Rp. 6.642.861,96	Rp. 212.571.582,72
5	21. Mar. 2021	Rp. 6.642.861,96	Rp. 205.928.720,76
6	21. Apr. 2021	Rp. 6.642.861,96	Rp. 199.185.858,80
7	21. Mei. 2021	Rp. 6.642.861,96	Rp. 192.642.996,84
8	21. Jun. 2021	Rp. 6.642.861,96	Rp. 186.000.134,88
9	21. Jul. 2021	Rp. 6.642.861,96	Rp. 179.357.272,92
10	21. Agu. 2021	Rp. 6.642.861,96	Rp. 172.714.410,96
11	21. Sep. 2021	Rp. 6.642.861,96	Rp. 166.071.549,00
12	21. Okt. 2021	Rp. 6.642.861,96	Rp. 159.428.687,04
13	21. Nov. 2021	Rp. 6.642.861,96	Rp. 152.785.825,08
14	21. Des. 2021	Rp. 6.642.861,96	Rp. 146.142.963,12
15	21. Jan. 2022	Rp. 6.642.861,96	Rp. 139.500.101,16
16	21. Feb. 2022	Rp. 6.642.861,96	Rp. 132.857.239,20
17	21. Mar. 2022	Rp. 6.642.861,96	Rp. 126.214.377,24
18	21. Apr. 2022	Rp. 6.642.861,96	Rp. 119.571.515,28
19	21. Mei. 2022	Rp. 6.642.861,96	Rp. 112.928.653,32

20	21. Jun. 2022	Rp. 6.642.861,96	Rp. 106.385.791,36
21	21. Jul. 2022	Rp. 6.642.861,96	Rp. 99.642.929,40
22	21. Agu. 2022	Rp. 6.642.861,96	Rp. 93.000.067,44
23	21. Sep. 2022	Rp. 6.642.861,96	Rp. 86.357.205,48
24	21. Okt. 2022	Rp. 6.642.861,96	Rp. 79.714.343,52
25	21. Nov. 2022	Rp. 6.642.861,96	Rp. 73.071.481,56
26	21. Des. 2022	Rp. 6.642.861,96	Rp. 66.428.619,60
27	21. Jan. 2023	Rp. 6.642.861,96	Rp. 59.785.757,64
28	21. Feb. 2023	Rp. 6.642.861,96	Rp. 53.142.895,68
29	21. Mar. 2023	Rp. 6.642.861,96	Rp. 46.500.033,72
30	21. Apr. 2023	Rp. 6.642.861,96	Rp. 39.857.171,76
31	21. Mei. 2023	Rp. 6.642.861,96	Rp. 33.214.309,80
32	21. Jun. 2023	Rp. 6.642.861,96	Rp. 26.571.447,84
33	21. Jul. 2023	Rp. 6.642.861,96	Rp. 19.928.858,88
34	21. Agu. 2023	Rp. 6.642.861,96	Rp. 13.285.723,92
35	21. Sep. 2023	Rp. 6.642.861,96	Rp. 6.642.861,96
36	21. Okt. 2023	Rp. 6.642.861,96	Rp.-

Sumber: Dokumen Pembiayaan *Murābahah* Bank BRI Syariah Purwokerto

Persyaratan untuk perhitungan margin keuntungan yaitu hanya bisa dihitung apabila komponen-komponen nya tersedia yaitu jenis perhitungn margin keuntungan, plafond pembiayaan sesuai jenis, jangka waktu pembiayaan, tingkat margin keuntungan pembiayaan, pola tagihan atau jatuh tempo tagihan (baik harga pokok maupun margin keuntungan).<sup>89</sup>

#### **B. Analisis mekanisme Pembiayaan Murabahah di Bank BRI Syariah Purwokerto Perspektif Hukum Ekonomi Syariah**

Pembiayaan *Murābahah* merupakan perjanjian jual beli antara bank dan nasabah dimana bank Syariah memberi barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar

<sup>89</sup> Andiwarmarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, hlm. 253-257.

harga perolehan ditambah dengan margin atau keuntungan yang disepakati antara bank Syariah dan nasabah.<sup>90</sup>

Menurut Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 19 ayat (1) huruf d yang dimaksud dengan *Murābahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.<sup>91</sup> Dalam ajaran islam memperhatikan semua aktivitas ekonomi sejak pertama kali. Sebagaimana firman Allah SWT dalam Al-Quran ayat 282:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا ۚ اِذَا تَدَايْتُمْ بِدِيْنٍ اِلَى ۙ اَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوْهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ  
كَاتِبٌ ۙ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ اَنْ يَّكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللّٰهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِى عَلَيْهِ  
الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللّٰهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَاِنْ كَانَ الَّذِى عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيْهًا اَوْ ضَعِيْفًا اَوْ لَا  
يَسْتَطِيْعُ اَنْ يُجِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاَسْتَشْهِدُوْا ۙ شٰهِدَيْنِ مِنْ رِّجَالِكُمْ ۚ فَاِنْ لَّمْ  
يَكُنْوْا رِجَالَيْنِ فَرَجُلٌ وَّامْرَاَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاۙءِ اَنْ تَضِلَّ اِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرْ اِحْدَاهُمَا  
الْاُخْرٰى ۚ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاۙءُ اِذَا مَا دُعُوْا ۚ وَلَا تَسْمُوْا ۙ اَنْ تَكْتُبُوْهُ صَغِيْرًا اَوْ كَبِيْرًا  
اِلَى ۙ اَجَلِهٖ ۚ ذٰلِكُمْ اَفْسَطُ عِنْدَ اللّٰهِ وَاَقْوَمٌ لِلسُّهْدَةِ وَاَدْنٰى ۙ اَلَّا تَرْتَابُوْا ۙ اِنْ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ  
بِحُرَّةٍ حَاضِرَةً تُدِيْرُوْنَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ اَلَّا تَكْتُبُوْهَا ۚ وَاَشْهِدُوْا ۙ اِنْ اِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ  
وَلَا يُضَاۙرُّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَاِنْ تَفَعَّلُوْا ۙ فَاِنَّهٗ فُسُوْقٌ ۙ بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوْا ۙ اللّٰهَ ۚ  
وَيُعَلِّمُكُمُ اللّٰهُ ۚ وَاللّٰهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيْمٌ

orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah

<sup>90</sup> Veithzal Rivai. *Islamic Banking* (Jakarta: PT. Bumi Aksara,2010), hlm. 687.

<sup>91</sup> Undang-undang No. 21 Tahun 2008 Pasal 19 ayat 1.

disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai mengambil riba, maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal didalamnya.<sup>92</sup>

Maksud ayat diatas adalah Ayat ini menegaskan prinsip akuntabilitas dan inspirasi memberikan arahan bahwa Lembaga keuangan Syariah harus menunjukkan keterbukaan dan menggunakan konsep pencatatan. Jika dilihat dari ayat di atas maka konsep pencatatan dan keterbukaan sangat penting dalam transaksi jual beli, agar terhindar dari *Riba* sebagaimana firman Allah swt dalam Q.S. An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونُوا بِتَرَاضٍ عَنِ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesama dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Ayat di atas melarang segala bentuk transaksi yang bathil. Di antara transaksi yang dikategorikan bathil adalah yang mengandung bunga (*riba*) sebagaimana terdapat pada sistem kredit konvensional karena akad yang digunakan adalah utang. Berbeda dengan *Murābahah*, dalam akad ini tidak ditemukan unsur bunga, karena menggunakan akad jual beli. Di samping itu, ayat ini mewajibkan untuk keabsahan antara para pihak yang dituangkan

---

<sup>92</sup> Tim Penyusun al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Quran Terjemah dan Tajwid* (Bandung: CV Penerbit J-ART, 2014)

dalam suatu perjanjian yang menjelaskan dan dipahami segala hal yang menyangkut hak dan kewajiban masing-masing.<sup>93</sup>

Transaksi jual beli suatu barang harus sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang telah disepakati oleh para pihak, dimana pihak bank mengkonfirmasi terlebih dahulu harga perolehan kepada nasabah.<sup>94</sup> pada dasarnya transaksi jual beli adalah sebuah bentuk perjanjian yang sudah banyak digunakan oleh masyarakat. Dalam fikih muamalah terdapat beberapa bentuk akad jual beli diantaranya yaitu ada *Murābahah*, salam, Istisna, *Mudharah* dan *Musyarakah*. *Murābahah* merupakan akad yang menekankan pada harga jual dan keuntungan yang disepakati kedua belah pihak. Selain itu, jumlah dan jenis produknya akan diperjelaskan secara detail. Nantinya, produk akan diserahkan ketika akad diselesaikan. Dimana, pembeli bisa menunaikan kewajibannya secara cicilan atau tunai.<sup>95</sup>

Pihak pembeli atau nasabah dan pihak penjual atau bank BRI syariah Purwokerto melakukan akad jual beli dan menyebutkan orang yang membeli barang disebut dengan *Supplier*. Sebagaimana dijelaskan oleh pihak penjual atau bank BRI syariah Purwokerto bahwa dalam praktiknya pihak penjual atau bank BRI syariah Purwokerto memberi modal atau membelikan barang kepada pembeli atau nasabah dan bersepakat memberi keuntungan atau margin dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Karakteristik secara umum transaksi antara pihak penjual dan pembeli tampak seperti akad *Murābahah*, karena ada unsur jual beli yaitu pihak bank BRI syariah memberikan modal berupa barang kepada pembeli yang disebut nasabah. Untuk hukum *Murābahah* itu sendiri akan dianalisis berdasarkan rukun dan syarat yang ada didalamnya, apakah termasuk akad *Murābahah* yang sah atau tidak. Adapun ketentuan pelaksanaan jual beli pada sistem

---

<sup>93</sup> Ibid.

<sup>94</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Kepraktek* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 101.

<sup>95</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Celebsn Timur UH III, 2008), hlm. 101

perjanjian *Murābahah* seperti harus adanya pihak yang berakad (*bai' dan musytari'*), barang atau jas (*mabi*), Harga (*Tsaman*) dan Ijab Kabul (*Sighat*).<sup>96</sup>

#### 1. Pihak yang berakad

Di bank BRI syariah Purwokerto pihak penjual atau bank dan pihak pembeli atau nasabah telah melakukan perjanjian sejak awal sebelum transaksi jual beli dilakukan, yang mana praktiknya pihak penjual (bank BRI syariah) memenuhi kebutuhan pembeli (nasabah). Dalam pembuatan perjanjian antara pihak bank dan nasabah ini sudah sesuai dengan syarat dan rukun *Murābahah* karena dalam pembuatan perjanjian pihak bank dan nasabah sudah cakap untuk melakukan perbuatan hukum, dan tidak ada unsur yang mengganggu kecakapan, seperti gila, sakit dan lain sebagainya. Sebagai keabsahan suatu perjanjian atau akad para pihak harus cakap hukum. Selain cakap hukum, para pihak juga harus sukarela atau ridho dan tidak dalam keadaan terpaksa atau dipaksa dan tidak di bawah tekanan.

#### 2. Barang

Barang yang diperjual belikan tidak termasuk barang yang dilarang atau haram dan bermanfaat serta tidak menyembunyikan adanya cacat barang. Obyek barang merupakan hak milik penuh pihak yang berakad. Obyek yang diperjualbelikan harus sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli. Penyerahan obyek dari penjual ke pembeli dapat dilakukan.

#### 3. Ijab dan Kabul (*Sighat*)

Ijab Kabul harus jelas dan disebutkan secara spesifik para pihak yang berakad. Antara ijab dan Kabul harus selaras dan transparan baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati. Tidak mengundang klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada kejadian yang akan datang. Tidak dibatasi waktu, misalnya "saya jual ini kepada anda untuk jangka waktu 12 bulan setelah itu jadi milik saya". Ijab Kabul

---

<sup>96</sup> Dhody Ananta Rivaldi Widjajaatmadja, "Rukun dan Syarat Akad Pembiayaan *MUrabahah* dalam Bentuk Akta Otentik di Bank Syariah" diakses pada tanggal 1 Juni 2018, Vol.1 No.1 (Bekasi: Notaris dan PPAT Bekasi), hlm. 127.

yang dilakukan oleh pihak bank BRI syariah Purwokerto dan Nasabah ini dilakukan secara lisan dengan menggunakan kata-kata yang mudah dipahami antara kedua belah pihak pada saat musyawarah antara para pihak penjual (bank) dan pihak pembeli (nasabah), maka ini dikatakan sesuai karena telah ada persetujuan dari kedua belah pihak yang mana pihak bank siap memberi atau membantu kebutuhan nasabah.

Ketiga poin diatas, yang menarik untuk dibahas dalam transaksi jual beli di bank BRI syariah Purwokerto ini ialah mekanisme dan perhitungan margin pembiayaan *Murābahah* yang mana dalam praktik bagi hasil, bank menerapkan mekanisme jual beli barang dengan penambahan margin sebagai keuntungan yang akan diperoleh bank, dan di setujui oleh nasabah dengan suka sama suka. Adapun pendapat ulama terkait mekanisme dalam sistem jual beli yaitu:

1. Menurut Imam Malik, *Murābahah* itu dibolehkan (*mubah*) dengan berlandaskan pada orang-orang Madinah, yaitu ada consensus pendapat di Madinah mengenai hukum tentang orang yang membeli baju di sebuah kota, dan mengambalnya ke kota lain untuk menjualnya berdasarkan suatu kesepakatan berdasarkan keuntungan. Imam Syafi'I mengatakan jika seorang menunjukan komoditas kepada seseorang dan mengatakan "kami beli untukku, aku akan memberikan keuntungan begini, begitu", kemudian orang itu membelinya, maka transaksi itu sah. Sedangkan menghina seorang fiqh mazhab Hanafi membenarkan keabsahan *Murābahah* berdasarkan kondisi penting bagi validitas penjualan di dalamnya. Demikian pula Nawawi dari Mazhab Syafi'I, secara sederhana mengemukakan bahwa penjualan *Murābahah* sah menurut hukum tanpa bantahan.<sup>97</sup>
2. *Murābahah* dalam perspektif fiqh merupakan salah satu dari bentuk jual beli yang bersifat amanah (*bai' al-amanah*). *Murābahah* dalam konsep perbankan syariah merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli *Murābahah* penjual

---

<sup>97</sup> Abdullah Syeed, *Menyoal Bank Syariah : Kritik Atas Interpretasi Bunga Kaum Neorevivalita* (Jakarta: Paramadina, 2004), hlm. 119.



atau bank harus memberitahukan bahwa harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Aplikasi pembiayaan *Murābahah* pada bank syariah dapat digunakan untuk pembelian barang konsumsi maupun barang dengan (pembiayaan tambah modal), yang pembayarannya dapat dilakukan secara tangguh (jatuh tempo/angsuran).<sup>98</sup>

3. Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai *Murābahah* yaitu bank dan nasabah harus melakukan akad yang bebas riba, barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat islam, bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini sah dan bebas riba, bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah dan jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga akad jual beli *Murābahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.<sup>99</sup>

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 116 sampai dengan pasal 124 dijelaskan bahwa penjual harus membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati spesifikasinya, pembeli harus membayar barang yang telah disepakati dalam perjanjian pada waktu yang telah disepakati. Pihak penjual dalam *Murābahah* dapat mengadakan perjanjian khusus dengan pembeli untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan akad. Apabila penjual hendak mewakilkan kepada pembeli untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual-beli *Murābahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip sudah menjadi milik penjual. Apabila penjual menerima

---

<sup>98</sup> Moh. Rifa'I, *Konsep Perbankan Syariah* (Semarang:CV Wicaksana, 2002), hlm.61.

