

BAB III

PEMBIAYAAN MURABAHAH

PADA BPRS AL-FALAH BANYUASIN

A. BPRS AL-FALAH BANYUASIN

1. Sejarah BPRS Al-Falah Banyuasin

Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) Orwil Sumatera Selatan pada awal tahun 1993 merasa perlu melakukan peningkatan syariah Islam khususnya dalam bermuamalah. Dengan melakukan peningkatan syariah diharapkan ICMI Sumatera Selatan dapat menjadi pioner dalam pembentukan LKS pertama di provinsi Sumsel.

Setelah melewati beberapa proses yang cukup panjang disertai dengan perpaduan sinergi para cendekiawan, para ulama dan para bankir muslim, akhirnya membuahkan hasil dengan hadirnya bank syariah pertama di Sumatera Selatan dan yang terpilih sebagai tempat pengoperasionalan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah pertama di Sumatera Selatan adalah Kabupaten Banyuasin.

BPRS Al-Falah didirikan dan mulai beroperasi pada tanggal 05 Januari pada tahun 1995. BPRS didirikan sesuai Akta No.2 pada tanggal 07 Januari 1994 Notaris Aminus di Palembang. Disahkan oleh Menteri Kehakiman RI No. C.2.13181.HT.01.01 Tahun 1994, pada tanggal 01 September 1994, serta penambahan berita negara pada tanggal 16 Desember 1994 No. 100 Persetujuan Menteri Keuangan RI No. Kep.337/KM.17/1994 Tanggal 02 Desember 1994 dan pembaharuan menggunakan Akta No. 6 tanggal 08 Juni 2012 Notaris K. Imron Rosadi, SH Persetujuan Menteri Kehakiman dan HAM RI No. C.19288.HT.01.04 tahun 2002, tambahan berita negara RI No. 101 tanggal 17 Desember 2002.

BPRS Al-Falah Banyuasin berusaha semaksimal mungkin untuk meningkatkan kinerjanya serta meningkatkan potensi ekonomi di masyarakat dengan istiqomah dalam kegiatan operasionalnya dengan berpedoman pada prinsip syariah.

2. Visi dan Misi BPRS Al-Falah Banyuasin

a. Visi

Visi PT. BPRS Al-Falah Banyuasin adalah:

“Menjadi lembaga keuangan syariah yang sehat, handal, dan profesional”.

b. Misi

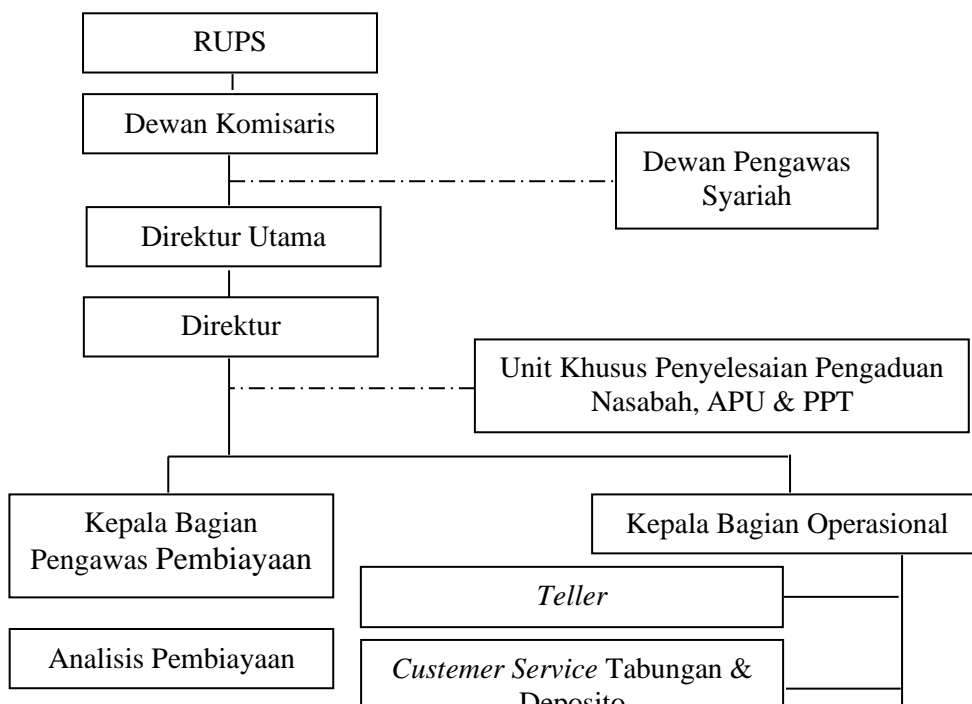
Misi PT. BPRS Al-Falah Banyuasin adalah sebagai berikut:

- a. Mengutamakan pelayanan kepada usaha mikro, kecil, dan pegawai golongan menengah kebawah.
- b. Memberikan layanan berbasis syariah yang cepat dengan memanfaatkan teknologi sistem informasi terkini.
- c. Memanfaatkan potensi daerah dalam rangka meningkatkan pendapatan dan kesejahteraan masyarakat.