<sup>99</sup> Ahmad ifham Sholihi, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syari'ah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010), hlm. 141-142.

permintaan pembeli akan suatu barang atau asset, penjual harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesan tersebut dan pembeli harus menyempurnakan jual-beli yang sah dengan penjual.<sup>100</sup>

Menurut penulis ketentuan yang sesuai untuk menghukumi akad jual beli dalam pembiayaan ini, penulis mengikuti pendapat yang memperbolehkan mekanisme yang dilakukan bank yaitu memberikan uang dan barang dibeli oleh nasabah. Jual beli dalam pembiayaan ini, barang sebagai obyek sebagai kebutuhan nasabah dan bank mengambil keuntungan.<sup>101</sup> Dilihat dari segi pembelian barang antara penjual dan kepada pembeli, akad jual beli dalam pembiayaan *Murābahah* ini diperbolehkan sesuai pendapat yang membolehkan, seperti pendapat empat mazhab, perbankan syariah, fatwa DSN-MUI dan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Perhitungan margin pembiayaan *Murābahah* adalah hal menarik yang akan dianalisis oleh penulis, yang mana bank BRI syariah Purwokerto dalam menerapkan margin keuntungan mempunyai metode tersendiri. Bank BRI syariah menerapkan margin keuntungan terhadap produk pembiayaan yang berbasis *natural Certainty Contract* (NCC) yakni akad jual beli yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah maupun waktu, seperti pembiayaan *Murābahah*. Transaksi pembiayaan *Murābahah* di bank BRI Syariah dapat menimbulkan risiko yang mungkin terjadi pada saat pembelian barang sebelum barang tersebut terjual kepada pihak lain dengan menambahkan suatu keuntungan. Secara teknis yang dimaksud dengan margin keuntungan adalah presentase 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. Keuntungan yang diambil dianggap sebagai imbalan kemungkinan risiko yang mungkin akan dialami oleh bank BRI syariah Purwokerto. Bank memikul risiko atas pembelian dan penjualan barang tersebut, biaya untuk menanggung risiko inilah yang dapat dimasukkan dalam

---

<sup>100</sup> Tim Penyusun, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Mahkamah Agung RI, 2011), hlm. 41-42.

<sup>101</sup> Aron Kuncoro, *Marketing Manager, Wawancara*, Pada tanggal 21 Desember 2020.

penentuan margin *Murābahah*. Perhitungan margin pembiayaan *Murābahah*. Dalam praktik perbankan biasanya margin di hitung dengan menggunakan metode anuitas, makin lama jangka waktu maka makin besar margin yang dikenakan pada nasabah. Konsep tersebut dibolehkan karena konsep anuitas hanya digunakan sebagai dasar perhitungan margin. setelah margin ditentukan, nilai margin tersebut bersifat tetap dan tidak berubah kendati terjadi keterlambatan pembayaran oleh nasabah. Perhitungan angsuran perbulan dan pendapatan yang diakui. Angsuran perbulan bersifat merata atau tetap sepanjang masa perlunasan.

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. Oleh karena itu, penetapan margin *Murābahah* merupakan factor yang sangat penting agar terciptanya harga jual yang adil bagi ke dua belah pihak. Harga jual harus mendorong untuk kemaslahatan bank BRI syariah Purwokerto namun juga tidak boleh mendzolimi nasabah. Referensi margin keuntungan adalah margin keuntungan yang ditetapkan dalam rapat ALCO bank syariah. Penetapan margin keuntungan pembiayaan berdasarkan rekomendasi, usul dan saran dari tim ALCO bank syariah dengan mempertimbangkan beberapa hal seperti, *Direct Competitor's Market Rate (DCMR)* yaitu tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah, atau tingkat margin keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kelompok kompetitor langsung, atau tingkat margin keuntungan bank syariah tertentu yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kompetitor langsung terdekat. *Expected Competitive Return For Investors (ECRI)* yaitu target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga. *Acquiring Cost* yaitu biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga. *Overhead Cost* yaitu biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

Ketentuan prosentase margin harus diketahui dengan jelas, untuk menegah terjadinya perselisihan antara kedua belah pihak. Cara dan syarat prosentase margin harus diketahui dan ditetapkan pada waktu akad berlangsung, begitu juga bagian yang diterima oleh masing-masing pihak. Margin keuntungan dibentuk oleh Bank BRI syariah Purwokerto dan nasabah memilih bagian yang sesuai dengan jumlah barang yang dibeli.

Fatwa Dewan Syariah Nomor 84/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Metode Pengakuan Keuntungan pembiayaan *Murābahah* di Lembaga Keuangan Syariah:

#### 1. Ketentuan

- a) Metode Proposional adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proposional atas jumlah piutang (harga jual, *tsaman*) yang berhasil ditagih dengan mengalihkan presentase keuntungan terhadap jumlah piutang yang berhasil ditagih.
- b) Metode Annuitas adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proposional atas jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih dengan mengalihkan prosentase keuntungan terhadap jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih.
- c) *Murābahah* adalah akad jual beli dengan menegaskan harga jual belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan.
- d) At-Tamwil bi al-Murabahah adalah *Murābahah* di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dengan cara LKS memberikan barang sesuai dengan pesanan nasabah, kemudian LKS menjualnya kepada nasabah setelah barang menjadi milik LKS dengan bayaran secara angsuran.
- e) Harga jual adalah harga pokok ditambah keuntungan
- f) *Al-Maslahah* adalah suatu keadaan yang dianggap paling banyak mendatangkan manfaat bagi pertumbuhan Lembaga Keuangan Syariah yang sehat.

#### 2. Ketentuan Hukum

Metode pengakuan keuntungan *Murābahah* dan pembiayaan *Murābahah* boleh dikatakan secara proposional dan secara Annuitas, dengan mengikuti ketentuan ketentuan fatwa yaitu ketentuan hukum ini dengan jelas membolehkan metode pengakuan keuntungan *Murābahah* dan Annuitas, sekaligus menegaskan bahwa seluruh kegiatan operasional Lembaga Keuangan Syariah harus berdasarkan keuntungan dalam fatwa ini. Hal ini menjaga konsistensi LKS dalam menerapkan prinsip syariah, sehingga terhindar dari pelanggaran hukum syariah.

Dalam praktiknya, perhitungan margin pembiayaan *Murābahah* sudah ditetapkan dalam prosentase yang sudah disediakan oleh bank BRI syariah Purwokerto. Dalam penetapan margin nya bank BRI syariah Purwokerto melihat dari jumlah angsuran yang dipilih oleh nasabah, jumlah atau besaran harga barang yang diambil nasabah, dan jangka waktu yang ditetapkan. Dalam prakteknya jual beli ini sudah sesuai dengan kesepakatan, karena kedua belah pihak telah bersepakat terkait jual beli dan keuntungannya.

Jika dilihat dari uraian diatas, maka akad dalam pembiayaan ini menjadi akad *Murābahah* dan dalam pembiayaan ini rukun dan syarat telah terpenuhi. Perhitungan pembiayaan *Murābahah* sesuai dengan prinsip syariah karena dibuktikan dengan adanya surat-surat pembelian dan adanya bukti jaminan yang disepakati antara kedua belah pihak dalam menentukan prosentase keuntungan.

## BAB V PENUTUP

### A. Kesimpulan

Dari pemaparan sebelumnya mengenai pokok permasalahan yang ada, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik pembiayaan *Murābahah* yang dilakukan bank BRI syariah Purwokerto yakni nasabah melakukan negosiasi dan persyaratan oleh pihak bank, jika nasabah memenuhi syarat dalam pembiayaan *Murābahah*, maka pihak bank akan melakukan survey ke lokasi nasabah rumah maupun usaha, setelah disetujui oleh pihak bank maka dilakukan pencairan oleh bank kepada nasabah untuk membeli barang atau aset, nasabah mempunyai kewajiban membayar angsuran secara tangguh.
2. Mekanisme perhitungan margin keuntungan pembiayaan *Murābahah* di bank BRI syariah Purwokerto tidak menggunakan metode Annuitas ataupun metode Flat seperti bank syariah kebanyakan. Bank BRI syariah menggunakan metode yang di buat sendiri. Di bank BRI syariah Purwokerto besaran prosentase margin berbeda-beda tergantung pada besaran pembiayaan yang diajukan nasabah dan penghasilan nasabah. Adapun jumlah angsuran, pokok dan margin keuntungan sudah ditentukan jumlah nilainya oleh bank BRI syariah Purwokerto dan nasabah hanya memilih angsurannya. Pembiayaan *Murābahah* di bank BRI syariah Purwokerto tidak menyediakan barang sebagai objek *Murābahah* melainkan menyediakan uang. Pelaksanaan akad *Murābahah* di bank BRI syariah Purwokerto untuk penentuan harga serta keuntungan mengira-ngira tetapi sebelumnya pihak bank maupun nasabah memiliki informasi harga barang dari produsen atau *supllier*. Ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pembiayaan *Murābahah* di bank BRI syariah Purwokerto dalam mekanismenya sudah sesuai seperti objek, subyek dan pihak-pihak yang berakad serta resiko atau berakhirnya akad sudah sesuai. Tetapi dalam penentuan

besaran keuntungan margin, bank BRI syariah Purwokerto sudah menetapkan dari awal besarnya, dan nasabah memilih.

## **B. Saran**

Adapun saran-saran yang penulis sampaikan terkait pembiayaan *Murābahah* di Bank BRI Syariah Purwokerto adalah sebagai berikut:

1. Bagi Bank BRI syariah Purwokerto, dapat menunjukkan kepada nasabah bahwa telah mengaplikasikan operasional secara syariah. Dalam penerapannya sudah sejalan dengan Hukum Ekonomi Syariah akan tetapi dalam hal ini lebih ditekankan kepada nasabah memberikan bukti transaksi jual beli antara nasabah dengan pihak *supplier*, sehingga bank mengetahui. Jika bisa diusahakan bank saja yang membeli barang atau aset tersebut lalu diberikan kepada nasabah.
2. Bank BRI syariah diharapkan menerapkan prinsip transparans (keterbukaan) kepada nasabah terutama dalam hal pembiayaan yaitu berupa marginnya. Bank BRI syariah diharapkan mampu menyempurnakan dan lebih menetapkan perencanaan tentang margin keuntungan dalam pembiayaan *Murābahah*.

## **C. Penutup**

Puji syukur dan kehadiran Allah SWT yang telah rahmatnya, sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis. Namun penulis menyadari banyak kesalahan dan kekurangan dalam penyusunan skripsi ini baik dalam penggunaan bahasa maupun isinya. Hal ini merupakan kekhilafan dan kelalaian penulis dan kebenaran hanya milik Allah SWT. Oleh karena itu, penulis mengharapakan adanya keritik dan sarang yang membangun untuk menjadikan penyusunan skripsi menuju kesempurnaan.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU:

- Al-Zuhaili, Wahbah. 2005. *Fiqh al-Islami wa Adillatuhu, juz 7 dalam software al-Maktabah al-Syamilah. Ar-Jaziry, Abdunahman, Kitab at Fiqh, Ara Madzahib ar Arbaah, Beirut: Dar ar Kutub al Ilmiyah*
- Antonio. Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syari'ah*. Jakarta: Gema Insani.
- Antonio M Sy6afi'i dan Perwata A. Karim. 1992. *Apa dan Bagaimana Bank Islam*. Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf.
- Arikunto, Suharsini. 1998. *Prosedur Penulisan Suatu Pendekatan Praktek*. Jakrta: Rineka Cipta.
- Arviyan Arifin. 2010. *Islamic Banking*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- As-Shawy dalam Abdurrahman al-Jazeri. 2005. *Fiqh ala Mazdzaḥibi al-Arba'ah, Juz 3*. Beirut: Dar al-Fikr.
- Ascarya. 2007. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo.
- Ascarya. 2010. *Akad dan Prodek Bank Syariah*. Bandung: Refika Aditama.
- Azhar, Ahmad. 2000. *Asas-asas Muamalah*. Yogyakarta: UII Press.
- Bambang, Riyanto. 1999. *Dasar-dasar Pembelajaran Perusahaan*. Yogyakarta: BPFE, Edisi Lima.
- Bagya Agung, Prabowo. 2012. *Aspek Pembiayaan Murābahah pada Perbankan Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- Dahlan, Ahmad. 2012. *Bank Syariah: Teori, Praktik, Kritik*. Yogyakarta: Teras.
- Djuwaini, Dimayauddin. 2008. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Celebsn Timur UH III.
- Gulo, W. 2002. *Metodologi Penulisan*. Jakarta: Grafindo.
- Hakim, Lukman. 2012. *Prinsip-prinsip Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Erlangga.



- Ifham, Ahmad. 2010. *Pedoman Utama Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: PT> Gramedia Pustaka Utama.
- Indrawan, Rully. 2014. *Metode Penulisan Kuantitatif, Kualitatif dan Campuran*. Bandung: Refika Aditama
- Karim, Adi Warma. 2001. *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Karim, Adiwarman. 2007. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Karim, Adiwarman. 2008. *Bank: Analisis Fikih dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*. 2008. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, Edisi Revisi.
- Kuncor, Mudrajat. 2013. *Metode Riset untuk Bisnis & Ekonomi bagaimana Menulis dan Meneliti Tesis*. Jakarta: Erlangga.
- Majjah, Ibnu. 2010. *Sunan Ibnu Majah, Juz 2*. Kairo: Dar al-Fikr. Nomor Hadis: 2176.
- Mishri, Rafiq Yunul al. 2001. *Al-Masharif al-Islamiyah Dirasatun Syar'iyatun*. Damaskus: Dar al-Maktaby.
- Muhammad. 2005. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN.
- MUI, Dewan Syariah Nasional dan Bank Indonesia. 2006. *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*. Edisi Revisi. Cetakan ketiga. Jakarta: DSN-MUI.
- Muthaher, Osmad. 2012. *Akuntansi Perbankan Syari'ah*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Muslim, Sarip. 2015. *Akutansi Keuangan Syariah: Teori dan Praktik*. Bandung: Pustaka Setia.

- Nazir, Moh. 2005. *Metode Penulisan*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Nurhayati, Sri. 2012. *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.
- Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah..
- Salman, Kautsar Riza. 2012. *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*. Padang: Akademi Permata.
- Sarwono, Jonathan. 2012. *Metode Riset Skripsi: Pendekatan Kualitatif (Menggunakan Prosedur SPPS)*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo.
- Sholihi, Ahmad Ifham. 2010. *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syari'ah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Sjahdeini, Sutan Remi. 2014. *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek Hukumnya*. Jakarta: Prenamedia Group.
- Soemitra, Andri. 2010. *Bank dan Lembaga Keuangan Shari'ah*. Jakarta: Kencana.
- Sugiyono, 2017. *Metodologi Penelitian Pendidikan*. Bandung: Alfabeta.
- Sumitro, warkum. 1996. *Asas-asas Perbankan islam dan Lembaga-lembaga terkait (BUMI dan Takaful)* (Jakarta: Pt Grafindo Persada.
- Syeed, Abdullah. 2004. *Menyoal Bank Syari'ah; Kritik atas Interpretasi Bunga Kaum Neorevivalitas*. Jakarta: Paramadina.
- Tim Penerjemah Al-Qur'an Kemenag RI. 2001. *Al-qur'an dan Terjemahannya*. Jakarta: Diponegoro.
- Umam, Khotibul. 2009. *Trend Pembentukan Bank Umum Syariah Pasca Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 (konsep, Regulasi, dan Implementasi)* Yogyakarta: BPFE Yogyakarta.
- Ridwan, Muhamad. 2007. *Konstruksi Bank Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka SM.
- Riyanto, Adi. 2004. *Metodologi Penulisan Social dan Hukum*. Jakarta: Granit.

Veithzal, Rivai dan Arviyan Arifin. 2010. *Islamic Banking*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.

Wiroso. 2005. *Jual Beli Murabahah*. Yogyakarta: UII Prees.

Zuhaily, Wahbah Az. 2002. *Al-Muamalat al-Maaliyah al-Mua'ashirah*. Beirut: Darul Fikr.

### **SKRIPSI**

Nugroho, Danang Adityo. 2012. “*Analisa Akad Pembiayaan Murabahah di PT. Bank CIMB Niaga, Tbk..*”, Skripsi tidak diterbitkan. Jakarta: Program Studi Notariat Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Rasyada, Ienas Taisie. 2015. Implementasi Perhitungan Margin pada Pembiayaan Murābahah di Bank Mega Syariah Cabang Semarang. *Skripsi*. Semarang: UIN Walisongo.

Rohmatulloh, Hanif. 2020. Tinjauan KHES dan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/ 2000 Terhadap Pembiayaan Murabahah pada Kredit Usaha (KUR) di BRI Syariah. *Skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo.

Wulandari, Nanda Dwi. 2019. “Metode Perhitungan Margin *Murābahah* pada Produk Pembiayaan *Murābahah* di BMT As-Syaifi'iyah”. *Skripsi*. Lampung. UIN Raden Intan Lampung.

Yuniarti, Dewita. 2015. “Prosedur Pengawasan Pembiayaan Murabahah pada PT Bank BRI Syariah Bogor Pajajaran”. *Skripsi*. Bogor: STIE Kesatuan Bogor.

### **JURNAL**

Ahmad, Maulidizen. 2018. “Analisis Kritis Pembiayaan Murabahah dan Mekanisme Pricing di keuangan islam modern Indonesia” *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* Volume 4. Malaysia: Universitas Malaya.

- Anwar, M. Syafi'i. Edisi 9 Oktober 1991. "Alternatif Terhadap Sistem Bunga", *Jurnal Ulumul Qur'an*. Tanpa tempat.
- Arafah, Acme Admira, Januari-Juni 2018. "Corak Mazhab pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (Analisis Tentang Mudharabah, Musyarakah, Murabahah)." *Journal Of Islamic Law*, Vol.2 No.1. Jakarta: Majelis Ulama Indonesia.
- Bagya Agus Prabowo. "Konsep Akad *Murābahah* Pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad *Murābahah* di Indonesia dan Malaysia)". *Jurnal Hukum UII Yogyakarta*. Vol. 1. Yogyakarta: UII Yogyakarta.
- Djayusman, Royyan Ramadhani. 2012. "Murabahah antara teori dan Praktik: Analisis Fiqh dan Keuangan". *Jurnal*. Vol. 6. No. 2.
- Fidyah. 2017. "Analisis Pendapatan Margin *Murābahah* pada Bank Muamalat Indonesia". *Jurnal STIE Semarang*. Vol. 9. No.1. :<https://media.neliti.com>. Semarang: STIE Semarang.
- Fitria, Nur Tiara. Romdhoni, Abdul Haris dan Agus Marimin. "Perkembangan Bank Syariah di Indonesia". *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*. Vol. 01, No. 02. [www.jurnal.stie.aas.ac.id](http://www.jurnal.stie.aas.ac.id). Surakarta: STIE-AAS Surakarta.
- Isnaliana. "Penetapan Margin Keuntungan Murabahah Analisis Komparatif Bank Muamalat Indonesia dan Bank Aceh Syariah". *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh*. Vol. 4. No. 2. Banda Aceh: UIN Ar-Raniry.
- Nurozalina, Rakhma. 2015. "Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah pada PT Bank Rakyat Indonesia (persero) TBK dan Akad Murabahah pada PT. Bank Rakyat Indonesia Syari'ah (persero) Tbk. Cabang Purwokerto", *Jurnal Idea Hukum*. Vol. 1 No.2 Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Jendral Soedirman.

Kusmiyati, Asmi Nur Siwi. 2017. "Risiko Akad dalam Pembiayaan Murabahah pada BMT di Yogyakarta: Dari Teori ke Terapan", *Jurnal Ekonomi Islam La-Riba* (Vol.1 Nomor 1). Yogyakarta.

Setiady, Tri. 2014. *Pembiayaan Murabahah dalam Perspektif Fiqh Islam, Hukum Positif dan Hukum Syariah*, Vo. 8. Indramayu: Universitas Wiralodra.

Sri Dewi Anggadini. 2017. *Penerapan Margin Pembiayaan Murabahah Pada BMT As-salam Pacet- Cianjur*, Majalah Ilmiah UNIKOM, Vol. 9 No. 2. Cianjur: UNIKOM.

Zakiy, Fariz Shalahuddi. 2016. "Metode Perhitungan Penentuan Harga Jual pada Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah (studi kasus pada PT Bank Syariah Mandiri)". *El-dinar*. Vol 3. No. 1.

Widjajaatmadja, Dhody Ananta Rivandi. 2018. "Rukun dan Syarat Akad Pembiayaan Murabahah Dalam Bentuk Akta Otentik di Bank Syariah" Notaris dan PPAT Bekasi. Vol 1. No 1.

#### **INTERNET**

Harahap, Agus Salim. 2020. *Risiko Operasional Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah*. <https://prosiding.seminar-id.com/index.php/sainteks>.

Ismail, Abdul Ghafar dan Ismail Ahmad. 2006. *Does the Islamic financial sistem design matter? Humanomics emerald group publishing limited* 22 No. 1 [www.emeraldinsight.com/0828-8666.htm](http://www.emeraldinsight.com/0828-8666.htm).

<http://madina.co.id/index.php/opini>. <http://www.kajianpustaka.com>.

Mazih, Muhammad bin Ahmad As-Shadru Asy-Syahid An-Najari Burhan Ad-Diin. Tanpa Tahun. Al-Muhithu Al-Burhani. Jilid Ketujuh. Tanpa Tempat: Dar Ihya At-Turats Al-Arabi. Dalam *al-Matabah asy-Syamilah*. Versi 2.22. <http://www.shamela.ws>.

Miftah Isnarini. 2018. *Pembiayaan Murabahah dan Penetapan Margin KSPPs btm Surya Madinah Tulungagung*. (Tulungagung: IAIN Tulungagung, 2018) artikel <http://blog.iain-tulunagung.ac.id/>.



## Wawancara

Nama : Dimas Afiko

Selaku : Account Officer

Alamat: BRI Syariah Purwokerto

### Pertanyaan antara penulis dengan Account Officer

1. Bagaimana penerapan pembiayaan murabahah di bank BRI syariah Purwokerto ?
2. Pembiayaan Murabahah di Bank BRI syariah Purwokerto banyak digunakan oleh nasabah untuk apa ?
3. Pembiayaan yang termasuk konsumtif, pembiayaan seperti apa ?
4. Pembiayaan yang termasuk produktif, pembiayaan seperti apa ?
5. Bagaimana system operasional pembiayaan murabahah di bank BRI syariah Purwokerto ?
6. Mekanisme yang dilakukan pada saat ada nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan murabahah ?
7. Setelah diketahui karakter nasabah, lalu berkas akan dialihkan kemana ?
8. Apa yang akan dilakukan di BI cheking ?
9. Apa yang dilakukan legal yuridis ?

### Jawaban dari Account Officer

1. Penerapan Murābahah di bank BRI Syariah Purwokerto adalah jual beli barang pada harga asal atau harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam Murābahah, bank menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian bank BRI Syariah mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu.
2. Pembiayaan *Murābahah* ada dalam produk pembiayaan di bank BRI Syariah Purwokerto dan merupakan pembiayaan konsumtif dan pembiayaan produktif.
3. Pembiayaan konsumtif yang ada di bank BRI Syariah Purwokerto seperti KPR, KKB dan Multiguna
4. Pembiayaan produktif yang ada di bank BRI Syariah Purwokerto berupa modal usaha dan investasi.
5. Bank BRI Syariah Purwokerto sebagai sebuah Lembaga keuangan Syariah memiliki sistem operasional yang sudah tersusun secara sistematis. Dalam pembiayaan Murābahah pada bank BRI Syariah Purwokerto memiliki proses

yang harus dipatuhi oleh pegawai maupun nasabah. Sehingga dalam penerapan pembiayaan Murābahah pada bank BRI Syariah Purwokerto dapat berjalan dengan baik.

6. Mekanisme yang dilakukan bank BRI Syariah Purwokerto apabila ada nasabah yang ingin melakukan pembiayaan Murābahah. Account Officer mengsolitisasi nasabah dimana tahap ini adalah masa pengenalan nasabah seperti nama, tempat tinggal, pekerjaan dll. Jika Account Officer menolak nasabah maka nasabah tidak bisa melanjutkan ke tahap selanjutnya. Jika setuju maka berlanjut ketahap selanjutnya ke collec data yaitu tahap dimana Account Officer meminta persyaratan-persyaratan untuk pembiayaan Murābahah kepada nasabah seperti : KTP/SIM/Paspor Asli, KK, NPWP, dll. Apabila persyaratan yang dibutuhkan tidak lengkap maka Account Officer meminta kelengkapan persyaratan nasabah untuk collec data. Ketika persyaratan sudah lengkap maka tahap berikutnya yaitu analisis, ditahap ini Account Officer mencari atau mengetahui karakter nasabah (5C). jika pada tahap analisis ini nasabah tidak memenuhi 5C tersebut maka pembiayaan ditolak.
7. berkas nasabah yang akan melakukan pembiayaan akan di alihkan ke *financing support*. *Financing support* ini bertugas untuk mengecek *BI checking, trade checking, legal yuridis*
8. Apabila BI checking lancar dan agunan layak untuk melakukan pembiayaan maka berhak ke tahap selanjutnya jika ternyata dari BI checking ditemukan bahwa nasabah ini memiliki pinjaman atau kredit macet maka pembiayaan tidak dilakukan dan berkas dikembalikan kepada nasabah.
9. *legal yuridis* yaitu tahap nasabah melakukan akad pembiayaan *Murābahah* . setelah akad selesai dilakukan tahap berikutnya dialihkan ke ADP untuk pembukaan pembiayaan



## Wawancara

Nama : Pandu P

Selaku : Account Officer

Alamat: BRI Syariah Purwokerto

### Pertanyaan antara penulis dengan Account Officer

1. apa tugas dari financing support ?
2. bagaimana jika ada dokumen yang tidak lengkap ?
3. dokumen seperti apa yang di cek oleh financing support ?
4. bagaimana cara verifikasi nasabah ?
5. dokumen apa yang dibuat oleh financing support ?
6. apabila dokumen sudah lengkap, maka akan dibawa kemana ?

### Jawaban dari Account Officer

1. *Financing Support* bertugas untuk mengurus dokumen-dokumen nasabah yang melakukan pembiayaan.
2. Jika dokumen yang diterima *Financing Support* tidak lengkap maka aplikasi permohonan dikembalikan kepada *Account Officer* untuk dilengkapi Kembali. *Financing Support* wajib melakukan pemeriksaan terhadap dokumen yang diberikan oleh *Account Officer*.
3. Dokumen penilaian jaminan nasabah berupa sertifikat tanah atau BPKB mobil. Jaminan wajib bernilai minimal 125% dari jumlah plafon pembiayaan usulan nasabah
4. verifikasi karakter calon nasabah dengan melakukan Trade Checking pada supplier dan bayer. Bila terdapat informasi negative terhadap calon nasabah, maka aplikasi pembiayaan tersebut segera di koordinasikan dengan pihak bisnis (*Account Officer* atau *Marketing Manager*).
5. Membuat surat persetujuan prinsip pembiayaan (SP3) dan menyiapkan dokumen untuk akad pembiayaan
6. Apabila seluruh dokumen telah selesai oleh *Account Officer*. *Financing Support* melakukan pengecekan kelengkapan berkas calon nasabah dan mengecek seluruh dokumen telah "comply" pada ketentuan pembiayaan Murabahah di Bank BRI Syariah Purwokerto.

## WAWANCARA

Nama : Aron Kuncoro

Selaku : Manager Marketing

Alamat: BRI Syariah Purwokerto

### **Pertanyaan dari Penulis untuk Manager Marketing**

1. Bagaimana penjelasan antara pihak dalam pembiayaan murabahah ?
2. Untuk barang, bagaimana mekanismenya ?
3. Apa tugas MM dan PINACAPEM ?

### **Jawaban dari Manager Marketing**

1. Di bank BRI syariah Purwokerto pihak penjual atau bank dan pihak pembeli atau nasabah telah melakukan perjanjian sejak awal sebelum transaksi jual beli dilakukan, yang mana praktiknya pihak penjual (bank BRI syariah) memenuhi kebutuhan pembeli (nasabah). Dalam pembuatan perjanjian antara pihak bank dan nasabah ini sudah sesuai dengan syarat dan rukun *Murābahah* karena dalam pembuatan perjanjian pihak bank dan nasabah sudah cakap untuk melakukan perbuatan hukum, dan tidak ada unsur yang mengganggu kecakapan, seperti gila, sakit dan lain sebagainya. Sebagai keabsahan suatu perjanjian atau akad para pihak harus cakap hukum. Selain cakap hukum, para pihak juga harus sukarela atau ridho dan tidak dalam keadaan terpaksa atau dipaksa dan tidak di bawah tekanan
2. Barang yang diperjual belikan tidak termasuk barang yang dilarang atau haram dan bermanfaat serta tidak menyembunyikan adanya cacat barang. Obyek barang merupakan hak milik penuh pihak yang berakad. Obyek yang diperjualbelikan harus sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli. Penyerahan obyek dari penjual ke pembeli dapat dilakukan.
3. Wajib melakukan kunjungan atau survey secara langsung ke calon nasabah untuk limit pembiayaan diatas limit UH

## WAWANCARA

Nama : Fakhrurozi Bozman

Selaku : Pimpinan Cabang

Alamat: BRI Syariah Purwokerto

### **Pertanyaan dari Penulis Untuk Pimpinan Cabang**

1. Apa tugas Pimpinan Cabang ?

### **Jawaban dari Pimpinan Cabang**

1. Pimpinan cabang bertugas sebagai komite pembiayaan yang memberikan keputusan pembiayaan di pihak bisnis. Pimpinan cabang wajib memastikan bahwa calon nasabah yang akan dibiayai dapat dan layak untuk dibiayai. Jika diperlukan maka pimpinan cabang dapat visit. Pimpinan cabang juga bertanggung jawab terhadap putaran pembiayaan seluruh unit yang berada di bawah binaannya

## WAWANCARA

Nama : aditya

Selaku : Account Officer

Alamat: BRI Syariah Purwokerto

### **Pertanyaan dari Penulis untuk Account Officer**

1. Setelah ditanda tangani oleh PINCA maka tahap selanjutnya apa ?
2. Apakah mekanisme sudah sesuai dengan prinsip syariah ?
3. Bagaimana pembagian margin yang ditetapkan bank BRI syariah Purwokerto ?
4. Bagaimana cara menghitung limit nya ?
5. Contoh struktur fasilitas ?
6. Contoh simulasi perhitungan ?

### **Jawaban dari Account Officer**

1. Setelah ditanda tangani oleh PINCA atau pejabat yang berwenang UH menyampaikan IRP dan seluruh file ke dokumen pembiayaan asli kepada Financing Support untuk dilakukan proses realisasi pencairan.
2. Mekanisme pembiayaan Murābahah pada bank Syariah secara umum tidak jauh berbeda dengan proses yang diterapkan oleh bank BRI Syariah Purwokerto dimana Account Officer sebagai proses seleksi awal pada calon nasabah yang mengajukan pembiayaan sampai proses pencairan yang disetujui oleh pimpinan cabang pembiayaan.
- 3.

BESARAN/ WAKTU	JANGKA	PROSENTASE MARGIN	SIFAT
200-500 Juta			
-	Jw. 1-3 Th	18,00 % pa	TETAP
-	Jw > 3-5 Th	19,00 % pa	TETAP
-	Jw 5-10 Th	21,00 % pa	TETAP
500 s/d 1 M			
-	Jw 1-5 Th	14,50 % pa	TETAP
-	Jw. > 5 Th	15,50 % pa	TETAP
1 M s/d 5 M			
-	Jw 1-5 Th	13 % pa	TETAP
-	Jw > 5-10 Th	14 % pa	TETAP

4. Dalam perhitungan limit pembiayaan, kebutuhan pembiayaan modal kerja dihitung berdasarkan perputaran kas, piutang kurang dari 90 hari, persediaan kurang dari 90 hari dan hutang dagang lebi dari 15 hari. Untuk trade cycle (hari) dilihat dari pertumbuhan penjualan, penjualan pertahun, harga pokok penjualan, biaya adminitrasi secara umum dan operasional, piutang dagang ditambah persediaan, kebutuhan modal kerja dam kelonggaran plafond modal kerja. Untuk perhitungan kebutuhan dapat diperhitungkan dengan cara perhitungan nilai proyek sesuai kontrak dikurang dengan DP yang diterima bank BRI Syariah Purwokerto dan pembayaran porsi Bank BRI Syariah Purwokerto adalah maksimal 80% dari kebutuhan biaya proyek.

5.

Skema Pembiayaan	: Murabahah
Tujuan	: Mikro Modal Kerja Penunjang
Harga Beli	: 100,000,000.00
Margin	: 48,944,000.00
Eks Yield	: 21.12 %
Harga Jual Awal	: 148,944,000.00
Uang muka	: 0,00
Harga jual setelah UM	: 148,944,000.00
Porsi pem bank	: 100,000,000.00
Angsuran per bulan	: 3,103,000.00
Jangka waktu	: 48 Bulan
Pengikatan pembiayaan	: Notaril
Pengikatan Agunan	: Notaril
Skema Pembiayaan	: Murabahah

6.

Harga Beli		: Rp. 200.000.000,00
Margin Jual Beli		: Rp. 39.143.030,56
Harga Jual Sebelum UM		: Rp. 239.143.030,56
Uang Muka		: Rp. -
Harga Jual setelah UM		: Rp.
239.143.030,56		
Jangka Waktu		
	: 36 Bulan	
Angsuran per-bulan		
	: Rp. 6.642.861,96	

## Lampiran Tanda Terima Pembelian Barang (TTPB)

### Tanda Terima Pembelian Barang (TTPB)

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

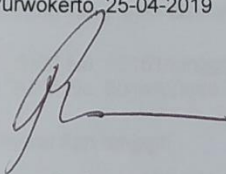
NASABAH : **Ronny Setiawan**  
Alamat : Langgongsari, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 003,  
Desa/Kelurahan Langgongsari, Kecamatan Cilongok, Kabupaten  
Banyumas, Provinsi Jawa Tengah  
Pekerjaan : Sopir  
No. KTP : '3302172504590002

selanjutnya disebut "NASABAH".

Menyatakan telah menerima barang dari PT. BANK BRISYARIAHI ("BANK") berupa:

\_\_\_\_\_ sebagai bukti  
atas fasilitas pembiayaan yang tercantum dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: \_\_\_\_  
yang dibuat dihadapan Sopan, S.H. Notaris di Purwokerto dibuat dan ditandatangani antara  
NASABAH dan BANK, tertanggal 25-04-2019.

Purwokerto, 25-04-2019



**Ronny Setiawan**

## Lampiran Surat Tanda Terima

**Surat Tanda Terima**

Dengan ini kami menyatakan telah menerima barang berikut ini sebagai agunan pemberian fasilitas pembiayaan kepada :

NASABAH : **Ronny Setiawan**  
Alamat : Langgongsari, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 003, Desa/Kelurahan Langgongsari, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah  
Pekerjaan : Sopir  
No. KTP : '3302172504590002

Fasilitas Pembiayaan yang ditawarkan :

1. Jenis Pembiayaan : Murabahah Modal Kerja
2. Tujuan Pembiayaan : Modal Kerja
3. Putusan Pembiayaan
  - 3.1 Pokok : Rp. 100.000.000,-
  - 3.2 Margin : Rp. 43.520.567,-
  - 3.3 Jumlah : Rp. 143.520.567,-
  - 3.4 Denda/penalty : Rp.0,-
4. Jangka Waktu : 60 bulan

Barang yang telah diserahkan sebagai Agunan :

1. SHM No. 00151/langgongsari a/n Ronny Setiawan
2. SHM No. 00146/Desa Langgongsari a/n Ronny Setiawan

Diserahkan tanggal :

Yang Menerima, Yang Menyerahkan,

**Dian Risdianto** **Aditya Pratama Rajendra P.** **Ronny Setiawan**  
Pinca ADP

Agunan diserahkan kembali setelah pembiayaan lunas

"Bahwa atas penyerahan agunan ini BRI Syariah Purwokerto dibebaskan atas segala tuntutan dari pihak manapun "

Yang Menyerahkan Diterima kembali tanggal :  
Yang Menerima,

## Lampiran Tanda Terima Uang Oleh Nasabah

### Tanda Terima Uang Oleh Nasabah

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

NASABAH : **Ronny Setiawan**  
Alamat : Langgongsari, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 003,  
Desa/Kelurahan Langgongsari, Kecamatan Cilongok,  
Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah  
Pekerjaan : Sopir  
No. KTP : '3302172504590002

dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri (selanjutnya disebut NASABAH).  
menyatakan telah menerima sejumlah uang dari PT. BANK BRISYARIAH sebesar Rp.  
100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang digunakan untuk pembelian:  
\_\_\_\_\_, sebagaimana  
dimaksud dalam Akad Murabahah Nomor: \_\_\_ yang dibuat dan ditandatangani oleh dan  
antara antara kami dengan PT. BANK BRISYARIAH di Purwokerto pada tanggal 25-04-  
2019.

Purwokerto, 25-04-2019

  
**Ronny Setiawan**



## Lampiran Dokumentasi Jaminan

### Dokumentasi Jaminan

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Pembiayaan tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati BANK dan NASABAH sesuai ketentuan pasal \_\_ Akad Pembiayaan Murabahah, tanggal 25-04-2019 No. \_\_ dihadapan Sopan, S.H. (selanjutnya disebut Akad), maka NASABAH mengikatkan diri untuk menyerahkan jaminan yang ternyata dalam lampiran Dokumentasi Jaminan ini, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad dengan rincian sebagai berikut:

1. SHM No. 00151/langgongsari a/n Ronny Setiawan
2. SHM No. 00146/Desa Langgongsari a/n Ronny Setiawan

Menyetujui,  
PT. BANK BRISYARIAH

Dian Risdianto

Purwokerto, 25-04-2019  
Nasabah,

  
Ronny Setiawan

## Lampiran Surat Permohonan Realisasi Dana

**Surat Permohonan Realisasi Dana Pembinaan (SPRDP)**

Tanggal            25-04-2019  
Kepada            PT BANK BRISYARIAH  
Dari                Ronny Setiawan  
Perihal            Permohonan Realisasi Dana Pembinaan Murabahah  
\*\*\*\*\*

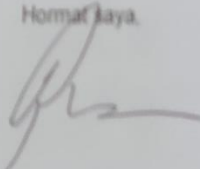
Dengan Hormat,

Sesuai dengan ketentuan Akad Pembiayaan Murabahah tanggal 25-04-2019, Nomor \_\_\_\_ dihadapan Sopan, S.H. ("Akad") antara PT BANK BRISYARIAH dengan Ronny Setiawan maka melalui surat saya 25-04-2019 mengajukan permohonan realisasi dana pembiayaan Murabahah uang sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan cara disetorkan/dikreditkan ke rekening No. \_\_\_\_\_ atas nama Ronny Setiawan pada PT BANK BRISYARIAH Kantor Cabang Purwokerto.

Selanjutnya saya Ronny Setiawan menjamin kepada PT BANK BRISYARIAH, bahwa pada saat surat permohonan realisasi dana pembiayaan Murabahah ini ditanda-tangani

1. Saya tidak melakukan cidera janji sebagaimana dijelaskan dalam Akad beserta lampiran-lampirannya,
2. Segala dan setiap pernyataan-pernyataan dan janji saya dijelaskan dalam Akad beserta lampiran-lampirannya tetap benar dan tidak berubah,
3. Semua persyaratan sebagaimana diyaratkan dalam Akad beserta lampiran-lampirannya dipenuhi oleh saya.

Hormat saya,



Ronny Setiawan

## Lampiran Surat Sanggup

### SURAT SANGGUP (Aksep / Promes)

Yang bertanda tangan di bawah ini:

NASABAH : **Ronny Setiawan**  
Alamat : Langgongsari, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 003,  
Desa/Kelurahan Langgongsari, Kecamatan Cilongok,  
Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah  
Pekerjaan : Sopir  
No. KTP : 3302172504590002

(Selanjutnya disebut "**NASABAH**")

dengan ini menyatakan dengan tanpa syarat dan dengan menyampingkan pasal 176 Jo, pasal 145 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang berjanji untuk menyanggupi pembayaran sebesar **Rp. 143.520.567,- (seratus empat puluh tiga juta lima ratus dua puluh ribu lima ratus enam puluh tujuh rupiah)** kepada PT. BANK BRISYARIAH berkedudukan di Jakarta (selanjutnya disebut Bank) atau kepada orang yang dikuasakan untuk itu.

Keseluruhan jumlah tersebut diatas harus dibayarkan oleh NASABAH kepada Bank dengan cara melakukan transfer / penyetoran ke rekening NASABAH A/C Nomor : \_\_\_\_\_ di Bank, untuk selanjutnya dilakukan pendebitan/pemindah-bukuan rekening NASABAH ke Bank dan kuasa untuk itu dianggap telah diberikan dengan kata perkata.

Pembayaran tersebut dibayarkan oleh NASABAH secara utuh tanpa adanya pemotongan ataupun beban-beban lain yang sekarang maupun yang akan datang yang timbul karena penetapan atau ketentuan pemerintah atau pihak lainnya sehubungan dengan pelaksanaan Surat Sanggup ini.

Surat Sanggup ini dibuat dan tunduk di bawah Hukum Negara Republik Indonesia.

Purwokerto, 25-04-2019



Ronny Setiawan

## Lampiran Daftar Barang

### Daftar Barang

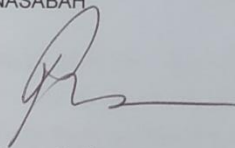
No.	Nama Barang	Dokumen
1		

Lampiran ini merupakan satu kesatuan dan tidak terpisah dengan Akad Pembiayaan Murabahah bil Wakalah Nomor: \_\_\_ tanggal 25-04-2019.

Demikian untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Purwokerto, 25-04-2019

NASABAH



Ronny Setiawan

## Lampiran Surat Persetujuan Pasangan

### Surat Persetujuan Pasangan

Yang bertanda tangan di bawah ini :

NASABAH : **Christin Yulianti**  
Alamat : Langgongsari, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga  
003, Desa/Kelurahan Langgongsari, Kecamatan  
Cilongok, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa  
Tengah  
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga  
No. KTP : 3302174207720006

Dengan ini memberi persetujuan kepada pasangan saya :

NASABAH : **Ronny Setiawan**  
Alamat : Langgongsari, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga  
003, Desa/Kelurahan Langgongsari, Kecamatan  
Cilongok, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa  
Tengah  
Pekerjaan : Sopir  
No. KTP : 3302172504590002

Untuk termasuk mempertanggungjawabkan/menjaminkan kekayaan/harta kami, SHM No. 00151/langgongsari a/n Ronny Setiawan dan SHM No. 00146/Desa Langgongsari a/n Ronny Setiawan dan atau menandatangani Akta Pembiayaan Murabahah dan atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berikut dokumen – dokumen lainnya yang diperlukan sebagaimana ditentukan BANK dengan Syarat – Syarat dan ketentuan-ketentuan yang dianggap baik oleh pasangan saya. Apabila diperlukan akan membuat Surat Persetujuan ini atau yang serupa dengannya dihadapan Notaris yang ditentukan oleh BANK.  
Demikian Surat Persetujuan ini dibuat untuk dipergunakan sebagai aiman mestinya .

Purwokerto, 25-04-2019



METERAI  
TEMPEL  
9EAD3AFF727B19367  
6000  
ENAM RIBU RUPIAH

Christin Yulianti Ronny Setiawan

## Lampiran Surat Pernyataan

**SURAT PERNYATAAN**


Yang bertandatangan dibawah ini :

NASABAH	:	<b>Ronny Setiawan</b>
Alamat	:	Langgongsari, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 003, Desa/Kelurahan Langgongsari, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah
Pekerjaan	:	Sopir
No. KTP	:	3302172504590002
NASABAH	:	<b>Christin Yulianti</b>
Alamat	:	Langgongsari, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 003, Desa/Kelurahan Langgongsari, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah
Pekerjaan	:	Mengurus Rumah Tangga
No. KTP	:	3302174207720006

Menyatakan dengan ini, bahwa Pembelian Tanah Sertifikat Hak Milik No. 01916/Kutabawa a/h Nur Sodik yang kami beli dengan menggunakan pembiayaan BRISyariah, benar-benar digunakan untuk rumah tinggal dan kami tempati sendiri.

Demikian surat pernyataan ini kami buat dengan sebenar-benarnya tanpa paksaan dari pihak manapun dan apabila di kemudian hari pernyataan kami tidak benar, kami bersedia menanggung segala macam resiko hukum yang timbul.

Purwokerto, 25-04-2019



METERAI TEMPEL  
6000  
ENAM RIBU RUPIAH

**Ronny Setiawan      Christin Yulianti**

## Lampiran Surat Kuasa Debet

### Surat Kuasa Debet

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

NASABAH : **Ronny Setiawan**  
Alamat : Langgongsari, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga  
003, Desa/Kelurahan Langgongsari, Kecamatan  
Cilongok, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa  
Tengah  
Pekerjaan : Sopir  
No. KTP : '3302172504590002

dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri, (selanjutnya disebut "PEMBERI KUASA").

dengan ini memberi kuasa kepada PT. BANK BRISYARIAH ("BANK") untuk melakukan  
pendebetan rekening kami nomor: \_\_\_\_\_ untuk keperluan Pembelian tanah SHM No.  
01916/Kutabawa a/n Nur Sodik sebesar **Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)** kepada:

Nama :  
Nomer Rekening :  
Bank :  
Cabang :

Demikian Surat Kuasa ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Purwokerto, 25-04-2019

PEMBERI KUASA



**Ronny Setiawan**

PENERIMA KUASA  
PT. BANK BRISYARIAH

**Dian Risdianto**  
Pinca





## Lampiran Surat Pernyataan Penggunaan Nasabah

### Surat Pernyataan Penggunaan Dana Nasabah

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

NASABAH : **Ronny Setiawan**  
Alamat : Langgongsari, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 003,  
Desa/Kelurahan Langgongsari, Kecamatan Cilongok,  
Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah  
Pekerjaan : Sopir  
No. KTP : '3302172504590002

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama sendiri. Dengan ini menyatakan :

Sehubungan dengan permohonan saya ke PT. BANK BRISYARIAH dan telah disetujui oleh PT. BANK BRISYARIAH maka dengan ini saya menyatakan bahwa dana pembiayaan dari PT. BANK BRISYARIAH sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) akan saya gunakan untuk pembelian : \_\_\_\_\_

Jika dikemudian hari ternyata saya menyalahgunakan dana pembiayaan tersebut untuk tujuan lain selain tujuan diatas yang menyebabkan terjadi tunggakan maka itu adalah kesalahan saya sepenuhnya yang dilakukan dengan sengaja.

Oleh karena itu saya harus menyelesaikan atau melunasi seluruh Pembiayaan saya di PT. BANK BRISYARIAH dengan cara apapun dan tanpa alasan apapun juga, termasuk didalamnya menjual Jaminan yang ada dalam waktu singkat dan tanpa syarat apapun juga.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak manapun.

Purwokerto, 25-04-2019

Dibuat Oleh :



Ronny Setiawan

## Lampiran Surat Kuasa Debet

### Surat Pernyataan Penggunaan Dana Nasabah

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

NASABAH : Ronny Setiawan  
Alamat : Langgongsari, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 003,  
Desa/Kelurahan Langgongsari, Kecamatan Cilongok,  
Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah  
Pekerjaan : Sopir  
No. KTP : '3302172504590002

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama sendiri. Dengan ini menyatakan :

Sehubungan dengan permohonan saya ke PT. BANK BRISYARIAH dan telah disetujui oleh PT. BANK BRISYARIAH maka dengan ini saya menyatakan bahwa dana pembiayaan dari PT. BANK BRISYARIAH sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) akan saya gunakan untuk pembelian :

Jika dikemudian hari ternyata saya menyalahgunakan dana pembiayaan tersebut untuk tujuan lain selain tujuan diatas yang menyebabkan terjadi tunggakan maka itu adalah kesalahan saya sepenuhnya yang dilakukan dengan sengaja.

Oleh karena itu saya harus menyelesaikan atau melunasi seluruh Pembiayaan saya di PT. BANK BRISYARIAH dengan cara apapun dan tanpa alasan apapun juga, termasuk didalamnya menjual Jaminan yang ada dalam waktu singkat dan tanpa syarat apapun juga.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak manapun.

Purwokerto, 25-04-2019

Dibuat Oleh :



Ronny Setiawan

## Lampiran Surat Order

### Surat Pernyataan Penggunaan Dana Nasabah

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

NASABAH : **Ronny Setiawan**  
Alamat : Langgongsari, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 003,  
Desa/Kelurahan Langgongsari, Kecamatan Cilongok,  
Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah  
Pekerjaan : Sopir  
No. KTP : '3302172504590002

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama sendiri. Dengan ini menyatakan :

Sehubungan dengan permohonan saya ke PT. BANK BRISYARIAH dan telah disetujui oleh PT. BANK BRISYARIAH maka dengan ini saya menyatakan bahwa dana pembiayaan dari PT. BANK BRISYARIAH sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) akan saya gunakan untuk pembelian : \_\_\_\_\_

Jika dikemudian hari ternyata saya menyalahgunakan dana pembiayaan tersebut untuk tujuan lain selain tujuan diatas yang menyebabkan terjadi tunggakan maka itu adalah kesalahan saya sepenuhnya yang dilakukan dengan sengaja.

Oleh karena itu saya harus menyelesaikan atau melunasi seluruh Pembiayaan saya di PT. BANK BRISYARIAH dengan cara apapun dan tanpa alasan apapun juga, termasuk didalamnya menjual Jaminan yang ada dalam waktu singkat dan tanpa syarat apapun juga.

**Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak manapun.**

Purwokerto, 25-04-2019

Dibuat Oleh :



**Ronny Setiawan**

## Lampiran Tujuan

### PENJELASAN USULAN PEMBIAYAAN

Assalaamu'alaikum Wr. Wb.

#### I. TUJUAN

- a. Memorandum ini diajukan sehubungan dengan adanya surat permohonan Nasabah Ronny Setiawan untuk *top up* pembiayaan di BRI Syariah.  
Adapun struktur dan plafond sbb:

No	Jenis Fasilitas	Plafond (Rp. Juta)	Jangka Waktu (bln)	Kegunaan	Sumber Pengembalian
1	Murabahah	100	48	Modal Kerja	Hasil usaha perdagangan bengkel truk
	Total	100			

#### II. AGUNAN PEMBIAYAAN

1	SHM No 00151, 146	Jl Raya Langgongsari RT 01 RW 03 Kel Langgongsari Kec Cilongok Kab Banyumas	1.118.600.000	783.020.000
TOTAL			1.118.600.000	783.020.000

Penjelasan agunan pembiayaan:

- Total collateral coverage berdasarkan nilai pasar jaminan tanah dan bangunan adalah >125%.

#### III. PROFILE CALON NASABAH

##### 1. Identitas

Nama CN : Ronny Setiawan ✓  
Alamat : Jl Raya Langgongsari 01/03, Langgongsari, Cilongok Kab Banyumas  
Istri : Christin Yulianti ✓  
SIUP : 00235/11.07/PK/III/2018 ✓  
TDP : 11.07.5.45.14309 ✓  
NPWP : 24.220.406.3-521.000 ✓

##### 2. Riwayat Usaha dan Manajemem

Bapak Ronny Setiawan ( 59 tahun) memiliki usaha bengkel mobil khusus truck yang berlokasi di Desa Langgongsari Rt.001 Rw.003 Kec. Cilongok Kab. Banyumas. Sebelum menekuni usaha bengkel truck di Langgongsari Kec. Cilongok, ymp sudah memiliki pengalaman sebagai teknisi perusahaan PT ABC Jakarta sejak tahun 1990. Saat itu selain menjadi teknisi, ymp juga menjalankan usaha jasa angkutan dengan memanfaatkan satu unit truck trailer untuk mengangkut cabe yang merupakan bahan baku berbagai produk PT ABC. Kemudian di tahun 2004 ymp keluar dari pekerjaannya dan membuka usaha bengkel di Desa Langgongsari Kec. Cilongok. Usaha ini berkembang dengan baik dan banyak konsumen yang percaya untuk memperbaiki kendaraannya kepada ymp. Sebagian besar konsumen ymp adalah pemilik armada truck di wilayah Purwokerto dan sekitarnya. Setelah berjalan satu tahun kepercayaan konsumen semakin besar dan semakin banyak yang mempercayakan perbaikan truck ke bengkel ymp. Saat ini tidak hanya konsumen pemilik truck pribadi yang menjadi pelanggannya, akan tetapi dari perusahaan perusahaan

5

## Lampiran Hubungan Perbankan

### IV. HUBUNGAN PERBANKAN

- Berdasarkan hasil OJK Checking diperoleh hasil sbb:
  - Ronny Setiawan

No. SLIK : tgl 09/04/2019

No.	Nama Nasabah	Nama Bank	Kol	Plafond (Rp)	O/S (Rp)	Tenor	Tgl Jatuh Tempo	Tujuan	Keterangan
1	Ronny Setiawan	BRI Syariah	1	200.000.000	80.572.387	48	20 Maret 2022	MK	
2	Ronny Setiawan	BRI Syariah	1	200.000.000	80.572.387	48	20 Maret 2022	MK	
3	Ronny Setiawan	BRI Syariah	1	650.000.000	509.372.012	48	20 Maret 2022	Investasi	
4	Ronny Setiawan	Adira Finance	1	11.599.000	8.861.044	12	08 Desember 2019	MK	

- Christin Yuliani

Tidak terdapat tidak ada fasilitas pembiayaan yang aktif pada perbankan

Keterangan

- Dari hasil OJK Checking diketahui bahwa ybs memiliki fasilitas pembiayaan Modal Kerja Mikro dan SME Investasi di BRI Syariah serta di Adira Finance.
- Semua fasilitas pembiayaan dan suami dalam kolektibilitas lancar baik yang masih aktif maupun yang sudah lunas.

- Rekapitulasi rekening koran sebagai berikut:

- Rek BCA = 3580170641 an Ronny Setiawan

Period	Transactions				Average Balance	Max. Balance	Min. Balance
	Debit	Fq.	Credit	Fq.			
Jan-19	258,752,828	122	231,344,140	17	41,580,968	103,620,087	4,309,087
Feb-19	153,551,861	127	142,857,995	18	22,781,713	49,666,399	4,401,737
Mar-19	215,485,553	78	207,523,263	22	20,950,281	62,151,032	3,514,032
<b>Total</b>	<b>627,790,242</b>	<b>327</b>	<b>581,725,398</b>	<b>57</b>	<b>85,312,962</b>	<b>215,437,518</b>	<b>12,224,856</b>
<b>Average</b>	<b>209,263,414</b>	<b>109</b>	<b>193,908,466</b>	<b>19</b>	<b>28,437,654</b>	<b>103,620,087</b>	<b>3,514,032</b>

Penjelasan

- Rekening yang aktif digunakan oleh ybs adalah BCA hal ini disesuaikan dengan keadaan konsumen dan fasilitas yang lebih mudah diakses oleh ybs.

*g*

## Lampiran Analisa Usaha

### V. ANALISA USAHA

1. Produk ✓  
Produk yang dijual ybs adalah *sparepart* truk.
2. Konsumen  
Konsumen ybs adalah konsumen yang langsung membeli di toko ybs.

### VI. ANALISA KEUANGAN, KEBUTUHAN PEMBIAYAAN DAN KEMAMPUAN BAYAR

1. Analisa Keuangan ✓  
*Financial Highlight* laporan keuangan Ronny Setiawan sebagai berikut: 2

	31-Dec-16	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19
	In-House	In-House	In-House	Projection
Net Sales - Juta	1,706,294	1,962,238	564,143	2,617,625
EBITDA - Juta	774,943	872,437	250,826	1,163,831
Net Income - Juta	618,474	721,938	205,036	978,625
NPM - %	36.25%	36.79%	36.34%	37.39%
Current Ratio - Kali	257.09%	201.88%	227.52%	313.07%
Leverage - Kali	32.59%	34.77%	30.08%	21.70%
Receivable - Juta	142,191	163,520	188,047	247,220
Inventory - Juta	70,245	80,782	92,899	123,210
Payable - Juta	-	-	-	-
Days Receivable - Hari	30	30	7 ✓	34
Days Inventory - Hari	45	44	11 ✓	50
Days Payable - Hari	-	-	-	-

#### Penjelasan

- Penjualan mengalami peningkatan diatas 15% setiap tahunnya.
- Pada posisi *Net Income* dan persentasi NPM pada tahun 2018 mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya. ✓
- *Current ratio* setiap tahunnya mengalami peningkatan yang cukup baik, menandakan usaha ybs dalam kategori liquid. ✓
- *Leverage ratio* mengalami penurunan, berarti usaha nasabah setiap tahunnya memiliki porsi modal dari bank semakin kecil.
- Perputaran piutang setiap tahunnya terlihat stabil tidak mengalami perubahan yang signifikan.
- Secara keseluruhan laporan keuangan ybs menunjukkan bahwa kondisi keuangan usaha sehat dan mendapatkan keuntungan setiap tahunnya.

## Lampiran Analisa Resiko

2. Analisa Kemampuan Bayar

Rincian Pendapatan perbulan :		Rincian kewajiban perbulan :	
Penjualan	: Rp 188.047.770,-	Angsuran BRIS	: Rp 3.103.000,-
HPP	: Rp 63.729.390,-	Angsuran BRIS	: Rp 3.103.000,-
Laba Kotor	: Rp 124.318.380,-	Angsuran BRIS	: Rp 17.958.464,-
Biaya Umum , Operasional	: Rp 40.709.830,-	Angsuran BRIS (Baru):	Rp 2.990.012,-
Laba Operasional	: Rp 83.608.550,-	Total Kewajiban	: Rp 27.154.476,-

Perhitungan Kemampuan Membayar:

DSCR : Laba Operasional (EBITDA) / Total Kewajiban  
 : 83.608.550,- / 27.154.476,-  
 : 3,07 kali

### VII. ANALISA RESIKO

No	Resiko	Faktor Penyebab	Mitigasi Resiko
1	Demand Risk	Berkurangnya Konsumen	Hubungan yang terjalin dengan konsumen yang telah terjalin puluhan tahun dengan kualitas layanan dan barang yang terjaga menjadikan konsumen merasa nyaman dan puas berhubungan bisnis dengan ybs.
3	Payment Risk	Pembayaran barang dagangan yang tertunda	Hubungan baik dengan konsumen dan tempo pembayaran yang longgar menjadikan konsumen tidak terbebani kewajiban kepada ybs. ✓
4	Business Risk	Persaingan bisnis	Dengan menjaga pelayanan yang baik konsumen merasa puas dengan produk dan jasa yang dijual oleh ybs. ✓
5	Legal Risk	Legalitas usaha tidak lengkap	Usaha milik ybs memiliki legalitas yang lengkap. ✓

### VI. KESIMPULAN dan REKOMENDASI

1. Kesimpulan

Dari analisis dan pembahasan di atas dapat disimpulkan sbb ✓

- Usaha yang dijalankanybs memiliki potensi bisnis yang menguntungkan dan masih bisa dikembangkan lebih besar lagi ✓
- Kondisi keuangan dalam keadaan sehat dan profitable.
- Jaminan yang diberikan berupa tanah dan bangunan yang memiliki nilai marketable yang cukup tinggi ✓

## Lampiran Fasilitas Pembiayaan Murabahah

### 2. Rekomendasi

Berdasarkan uraian dan kesimpulan diatas maka kami merekomendasikan untuk diberikan fasilitas dengan struktur sbb :

**Fasilitas Pembiayaan : Murabahah**

Tujuan Penggunaan : Modal Kerja

Plafond : Rp. 100,000,000.-

Sifat Pembiayaan : Non Revolving

Harga Beli : Rp 100,000,000.-

Margin : Rp 43,520,567.-

Harga Jual : Rp 143,520,567.-

Uang Muka : Rp 0.-

Harga Jual Setelah UM : Rp 143,520,567.-

Eks Yield : Setara 19 % per tahun

Objek Bagi Hasil : Hasil Penjualan *Sparepart* dan Jasa Bengkel

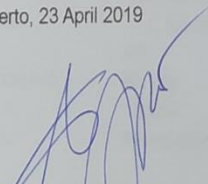
Jangka Waktu : 48 bulan

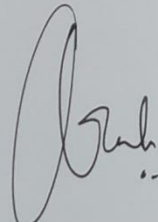
Pengikatan : Notariil


Demikian usulan ini diajukan, selanjutnya mohon persetujuan dan saran-saran komite Pembiayaan.

Wassalamu'alaikum Wr.WB

Purwokerto, 23 April 2019

  
Ahmad Hazmi Erde  
Account Officer

  
Aron Kuncoro  
Marketing Manager

  
Dian Risidanto  
Pimpinan Cabang



## Lampiran Stuktur Fasilitas Exiting

ACCOUNT OF CONDUCT		Tgl 23 April 2019
I. Struktur Fasilitas Existing		
Skema Pembiayaan	: Murabahah	
Tujuan	: Mikro Modal Kerja Penunjang (Usaha)	
Harga Beli	: 100,000,000.00	
Margin	: 48,944,000.00	
Eks Yield	: 21.12%	
Harga Jual Awal	: 148,944,000.00	
Uang Muka	: 0.00	
Harga jual Stelah UM	: 148,944,000.00	
Porsi Pemb Bank	: 100,000,000.00	
Angsuran per Bulan	: 3,103,000.00	
Jangka Waktu	: 48 bulan	
Pengikatan Pembiayaan	: Notariil	
Pengikatan Agunan	: Notariil	
Skema Pembiayaan	: Murabahah	
Tujuan	: Mikro Modal Kerja Penunjang (Usaha)	
Harga Beli	: 100,000,000.00	
Margin	: 48,944,000.00	
Eks Yield	: 21.12%	
Harga Jual Awal	: 148,944,000.00	
Uang Muka	: 0.00	
Harga jual Stelah UM	: 148,944,000.00	
Porsi Pemb Bank	: 100,000,000.00	
Angsuran per Bulan	: 3,103,000.00	
Jangka Waktu	: 48	
Pengikatan Pembiayaan	: Notariil Pengikatan Pembiayaan	
Pengikatan Agunan	: Notariil Pengikatan Agunan	
Skema Pembiayaan	: Murabahah Skema Pembiayaan	
Skema Pembiayaan	: Murabahah	
Tujuan	: Investasi	
Harga Beli	: 650,000,000.00	
Margin	: 212,006,283.74	
Eks Yield	: 14.6%	
Harga Jual Awal	: 867,006,283.74	
Uang Muka	: 0.00	
Harga jual Stelah UM	: 867,006,283.74	
Porsi Pemb Bank	: 650,000,000.00	
Angsuran per Bulan	: 17,958,464.25	
Jangka Waktu	: 48 bulan	
Pengikatan Pembiayaan	: Notariil	
Pengikatan Agunan	: Notariil	

## Lampiran Laporan Pemenuhan

### III. Laporan Pemenuhan Kewajiban

Ronny Setiawan sudah menjadi nasabah BRISyariah sejak tahun 2013 saat BRISyariah yang berawal dari pinjaman BRISyariah yang pertama. Selama menjadi nasabah BRISyariah ybs selalu membayar kewajiban pemenuhan kewajiban perbulannya tepat waktu (kolektibilitas 1/Lancar).

### IV. Pemenuhan Covenant dan TBO Document

No	Covenant	Keterangan
1	Pembiayaan yang diberikan benar benar dipergunakan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan	Terpenuhi
2	Blokir Satu kali angsuran	Terpenuhi

No	TBO	Keterangan
1	IMB	Dalam Proses

### V. BMPP/Group Eksposur dan Bank Checking

No. SLIK : tgl 09/04/2019

No.	Nama Nasabah	Nama Bank	Kol	Plafond (Rp)	O/S (Rp)	Tenor	Tgl Jatuh Tempo	Tujuan	Keterangan
1	Ronny Setiawan	BRISyariah	1	200.000.000	80.572.387	48	20 Maret 2022	MK	✓
2	Ronny Setiawan	BRISyariah	1	200.000.000	80.572.387	48	20 Maret 2022	MK	✓
3	Ronny Setiawan	BRISyariah	1	650.000.000	509.372.012	48	20 Maret 2022	Investasi	✓
4	Ronny Setiawan	Adira Finance	1	11.599.000	9.620.199	12	08 Desember 2019	MK	✓

Keterangan:

- Seluruh fasilitas pembiayaan/kredit yang dimiliki oleh ybs saat ini memiliki kolektibilitas 1 (lancar), hal ini menunjukkan bahwa ybs cukup mampu membayar kewajiban.
- Istri ybs tidak memiliki fasilitas pembiayaan yang aktif.

## Lampiran Neraca

COMPARATIVE STATEMENT OF FINANCIAL CONDITION					
1. NERACA					
Nama Nasabah	Ronny Setiawan		Lokasi	Lokasi	Kel Langgongsari Kec Cilongok Kab Banyumas
Mata Uang	IDR		Nilai Satuan	Nilai Satuan	Rp. 000
Posisi tanggal	31-Dec-2017	31-Dec-2018	31-Mar-2019	31-Dec-2019	31-Dec-2020
Jumlah Bulan	12	12	3	12	12
Sales on Credit %	100	100	100	100	100
	Un-audited	Un-audited	Un-audited	Projection	Projection
<b>AKTIVA</b>					
Kas & Bank	175,389	199,188	214,098	376,180	1,321,024
Piutang Dagang	142,191	163,520	188,047	247,220	286,775
Persediaan	70,245	80,782	92,899	123,210	142,924
Aktiva Lancar lainnya	0	0	0	0	0
<b>Total Aktiva Lancar</b>	<b>387,825</b>	<b>443,490</b>	<b>495,044</b>	<b>746,610</b>	<b>1,750,723</b>
Tanah & Bangunan	1,350,000	1,925,000	1,925,000	2,225,000	2,225,000
Mesin & Peralatan	75,000	75,000	75,000	175,000	175,000
Inventaris & Kendaraan	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
Aktiva Tetap lainnya	275,000	745,000	850,000	1,150,000	1,150,000
Akumulasi Penyusutan	296,650	378,380	400,957	415,628	431,766
<b>Total Aktiva Tetap (Net)</b>	<b>2,403,350</b>	<b>3,366,620</b>	<b>3,449,043</b>	<b>4,134,372</b>	<b>4,118,234</b>
Biaya yang ditangguhkan	0	0	0	0	0
Akumulasi Amortisasi	0	0	0	0	0
Aktiva lainnya	0	0	0	0	0
<b>Total Aktiva Lainnya</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Aktiva</b>	<b>2,791,176</b>	<b>3,810,110</b>	<b>3,944,088</b> ✓	<b>4,880,982</b> ✓	<b>5,868,957</b>
<b>PASIVA</b>					
Hutang Dagang	0	0	0	0	0
Hutang Bank Jk Pendek	0	0	0	0	0
Bagian KI Yang Jatuh Tempo dalam 12 bulan	150,849	219,684	217,578	238,477	280,726
Hutang Lancar lainnya	0	0	0	0	0
<b>Total Hutang Lancar</b>	<b>150,849</b>	<b>219,684</b>	<b>217,578</b>	<b>238,477</b>	<b>280,726</b>
Hutang Jangka Panjang (KI)	535,165	763,327	694,374	631,745	393,268
Hutang kepada Pemegang Saham	0	0	0	0	0
Hutang Jangka Panjang lainnya	0	0	0	0	0
<b>Total Hutang Jk. Panjang</b>	<b>535,165</b>	<b>763,327</b>	<b>694,374</b>	<b>631,745</b>	<b>393,268</b>
<b>Total Hutang</b>	<b>686,015</b>	<b>983,011</b>	<b>911,953</b>	<b>870,222</b>	<b>673,995</b>
Modal Disetor	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
Laba (rugi) ditahan	1,336,687	1,955,161	2,677,099	2,882,135	3,860,760
Laba (rugi) tahun berjalan	618,474	721,938	205,036	978,625	1,184,202
<b>Total Modal</b>	<b>2,105,161</b>	<b>2,827,099</b>	<b>3,032,135</b>	<b>4,010,760</b>	<b>5,194,963</b>
<b>Total Pasiva (Hutang + Modal)</b>	<b>2,791,176</b>	<b>3,810,110</b> ✓	<b>3,944,088</b> ✓	<b>4,880,983</b>	<b>5,868,957</b>
	-0	-0	-0	-0	-0

## Lampiran Neraca

Nama Nasabah : Ronny Setiawan		Lokasi : Kel Langongsari Kec Clongok Kab Banyumas			
Mata Uang : IDR		Nilai Satuan : Rp. 000			
	31-Dec-2017	31-Dec-2018	31-Mar-2019	31-Dec-2019	31-Dec-2020
	12	12	3	12	12
	Un-audited	Un-audited	Un-audited	Projection *)	Projection
Penjualan	1,706,294	1,962,238	564,143	2,617,625	3,036,445
Harga Pokok Penjualan	561,961	665,002	191,188	887,113	1,029,051
% dari Penjualan	32.93%	33.89%	33.89%	33.89%	33.89%
<b>Laba Kotor</b>	<b>1,144,333</b>	<b>1,297,235</b>	<b>372,955</b>	<b>1,730,512</b>	<b>2,007,394</b>
% dari Penjualan	67.07%	66.11%	66.11%	66.11%	66.11%
Biaya Umum, Adm & Operasional	369,390	424,798	122,130	566,681	657,350
% dari Penjualan	21.65%	21.65%	21.65%	21.65%	21.65%
<b>Laba Operasi</b>	<b>774,943</b>	<b>872,437</b>	<b>250,826</b>	<b>1,163,831</b>	<b>1,350,044</b>
Biaya Amortisasi	0	0	0	0	0
Biaya Penyusutan	12,125	13,338	3,668	14,671	16,138
<b>Total Biaya Penyusutan</b>	<b>12,125</b>	<b>13,338</b>	<b>3,668</b>	<b>14,671</b>	<b>16,138</b>
Pendapatan lain-lain	0	0	0	0	0
Biaya lain-lain	0	0	0	0	0
<b>Laba Sebelum Bunga &amp; Pajak (EBIT)</b>	<b>762,818</b>	<b>859,100</b>	<b>247,158</b>	<b>1,149,160</b>	<b>1,333,906</b>
Biaya Bunga	111,792	99,165	31,331	119,028	87,377
<b>Laba Sebelum Pajak (EBT)</b>	<b>651,025</b>	<b>759,935</b>	<b>215,827</b>	<b>1,030,132</b>	<b>1,246,529</b>
% dari Penjualan	38.15%	38.73%	38.26%	39.35%	41.05%
Pajak	32,551	37,997	10,791	51,507	62,326
<b>Laba Bersih (Net Income / EAT)</b>	<b>618,474</b>	<b>721,938</b>	<b>205,036</b>	<b>978,625</b>	<b>1,184,202</b>
% Laba Bersih dari Penjualan	36.25%	36.79%	36.34%	37.39%	39.00%
<b>RASIO KEUANGAN (annualized)</b>					
Sales Growth Rate %		15.00	15.00	16.00	16.00
Net Income/Net Worth % (ROE)	29.38	25.54	6.76	24.40	22.80
Net Income/Assets % (ROA)	22.16	18.95	5.20	20.05	20.18
Interest/ Average Bank Debt %			13.23	13.36	11.32
Sales/ Average Assets	1.22	1.03	0.58	0.99	0.56
Current Ratio	257.09%	201.88%	227.52%	313.07%	623.64%
Quick Asset Ratio	210.53%	165.10%	184.83%	261.41%	572.73%
Days Receivable	30	30	7	34	34
Days Inventory	45	44	11	50	50
Days Payable	0	0	0	0	0
Leverage (Debt / Equity)	32.59%	34.77%	30.08%	21.70%	12.97%
Long Term Leverage	25.42%	27.00%	22.90%	15.75%	7.57%
Time Interest Earned	682.35%	866.34%	788.87%	965.45%	1526.62%
Debt Service Coverage	693.20%	879.79%	244.97%	723.96%	476.03%

## Lampiran Neraca

RECONCILIATIONS					
<b>Net Worth</b>					
beginning NW	Total Modal	0	2,827,099	3,032,135	4,010,760
plus: net income	618,474	721,938	205,036	978,625	1,184,202
plus: fresh capital	1,486,687	2,105,161	0	0	0
total increase	2,105,161	2,827,099	205,036	978,625	1,184,202
less: dividends, other	0	0	0	0	0
increase/decrease in NW	2,105,161	2,827,099	205,036	978,625	1,184,202
ending NW	2,105,161	2,827,099	3,032,135	4,010,760	5,194,963
<b>Fixed Assets</b>					
beginning fixed assets	ending fixed assets	0	2,621,620	2,599,043	2,984,372
less: depreciation	12,125	13,338	3,668	14,671	16,138
subtotal		-13,338	2,617,952	2,584,372	2,968,234
ending fixed assets	2,128,350	2,621,620	2,599,043	2,984,372	2,968,234
Ending : Tanah & Bangunan	1,350,000	1,925,000	1,925,000	2,225,000	2,225,000
Ending : Mesin & Peralatan	75,000	75,000	75,000	175,000	175,000
Ending : Inventaris & Kendaraan	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
Capital Expenditure	0	2,634,958	-18,909	400,000	0
<b>Other Non Current Assets</b>					
beginning other non current assets	ending other non current	N/A	745,000	850,000	850,000
subtotal	0	0	745,000	850,000	850,000
ending other non current assets	275,000	745,000	850,000	850,000	850,000
other non current assets expenditures	275,000	745,000	105,000	0	0
<b>Other Assets</b>					
beginning other assets	ending other assets	N/A	-	-	0
less: amortization	0	0	0	0	0
subtotal	0	0	0	0	0
ending other assets	0	0	0	0	0
other assets expenditures	0	0	0	0	0

## Lampiran Cash Generation

**BRI syariah**  
Sabuk Keuangan yang Amanah

**3. CASH GENERATION**

	31-Dec-2017	31-Dec-2018	31-Mar-2019	31-Dec-2019	31-Dec-2020
	12	12	3	12	12
	Un-audited	Un-audited	Un-audited	Projection	Projection
<b>AKTIVITAS OPERASI</b>					
Net Income (EAT)	618,474	721,938	205,036	978,625	1,184,202
Depreciation & Amortization	12,125	13,338	3,668	14,671	16,138
Reconciliation to Net Cash based on WC :					
Decrease (Inc) in Accounts Receivable	-142,191	-163,520	-24,527	-59,173	-39,555
Decrease (Inc) in Inventory	-70,245	-80,782	-12,117	-30,311	-19,714
Decrease (Inc) Other Current Assets	0	0	0	0	0
Increase (Dec) in Accounts Payable	0	0	0	0	0
Increase (Dec) Other Current Liabilities	0	0	0	0	0
<b>Net Cash Provided By (Used In) Oprt Act</b>	<b>418,163</b>	<b>490,974</b>	<b>172,059</b>	<b>903,812</b>	<b>1,141,072</b>
<b>AKTIVITAS INVESTASI</b>					
Capital Receipt (Expenditures)	0	-2,634,958	18,909	-400,000	0
Other Non Curr Assets Receipt (Expend)	-275,000	-745,000	-105,000	-300,000	0
Other Assets Receipt (Expend)	0	0	0	0	0
<b>Net Cash Provided By (Used In) Invst Act</b>	<b>-275,000</b>	<b>-3,379,958</b>	<b>-86,091</b>	<b>-700,000</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVITAS PENDANAAN</b>					
Fresh Capital/Other NW Incr.	1,486,687	2,105,161	0	0	0
Devidend	0	0	0	0	0
Increase (Reduction) S T Bank Debt	0	0	0	0	0
Increase (Reduction) L T Debt	686,015	983,011	-71,058	-41,730	-196,228
Increase (Reduction) Other L T Liab	0	0	0	0	0
<b>Net Cash Provided By (Used In) Finc Act</b>	<b>2,172,702</b>	<b>3,088,172</b>	<b>-71,058</b>	<b>-41,730</b>	<b>-196,228</b>
Increase (Decrease) in Cash & Bank	2,315,864	199,188	14,910	162,082	944,844
Cash & Bank at Beginning of Year	0	0	199,188	214,098	376,180
Cash & Bank at End of Year	2,315,864	199,188	214,098	376,180	1,321,024
<b>Proof (C &amp; B at B/S - C &amp; B at End of Y)</b>	<b>-2,140,475</b>	<b>-0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Biz					

## Lampiran Proyeksi Keuangan

4. PROYEKSI KEUANGAN					
Posisi tanggal	31-Dec-2017	31-Dec-2018	31-Mar-2019	31-Dec-2019	31-Dec-2020
Jumlah Bulan	12	12	3	12	12
Sales on Credit %	100	100	100	100	100
	Un-audited	Un-audited	Un-audited	INPUTS *) Projection	INPUTS Projection
<b>PERSENTASE</b>					
Pertumbuhan Penjualan (%)		15,00	15,00	16,00	16,00
HPP / Penjualan (%)	32,93	33,89	33,89	33,89	33,89
Bi. Umum, Adm. & Operasional / Penjualan (%)	21,65	21,65	21,65	21,65	21,65
Pendapatan lain2 / Penjualan (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pajak / EBT (%)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
<b>LAMA PERPUTARAN (Jumlah hari)</b>					
Perputaran Kas & Bank	37	37	9	51,74	156,62
Perputaran Piutang	30	30	7	34	34
Perputaran Persediaan	45	44	11	50	50
Perputaran Aktiva Lancar lainnya	0	0	0	0	0
Perputaran Hutang Dagang	0	0	0	0	0
Perputaran Hutang Lancar lainnya	0	0	0	0	0
<b>INPUTS P &amp; L</b>					
Biaya Penyusutan	12,125	13,338	3,668	14,671	16,138
Biaya Bunga	111,792	99,165	31,331	119,028	87,377
Biaya lain-lain	0	0	0	0	0
Biaya Amortisasi	0	0	0	0	0
<b>CHANGES ON BALANCE SHEET</b>					
Capital Expenditure Tanah/Bangunan		575,000	0	300,000	0
Capital Expenditure Mesin/Peralatan		0	0	100,000	0
Capital Expenditure inventaris/Kendaraan		0	0	0	0
Other Non Current Assets Expenditures	275,000	470,000	-640,000	300,000	0
Other Assets Expenditures	0	0	0	0	0
Hutang Bank	0	0	0	0	0
Bagian KI yang jatuh tempo dalam 12 bulan	150,849	68,835	-2,106	20,899	42,249
Hutang Jangka Panjang (KI)	535,165	228,161	-68,952	62,629	238,477
Hutang Pemegang Saham	0	0	0	0	0
Hutang Jangka Panjang lainnya	0	0	0	0	0
Modal Disetor	0	0	0	0	0
Devidend (other)	0	0	0	0	0
Fresh Capital	1,486,687	2,105,161	0	0	0

Lampiran

Posisi tanggal	31-Dec-2017		31-Dec-2018		Perubahan Modal Kerja		Sumber	Penggunaan
	Un-audited		Un-audited		Peningkatan	Penurunan		
<b>AKTIVA</b>								
Kas & Bank	175,389	199,189	14,910	0				
Piutang Dagang	142,191	163,520	24,527	0				
Persediaan	70,245	80,782	12,117	0				
Aktiva Lancar lainnya	0	0	0	0				
<b>Total Aktiva Lancar</b>	<b>387,825</b>	<b>443,490</b>						
Tanah / Bangunan / Mesin / Peralatan	2,425,000	3,000,000		0			0	0
Akumulasi Penyusutan	206,650	378,380		22,577			0	0
Aktiva Tetap lainnya	275,000	745,000		0			0	195,000
<b>Total Aktiva Tetap</b>	<b>2,403,350</b>	<b>3,366,620</b>						
Biaya yang ditangguhkan	0	0		0			0	0
Akumulasi Amortisasi	0	0		0			0	0
Aktiva lainnya	0	0		0			0	0
<b>Total Aktiva Lainnya</b>	<b>0</b>	<b>0</b>						
<b>Total Aktiva</b>	<b>2,791,175</b>	<b>3,810,110</b>						
<b>PASIVA</b>								
Hutang Dagang	0	0	0	0			0	0
Hutang Bank	0	0	0	0			0	0
Bagian KJ jatuh tempo dalam 12 bulan	150,849	219,684	2,106	0			0	0
Hutang Lancar lainnya	0	0	0	0			0	0
<b>Total Hutang Lancar</b>	<b>150,849</b>	<b>219,684</b>						
Hutang Jangka Panjang (KJ)	535,165	763,327		0			0	88,952
Hutang kepada Pemegang Saham	0	0		0			0	0
Hutang Jangka Panjang lainnya	0	0		0			0	0
<b>Total Hutang Jk. Panjang</b>	<b>535,165</b>	<b>763,327</b>						
<b>Total Hutang</b>	<b>686,015</b>	<b>983,011</b>						
Modal Disetor	150,000	150,000		0			0	0
Labu (Rugi) ditahan	1,336,687	1,955,161		721,938			0	0
Labu (Rugi) tahun berjalan	818,474	721,938		0			0	518,902
<b>Total Modal</b>	<b>2,105,161</b>	<b>2,827,099</b>						
<b>Total Pasiva (Hutang + Modal)</b>	<b>2,791,176</b>	<b>3,810,110</b>						
<b>NET WORKING CAPITAL</b>	<b>236,976</b>	<b>223,806</b>	<b>53,660</b>	<b>0</b>			<b>744,515</b>	<b>690,853</b>
MODAL KERJA	PENINGKATAN		-		53,660			
SUMBER	MODAL KERJA		-				53,660	
<b>INTERPRETASI</b>								
Description	Sumber	Sumber	(Sbr - Penggn)	Interpretasi				
Aktiva Lancar	51,554	0	-51,554	PENGGUNAAN				
Hutang Jangka Pendek	2,106	0	-2,106	PENGGUNAAN				
Jangka Pendek	53,660	0	-53,660	PENGGUNAAN				
Total Aktiva Tetap	0	22,577	22,577	PENGGUNAAN				
Total Aktiva Lainnya	0	0	0					
Total Hutang Jangka Panjang	0	0	-88,952	PENGGUNAAN				
Modal	0	721,938	721,938	SUMBER				
Jangka Panjang	0	744,515	744,515	SUMBER				



Lampiran

PERSETUJUAN

BPT Langgarsi  
Langgarsi

Nama Nasabah	Ronny Setiawan				
Lokasi	Kel Langgarsi Kec Cilongok Kab Banyumas				
	31-Dec-2017	31-Dec-2018	31-Mar-2019	31-Dec-2019	31-Dec-2020
<b>LIKUIDITAS</b>					
NWC	236,976	223,806	277,466	508,133	1,469,997
Current Ratio	257.09%	201.88%	227.52%	313.07%	823.64%
Quick Ratio	210.53%	165.10%	184.83%	261.41%	572.73%
<b>PROFITABILITAS</b>					
Gross Profit Margin	67.07%	66.11%	66.11%	66.11%	66.11%
Net Profit Margin	36.25%	36.79%	36.34%	37.39%	39.00%
(HPP + SGA)/Sales	54.58%	55.54%	55.54%	55.54%	55.54%
<b>SOLVABILITAS</b>					
Total Asset	2,791,176	3,810,110	3,944,088	4,880,982	5,868,957
DER	32.59%	34.77%	30.08%	21.70%	12.97%
ROA	22.16%	18.95%	5.20%	20.05%	20.18%
ROE	29.38%	25.54%	6.76%	24.40%	22.80%
Debt Service Coverage	693.20%	879.79%	244.97%	723.96%	476.03%
<b>AKTIVITAS</b>					
Net Sales / bulan	142,191	163,520	188,048	218,135	253,037
ARDOH (hari)	30	30	7	34	34
INV DOH (hari)	45	44	11	50	50
APDOH (hari)	.	.	.	.	.
Trade Cycle (hari)	75	74	18	84	84
<b>LABA RUGI</b>					
Net Sales / bulan	142,191	163,520	188,048	218,135	253,037
COGS /bulan	46,830	55,417	63,729	73,928	85,754
SGA / bulan	30,783	35,400	40,710	47,223	54,779
EBT / bulan	54,252	63,328	71,942	85,844	103,877
Interest Expense / bulan	9,316	8,264	10,444	9,919	7,281
EAIT	51,540	60,162	68,345	81,552	98,684
EBITDA	64,579	72,703	83,609	96,986	112,504

257

## Lampiran Limit Pembiayaan



PERHITUNGAN LIMIT PEMBIAYAAN		
Nama Nasabah	Ronny Setiawan	
Lokasi	Kel Langgongsari Kec Cilongok Kab Banyumas	
	KEBUTUHAN PEMBIAYAAN MODAL KERJA	
		Rp (000)
	Realisasi	Proyeksi
	31/Dec/18	31/Dec/19
Perputaran		
- Kas (< 15 hari)	37	52
- Piutang (< 90 hari)	30	34
- Persediaan (< 90 hari)	44	50
- Hutang dagang (> 15 hari)	0	0
Trade Cycle (hari)	74	84
Pertumbuhan Penjualan	15.00%	16.00%
Penjualan/tahun	1,962,237.6	2,617,624.9
Harga Pokok Penjualan (%)	33.89%	33.89%
Harga Pokok Penjualan	665,002.3	887,113.1
Biaya Adm, Umum & Operasional (%)	21.65%	21.65%
Piutang Dagang + Persediaan	244,301.73	370,430.29
Hutang Dagang	-	-
Hutang Bank	-	-
Kebutuhan Modal Kerja	244,301.7	370,430.3
Kelonggaran Plafond Modal Kerja	0.0	0.0
<b>PMK yang dapat dibiayai Bank</b>	<b>244,301.7</b>	<b>126,128.6</b>

Pembiayaan Modal Kerja yang dapat diberikan (a/d Proyeksi 1 tahun y.a.d)

**Rp 126,128.56**

Note:

Untuk perhitungan kebutuhan MK Proyek (Usaha Kontraktor) dapat diperhitungkan dengan cara:

- Perhitungkan Nilai Proyek sesuai Kontrak dikurangi dengan DP yang diterima x Bank Financing BRIS
- Pembiayaan Porsi BRIS adalah maks. 80% dari kebutuhan biaya Proyek (setelah dikurangi DP)

9

## Lampiran Keuangan

LAPORAN KEUANGAN							
NERACA				LABA RUGI			
	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Mar-19		31-Dec-17	31-Dec-18	31-Mar-19
<b>AKTIVA</b>				<b>PENDAPATAN</b>			
Kas & Bank	175,389	199,188	214,098	Penjualan	1,706,294	1,962,238	564,143
Hutang Dagang	142,191	163,520	188,047	Harga Pokok Penjualan	561,961	665,002	191,188
Persediaan	70,245	80,782	92,899	<b>Laba Kotor</b>	<b>1,144,333</b>	<b>1,297,235</b>	<b>372,955</b>
<b>Total Aktiva Lancar</b>	<b>387,825</b>	<b>443,490</b>	<b>495,044</b>	Biaya Umum, Adm & Operasional	493,307	537,300	157,128
Tanah & Bangunan	1,350,000	1,925,000	1,925,000	<b>Laba Operasi</b>	<b>651,025</b>	<b>759,935</b>	<b>215,827</b>
Mesin, Kendaraan & Inventaris	1,075,000	1,075,000	1,075,000	Pendapatan lain-lain	-	-	-
kumulasi Penyusutan	(296,650)	(378,380)	(400,957)	Biaya lain-lain	-	-	-
<b>Total Aktiva Tetap (Net)</b>	<b>2,128,350</b>	<b>2,621,620</b>	<b>2,599,043</b>	<b>Laba Sebelum Pajak</b>	<b>651,025</b>	<b>759,935</b>	<b>215,827</b>
<b>Total Aktiva</b>	<b>2,516,175</b>	<b>3,065,110</b>	<b>3,094,088</b>	Pajak	32,551	37,997	10,791
<b>PASIVA</b>				<b>Laba Bersih</b>	<b>618,474</b>	<b>721,938</b>	<b>205,036</b>
Hutang Dagang	-	-	-				
Hutang Bank Jk Pendek	-	-	-				
<b>Total Hutang Lancar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>				
Hutang Jangka Panjang	686,015	983,011	911,953				
<b>Total Hutang Jk. Panjang</b>	<b>686,015</b>	<b>983,011</b>	<b>911,953</b>				
<b>Total Hutang</b>	<b>686,015</b>	<b>983,011</b>	<b>911,953</b>				
Modal Disetor	150,000	150,000	150,000				
(rugi) ditahan	1,336,687	1,955,161	2,677,099				
(rugi) tahun berjalan	618,474	721,938	205,036				
<b>Total Modal</b>	<b>2,105,161</b>	<b>2,827,099</b>	<b>3,032,135</b>				
<b>Total Pasiva</b>	<b>2,791,176</b>	<b>3,810,110</b>	<b>3,944,088</b>				



Ronny Setiawan  
PEMILIK

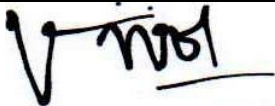

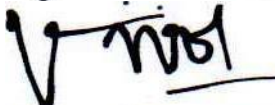

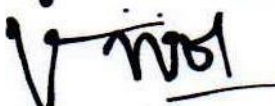
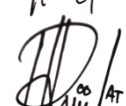


**KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
FAKULTAS SYARI'AH**

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

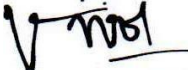
**BLANKO/ KARTU BIMBINGAN**

Nama : Dini Anastasiya  
NIM : 1617301010  
Smt./Prodi : 9/Hukum Ekonomi Syariah  
Dosen Pembimbing : Dr. Vivi Ariyanti S.H., M.Hum  
Judul Skripsi : Perhitungan Margin Murabahah di Bank BRI Syariah Purwokerto




No.	BULAN	HARI/ TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN	
				PEMBIMBING	MAHASISWA
1.	September	Selasa/ 12 September 2020	Penyusunan Proposal Secara Lengkap		
2.	September	Rabu/ 27 September 2020	Pembahasan Revisi Judul, Teknik Penulisan, Metode Penelitian, Sistematika Pembahasan dan Outline.		
3.	November	Senin/ 8 November 2020	Pendaftaran Singkatan dan Penulisan Outline		

1. Blanko ini diprint dan ditulis tangan setiap bimbingan dan ditandatangani langsung oleh pembimbing
2. Diisi Pokok-pokok Bimbingan
3. Diisi Setiap Selesai Bimbingan
4. **Bimbingan minimal 9 kali**

Purwokerto, 8 Januari 2021

Pembimbing,  


Dr. Vivi Ariyanti S.H., M.Hum  
NIP. 198301142008012014

No.	BULAN	HARI/ TANGGAL	MATERI BIMBINGAN *)	TANDA TANGAN	
				PEMBIMBING	MAHASISWA
4.	November	Rabu/ 18 September 2020	Pembahasan Materi Bab II, Pembahasan Revisi Hasil Seminar Proposal, Proses Penyusunan Bab I-III		
5.	November	Kamis/ 26 November 2020	Penambahan materi dan referensi Bab II dari buku, penyusunan hasil wawancara		
6.	Desember	Selasa/ 8 Desember 2020	Pembahasan Bab IV		







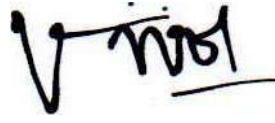

1. Blanko ini diprint dan ditulis tangan setiap bimbingan dan ditandatangani langsung oleh pembimbing
2. Diisi Pokok-pokok Bimbingan
3. Diisi Setiap Selesai Bimbingan
4. **Bimbingan minimal 9 kali**

Purwokerto, 8 Januari 2021

Pembimbing,



Dr. Vivi Ariyanti S.H., M.Hum  
NIP. 198301142008012014

No.	BULAN	HARI/ TANGGAL	MATERI BIMBINGAN *)	TANDA TANGAN	
				PEMBIMBING	MAHASISWA
7.	Desember	Kamis/ 17 Desember 2020	Pembahasan BAB IV		
8.	Desember	Senin/ 21 Desember 2020	Pembahasan BAB IV		
9.	Januari	Rabu/ 7 Januari 2021	Perbaiki beberapa tata tulis yang belum tepat di BAB IV, BAB V dan Abstrak		
10.	Januari	Kamis/ 8 Januari 2021	Revisi abstrak dan bab		



**KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
FAKULTAS SYARI'AH**

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

--	--	--	--	--	--

1. Blanko ini diprint dan ditulis tangan setiap bimbingan dan ditandatangani langsung oleh pembimbing
2. Diisi Pokok-pokok Bimbingan
3. Diisi Setiap Selesai Bimbingan
4. **Bimbingan minimal 9 kali**

Purwokerto, 8 Januari 2021

Pembimbing,

Dr. Vivi Ariyanti S.H., M.Hum  
NIP. 198301142008012014

## BERITA ACARA SIDANG JUDUL SKRIPSI

Pada hari ini, Senin tanggal 18 Mei 2020 telah dilaksanakan Sidang Judul Skripsi yang diajukan oleh:

Nama : DINI ANASTASIYA  
NIM : 1617301010  
Semester/ Prodi : VIII/HES  
Judul Proposal : PERHITUNGAN MARGIN PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK DANAMON SYARIAH PURWOKERTO PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH (KHES)

Dengan keputusan sidang sebagai berikut:

<input type="checkbox"/> Diterima	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Diterima Konsultasi</b>	<input type="checkbox"/> Konsultasi	<input type="checkbox"/> Ditolak
Jika Diterima, Pembimbing skripsi adalah: Dr. Vivi Ariyanti, SH, M.Hum			

CATATAN:

1. Sudah banyak skripsi tentang perhitungan margin pada pembiayaan murabahah. Anda harus benar-benar memperkuat kajian KHES nya.
2. Aspek teknis banyak yang harus diperbaiki.

Ketua Sidang,



Agus Sunaryo, M.S.I.  
NIP. 19790428 200901 1 006

Purwokerto, 18 Mei 2020

Sekretaris Sidang,

\_\_\_\_\_  
NIP.





KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
FAKULTAS SYARIAH

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

Nomor : B-765/In.17/D.FS/PP.00.9/VII/2020  
Lamp. : -  
Hal : **Permohonan Izin Riset Individual**

Purwokerto, 2 Juli 2020

Kepada Yth:  
Direktur Bank BRI Syariah Purwokerto Di  
Purwokerto

*Assalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Dalam rangka pengumpulan data guna penyusunan skripsi, maka kami mohon Bapak/Ibu berkenan memberikan izin riset (penelitian) kepada mahasiswa/i kami:

1. Nama : Dini Anastasiya
2. NIM : 1617301010
3. Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
4. Semester : VIII
5. Tahun Akademik : 2016/ 2017
6. Alamat : Bekasi utara, Villa Gading Baru D2/29
7. Judul : Perhitungan Margin pada Pembiayaan *Murabahah* di bank Danamon Syariah Purwokerto Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

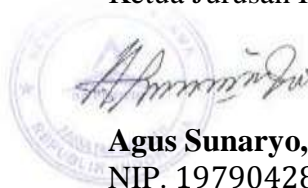
Riset (penelitian) tersebut akan dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Obyek : Perhitungan Margin pada Pembiayaan *Murabahah*
2. Tempat/Lokasi : Bank BRI Syariah Purwokerto
3. Waktu Penelitian : 6 s.d 12 Juli 2020
4. Metode Penelitian : Wawancara. Dokumentasi dan Observasi

Demikian permohonan ini kami buat, atas perhatian dan perkenan Bapak/Ibu disampaikan terima kasih.

*Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah



**Agus Sunaryo, SHI, MSI.**  
NIP. 19790428 200901 1 006



KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
FAKULTAS SYARI'AH

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

Nomor : B- 629 /In.17/D.FS/PP.009/VI/2020  
Lamp. : 1 lembar  
Hal : Usulan Menjadi Pembimbing Skripsi

Purwokerto, 3 Juni 2020

Kepada:  
Yth. Dr. Vivi Ariyanti, SH, M.Hum  
Di  
Purwokerto

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Sesuai dengan hasil sidang penetapan judul Skripsi mahasiswa Fakultas Syari'ah pada tanggal 18 Mei 2020 dan konsultasi mahasiswa kepada Ketua Jurusan/ Sekretaris Jurusan pada tanggal 18 Mei 2020 maka kami mengusulkan Saudara/i untuk menjadi pembimbing Skripsi mahasiswa/i sebagai berikut:

Nama : DINI ANASTASIYA  
NIM : 1617301010  
Smt./Prodi : VIII/ Hukum Ekonomi Syari'ah  
Judul Skripsi : PERHITUNGAN MARGIN PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK DANAMON SYARIAH PURWOKERTO PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH (KHES)

Untuk itu, kami mohon Saudara/i dapat mengisi surat kesediaan terlampir. Atas kesediaan Saudara/i, kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

An. Dekan Fakultas Syari'ah,  
Kajur Hukum Ekonomi Syari'ah

Agus Sunaryo, S.H.I., M.S.I.  
NIP. 19790428 200901 1 006



KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
FAKULTAS SYARI'AH

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

---

**SURAT PERNYATAAN**

**KESEDIAAN MENJADI PEMBIMBING**

Berdasarkan surat penunjukan oleh Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Nomor:  
B- 629 /In.17/D.FS/PP.009/VI/2020 tentang Usulan Menjadi Pembimbing Skripsi atas:

Nama : DINI ANASTASIYA  
NIM : 1617301010  
Smt./Prodi : VIII/ Hukum Ekonomi Syari'ah  
Judul Skripsi : PERHITUNGAN MARGIN PADA PEMBIAYAAN  
MURABAHAH DI BANK DANAMON SYARIAH  
PURWOKERTO PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM  
EKONOMI SYARIAH (KHES)

Saya menyatakan ~~bersedia/tidak bersedia~~\*) menjadi pembimbing Skripsi mahasiswa yang bersangkutan.

Purwokerto, 3 Juni 2020

Dr. Vivi Ariyanti, SH, M.Hum  
NIP.

Catatan : \* Coret yang tidak perlu



KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
**FAKULTAS SYARI'AH**

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

## SURAT KETERANGAN LULUS SEMINAR

Nomor : 1275 /In.17/D.FS/IX/2020

Yang bertanda tangan di bawah ini, Ketua Sidang Seminar Proposal Skripsi Fakultas Syari'ah IAIN Purwokerto menerangkan bahwa:

Nama : DINI ANASTASIYA  
NIM : 1617301010  
Smt./Prodi : IX/HES/ Hukum Ekonomi Syari'ah  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah

Benar-benar melaksanakan Seminar Proposal Skripsi dengan judul: "PERHITUNGAN MARGIN PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK BRI SYARIAH PURWOKERTO PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH" pada tanggal 11 September 2020 dan dinyatakan **LULUS/ ~~TIDAK LULUS~~\***) dengan NILAI: **66 (B-)** dan perubahan proposal/ hasil seminar proposal terlampir di Berita Acara Seminar Proposal Skripsi.

Demikian surat keterangan ini dibuat dan dapat digunakan sebagai syarat untuk melakukan riset guna penyusunan skripsi program S1.

Dibuat di : Purwokerto  
Pada Tanggal : 7 Oktober 2020

Ketua Sidang,

Agus Sunaryo, S.H.I., M.S.I.  
NIP. 19790428 200901 1 006

Sekretaris Sidang,

Ahmad Zayyadi, M.H.I., MA.  
NIP.

\*)Keterangan:

1. Coret yang tidak perlu
2. RENTANG NILAI:

A : 86-100	B+ : 76-80	B- : 66-70	C : 56-60
A- : 81-85	B : 71-75	C+ : 61-65	

 Postingan


fasya.iainpwt



**HASIL UJIAN KOMPREHENSIF FAKULTAS SYARIAH  
PELAKSANAAN : 4 JANUARI 2021**

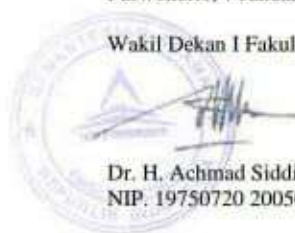
NO	NAMA	NIM	Smt./ PRODI	NILAI		KET.
				SKOR	HURUF	
1	IBNU NASRULOH	1617302019	9/ HKI	73	B	LULUS
2	AGUSTINA LAKSMITA DEWI	1617303048	9/ HTN	72,5	B	LULUS
3	M. AFIF ZAINI MUTTAQIN	1617301027	9/ HES	70	B-	LULUS
4	DINI ANASTASIYA	1617301010	9/ HES	73,5	B	LULUS
5	TRISNAWATI AULIA NISA	1617302090	9/ HKI	78	B+	LULUS
6	AINUN NAIFAH	1617302056	9/ HKI	61	C+	LULUS
7	TRIANA AYU BUDI TEJAWATI	1617304037	9/ PM	57	C	LULUS
8	ZULFA MAHIROH	1617302094	9/ HKI	70,5	B-	LULUS
9	ACHMAD FAJAR ANANTIYO	1617302093	9/ HKI	65	C+	LULUS
10	FARIDA ISTINGANAH	1617302062	9/ HKI	78	B+	LULUS
11	ROBBITO ACHMAD	1617301039	9/ HES	71	B	LULUS
12	HENI FARIDANTI AUNI	1617301063	9/ HES	65	C+	LULUS
13	ISRONI MZ	1323202001	15/ HES	77,5	B+	LULUS
14	TRI SOFIYANI	1617302089	9/ HKI	71	B	LULUS
15	MUHAMAD IKHWAN A. A	1617301028	9/ HES	71,5	B	LULUS
16	AYUB RIZKI SAPUTRA	1617303005	9/ HTN	79	B+	LULUS
17	VITA INDAH PANGESTIKA	1617303044	9/ HTN	73	B	LULUS
18	M. FAIZ KAMAL ROZAQ	1617301079	9/ HES	75	B	LULUS
19	NOVIA WAHYU ANDRIYANI	1617304023	9/ PM	52,5	C-	TIDAK LULUS

## KETERANGAN NILAI:

A	: 86 – 100	☞ LULUS
A-	: 81 – 85	☞ LULUS
B+	: 76 – 80	☞ LULUS
B	: 71 – 75	☞ LULUS
B-	: 66 – 70	☞ LULUS
C+	: 61 – 65	☞ LULUS
C	: 56 – 60	☞ LULUS
C-	: 51 – 55	☞ TIDAK LULUS
D+	: 46 – 50	☞ TIDAK LULUS
D	: 41 – 45	☞ TIDAK LULUS

Purwokerto, 7 Januari 2021

Wakil Dekan I Fakultas Syariah

Dr. H. Achmad Siddiq, M.H.I., M.H.  
NIP. 19750720 200501 1 003

175 suka

fasya.iainpwt Hasil ujian komprehensif

Lihat 1 komentar

16 Januari





KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
FAKULTAS SYARI'AH

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

---

**REKOMENDASI MUNAQASYAH**

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yang bertanda tangan di bawah ini, Dosen Pembimbing Skripsi dari mahasiswa :

Nama : Dini Anastasiya  
NIM : 1617301010  
Jurusan : Muamalah  
Semester / Program Studi : 9/Hukum Ekonomi Syariah  
Perhitungan Margin Murabahah di Bank BRI Syariah  
Judul Skripsi : Purwokerto

Menerangkan bahwa skripsi mahasiswa tersebut telah siap untuk dimunaqasyahkan dan yang bersangkutan telah memenuhi persyaratan akademik sebagaimana yang telah ditetapkan.

Demikian Rekomendasi ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

*Wassalamu'alikum Wr. Wb.*

Dibuat di : Purwokerto  
Pada Tanggal : 8 Januari 2021

Pembimbing,

Dr. Vivi Ariyanti S.H., M.Hum  
NIP. 1983011420





**KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
UPT PERPUSTAKAAN**

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

---

**SURAT KETERANGAN WAKAF**  
**No. : 164/In.17/UPT.Perpust./HM.02.2/I/2021**

Yang bertandatangan dibawah ini menerangkan bahwa :

Nama : DINI ANASTASIYA  
NIM : 1617301010  
Program : S1/SARJANA  
Fakultas/Prodi : hukum ekonomi syariah

Telah menyerahkan wakaf buku berupa uang sebesar **Rp 40.000,00 (Empat Puluh Ribu Rupiah)** kepada Perpustakaan IAIN Purwokerto.

Demikian surat keterangan wakaf ini dibuat untuk menjadi maklum dan dapat digunakan seperlunya.



Purwokerto, 8 Januari 2021  
Kepala

Aris Nurohman





وزارة الشؤون الدينية  
الجامعة الإسلامية الحكومية بورنوبورتو  
الوحدة لتسمية اللغة

IAIN PURWOKERTO www.iainpurwokerto.ac.id ٦٣٥٦٢٤-٠٢٨ هاتفه ٥٣١٢٦ بورنوبورتو رقم: ٤٨، بورتو وكرتو

الشهادة

الرقم: ٢٠١٧/PP...٩/UPT. Bhs/ ٢٢.٠٨

تشهد الوحدة لتسمية اللغة بأن:

الاسم : ديني أنستيا  
القسم : HES :

قد استحق/استحقت الحصول على شهادة إجابة اللغة العربية بجميع مهاراتها على المستوى المتوسط وذلك بعد إتمام النزاسة التي عقدها الوحدة لتسمية اللغة وفق المنهج المقرر بتقدير:

IAIN PURWOKERTO  
(مقبول)

١٠٠



٥ يناير ٢٠١٧

الوحدة لتسمية اللغة،

المستشار، الماجستير

رقم التوظيف: ١٠٠٥.٢٠١٩٩٣.٣٠٧ ١٩٩٧



**MINISTRY OF RELIGIOUS AFFAIRS**  
**INSTITUTE COLLEGE ON ISLAMIC STUDIES PURWOKERTO**  
**LANGUAGE DEVELOPMENT UNIT**

IAIN PURWOKERTO      Jl. Jend. A. Yani No. 40A Purwokerto, Central Java Indonesia, [www.iaipurwokerto.ac.id](http://www.iaipurwokerto.ac.id)

**CERTIFICATE**

Number: In.17/ UPT.Bhs/ PP.00.9/ 189/ 2017

This is to certify that :

Name                    : **DINI ANASTASIYA**  
Study Program        : **HES**

Has completed an English Language Course in Intermediate level organized by  
Language Development Unit with result as follows: **PURWOKERTO**

SCORE: **66**      GRADE: **GOOD**

KEMENTERIAN AGAMA  
KEMENTERIAN AGAMA  
IAIN PURWOKERTO  
UPT PENGEMBANGAN BAHASA  
Purwokerto, August 3<sup>th</sup> 2017  
Head of Language Development Unit,  
Dr. Sabury M. Ag. S

19670307 199303 1 005



**KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
UPT MA'HAD AL-JAMI'AH**

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126

Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id

# SERTIFIKAT

Nomor: In.17/UPT.MAJ/Sti.005/002/2019

Diberikan oleh UPT Ma'had Al-Jami'ah IAIN Purwokerto kepada:

**DINI ANASTASIYA**

**1617301010**

MATERI UJIAN	NILAI
1. Tes Tulis	77
2. Tartil	72
3. Tahfidz	72
4. Imla'	72
5. Praktek	72

NO. SERI: MAJ-R-2019-162

Sebagai tanda yang bersangkutan telah LULUS dalam Ujian Kompetensi Dasar Baca Tulis Al-Qur'an (BTA) dan Pengetahuan Pengamalan Ibadah (PPI).

Purwokerto, 1 April 2019  
Mudir Ma'had Al-Jami'ah,

Drs. H. M. Mukti, M.Pd.I  
NIP. 19570521 198503 1 002



# SERTIFIKAT

Nomor: 178/K.LPPM/KKN.45/05/2020

**Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (LPPM)  
Institut Agama Islam Negeri Purwokerto menyatakan bahwa :**

**Nama : DINI ANASTASIYA**

**NIM : 1617301010**

**Fakultas / Prodi : SYARIAH / HES**

**TELAH MENGIKUTI**

**Kuliah Kerja Nyata (KKN) Angkatan Ke-45 IAIN Purwokerto Tahun 2020  
dan dinyatakan LULUS dengan Nilai 86 (A).**

**Purwokerto, 18 Mei 2020**  
**Ketua LPPM,**



**Dr. H. Ansoni, M.Ag.**  
**NIP. 19650407 199203 1 004**



**KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
FAKULTAS SYARI'AH**

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

---

## **BIODATA MAHASISWA**

1. Nama : Dini Anastasiya
2. NIM : 1617301010
3. Jurusan : Muamalah
4. Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
5. Tempat/ Tanggal Lahir : Bekasi/ 24 Juli 1998
6. Alamat Asal : Jalan : Villa Gading Baru D2/29  
RT/RW : RT 14/RW 11  
Desa/ Kelurahan : Kebalen  
Kecamatan : Babelan  
Kabupaten/ Kode Pos : Bekasi/17610  
Propinsi : Jawa Barat
7. Alamat Sekarang/ Domisili : Jalan : Jl. Let Jendral Pol Soemarto  
(kost rarash) Gang 10 Gn.  
Tenger  
RT/RW : RT 01/ RW 03  
Desa/ Kelurahan : Purwnegara  
Kecamatan : Purwokerto Utara  
Kabupaten/ Kode Pos : Banyumas/53126  
Propinsi : Jawa Tengah
8. Telepon/ HP Aktif : 089654737042
9. Email : [danianastasiya@gmail.com](mailto:danianastasiya@gmail.com)
10. Facebook/ Twitter/ lainnya : Dini Nastasya
11. Nama Orang Tua/Wali : Ayah : Radiman  
Ibu : Sumirah
12. Pekerjaan Orang Tua/Wali : Ayah : Wiraswasta  
Ibu : Ibu Rumah Tangga
13. Asal Sekolah : MAN 1 Kota Bekasi
14. Judul Skripsi : Perhitungan Margin  
Murabahah di bank BRI  
syariah Purwokerto
15. Tanggal Lulus Munaqasyah :  
(diisi oleh petugas)
16. Indeks Prestasi Kumulatif :  
(diisi oleh petugas)

Demikian biodata ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk menjadikan periksa dan digunakan seperlunya.



Saya tersebut di atas

Dini Anastasiya  
NIM. 1617301010