3. Struktur Organisasi BPRS Al-Falah Banyuasin

Gambar 3.1

Struktur Organisasi BPRS Al-Falah Banyuasin



Admistrasi Pembiayaan

Sumber: BPRS Al-Falah Banyuasin

Ket :

----- Artinya lembaga yang berada diluar perusahaan

———— Tahapan kerja karyawan yang berada dalam perusahaan.

4. Produk-produk BPRS Al-Falah Banyuasin

Produk dan jasa PT. BPRS Al-Falah Banyuasin adalah sebagai berikut:

a. Penghimpunan Dana

1) Tabungan *Mudharabah* (Bagi Hasil)

a) Al-Falah

Simpanan yang diperuntukkan bagi masyarakat umum:

- Nisbah bagi hasil bersaing
- Persyaratan ringan
- Setoran awal Rp. 100.000,-
- Setoran berikutnya minimal Rp. 10.000,-

b) Qurban

Simpanan untuk merencanakan ibadah qurban:

- Nisbah bagi hasil bersaing
- Persyaratan ringan
- Mendapatkan kemudahan untuk mencari hewan qurban

- Setoran awal Rp. 100.000,-
- Setoran berikutnya minimal Rp. 50.000,-

c) Umroh dan Walimah

Simpanan untuk merencanakan perjalanan umroh dan pernikahan:

- Nisbah bagi hasil bersaing
- Persyaratan ringan
- Penabung dan orangtua dijamin asuransi
- Dibantu mendapatkan biro perjalanan umroh yang sesuai
- Setoran awal sebesar Rp. 100.000,-
- Setoran berikutnya minimal Rp. 50.000,-

d) Tabunganku

Simpanan yang diperuntukkan bagi pelajar:

- Nisbah bagi hasil bersaing
- Persyaratan ringan
- Bebas biaya administrasi bulanan
- Setoran awal sebesar Rp. 10.000,-
- Setoran berikutnya minimal Rp. 20.000,-

2) Deposito *Mudharabah* (Bagi Hasil)

Simpanan dengan jangka waktu tertentu yang diperuntukkan bagi masyarakat umum dengan konsep bagi hasil:

- Jangka waktu simpanan selama 1, 3, 6, 12, dan 24 bulan
- Persyaratan ringan
- Pencairan sebelum jatuh tempo hanya dikenakan biaya administrasi
- Dapat dijadikan sebagai jaminan kredit

3) Penyaluran Dana

a) *Murabahah*

Murabahah merupakan akad jual-beli yang dilakukan oleh pihak bank dan calon nasabah pembiayaan. Barang yang diinginkan oleh nasabah akan dibeli oleh bank dari *supplier* untuk selanjutnya dijual dengan ketentuan harga beli ditambah margin keuntungan sesuai dengan kesepakatan yang disetujui oleh bank dan nasabah.

b) *Mudharabah*

Mudharabah merupakan bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih dimana *shahibul mal* (bank) mempercayakan sejumlah modal kepada *mudharib* (nasabah) dengan melakukan kesepakatan terlebih dahulu. Dalam hal ini kerjasama yang dilakukan dengan modal seratus persen dari pihak *shohibul mal* dan keahlian dari *mudharib*.

c) *Multijasa*

Multijasa merupakan pembiayaan dimana bank memberikan pembiayaan kepada nasabah untuk memperoleh manfaat atas suatu jasa. Dalam kondisi ini bank dapat menerima imbalan jasa/ujrah sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah. Dimana besarnya ujarah dinyatakan dalam bentuk nominal.

d) *Ijarah*

Ijarah merupakan transaksi sewa menyewa atas suatu barang atau upah atas suatu jasa dalam kurun waktu tertentu yang dilakukan melalui pembayaran sewa atau imbalan suatu jasa.

e) *Qard*

Qardh merupakan suatu akad pinjaman yang wajib dikembalikan dengan jumlah yang sama pada waktu yang telah

disepakati. Dalam hal ini bank memberikan pinjaman untuk nasabah yang selanjutnya akan dipergunakan oleh nasabah untuk memenuhi kebutuhannya. Selanjutnya nasabah akan melakukan pembayaran atas pinjaman dengan cara diangsur.

B. PENYALURAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BPRS AL-FALAH BANYUASIN

1. Mekanisme pembiayaan *Murabahah* pada BPRS Al-Falah Banyuasin

Mekanisme dalam melakukan pembiayaan *murabahah* pada BPRS Al-Falah Banyuasin adalah sebagai berikut:¹

a. Negoisasi

Dalam mekanisme negosiasi nasabah melakukan pengajuan untuk barang yang akan dibeli kepada bank. Dalam hal ini, hal-hal yang dinegosiasikan yaitu mengenai harga barang, margin pembayaran, jangka waktu dan besarnya kewajiban yang harus dibayarkan kepada bank. Selanjutnya, bank akan melakukan beberapa pengajuan persyaratan terkait pembiayaan yang akan dilakukan.²

b. Pembelian barang

Dari hasil mufakat yang telah dilakukan dan telah disepakati baik oleh kedua belah pihak, maka bank selanjutnya akan melakukan pembelian atas barang yang diinginkan nasabah ke pihak supplier. Untuk pembayaran atas barang yang dibeli di *supplier* dilakukan pada saat itu juga oleh bank.

c. Akad jual beli antara bank dan nasabah

¹ Wawancara dengan Pak Anto, pada tanggal 03 Mei 2021, di BPRS Al-Falah Banyuasin

Apabila barang telah dimiliki bank, selanjutnya barang akan dijual ke nasabah dengan akad *murabahah*. Baik bank maupun nasabah akan melakukan penandatanganan akad sesuai kesepakatan sebelum barang diserahkan kepada nasabah.

d. Pembayaran angsuran

Selanjutnya, nasabah akan melakukan pembayaran dengan jumlah dan jangka waktu yang telah ditentukan dengan cara diangsur berdasarkan kesepakatan yang telah disetujui oleh bank dan nasabah.

2. Prosedur pembiayaan *murabahah* pada BPRS Al-Falah Banyuasin

Prosedur dalam hal ini merupakan suatu tahapan yang wajib dilakukan sebelum pengajuan pembiayaan yang diajukan nasabah diterima pihak BPRS Al-Falah Banyuasin. Adapun prosedur pembiayaan *murabahah* pada BPRS Al-Falah Banyuasin adalah sebagai berikut:

a. Prosedur permohonan pembiayaan

Berikut ini merupakan skema dalam mengajukan pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah:

- 1) Nasabah datang langsung ke lokasi dan bertanya kepada CS BPRS Al-Falah Banyuasin mengenai permohonan untuk mengajukan pembiayaan *murabahah*. CS akan menginformasikan mengenai prosedur pengajuan pembiayaan serta syarat-syarat yang perlu disiapkan oleh nasabah.
- 2) Jika nasabah telah memenuhi persyaratan maka CS akan menyiapkan formulir untuk kemudian diisi oleh nasabah. Selanjutnya akan dilakukan pembukaan rekening atas pembiayaan yang akan diajukan. Formulir kemudian akan dikembalikan ke CS untuk dijadikan arsip dan dilanjutkan ke bagian *account officer*.

- 3) Data nasabah berdasarkan formulir yang diisi akan diterima oleh *account officer* untuk dilakukan pemeriksaan data dan analisis data nasabah. Data nasabah akan dianalisa awal kelayakannya dan permohonan pembiayaan yang diajukan, jika dinilai tidak layak maka nasabah akan menerima surat penolakan.
- 4) Namun jika disetujui, data nasabah kemudian akan diberikan kepada analis untuk selanjutnya memeriksa keabsahan data nasabah secara lebih lanjut. Setelah itu, akan dilanjutkan ke tahap selanjutnya.
- 5) Tim analis akan melakukan kunjungan terhadap usaha atau profesi nasabah, analis akan melakukan survey mengenai kelayakan nasabah untuk memperoleh pembiayaan. Jika dikatakan layak oleh analis berdasarkan hasil survey yang dilakukan, maka akan dilakukan transaksi dan pembuatan laporan untuk diserahkan ke direktur.
- 6) Pengajuan pembiayaan beserta dokumen pelengkap akan diterima oleh direktur untuk selanjutnya direktur melakukan review atas pembiayaan yang diajukan. Jika hasil review dikatakan layak, maka pengajuan pembiayaan nasabah akan disetujui.

b. Prosedur persetujuan pembiayaan

Berikut ini merupakan skema persetujuan dalam melakukan pembiayaan *murabahah*:

- 1) Usulan dari direktur selanjutnya akan diterima oleh komite untuk dilakukan analisa lanjutan. Jika pembiayaan yang diajukan nilainya cukup besar maka diperlukan persetujuan dari komisaris.
- 2) Jika pengajuan diterima akan dibuatkan *offering letter* oleh *account officer* dan selanjutnya akan diterima oleh nasabah. Apabila nasabah tidak setuju dengan

offering letter yang diberikan bank maka *account officer* akan membuat *offering letter* baru berdasarkan persetujuan bank dan nasabah.

- 3) Jika nasabah setuju, *offering letter* selanjutnya akan diserahkan kepada analis pembiayaan untuk diarsipkan dan dilanjutkan ke proses akad pembiayaan selanjutnya.

c. Prosedur pengikatan pembiayaan

Berikut ini merupakan skema prosedur pengikat pembiayaan:

- 1) Penyerahan barang jaminan oleh nasabah kepada analis yang selanjutnya akan dibuatkan draft akad serta pengikat jaminan.
- 2) Draft tersebut selanjutnya diberikan kepada direktur. Draft Akan disetujui direktur dan dikembalikan kepada analis.
- 3) Draft yang telah disetujui direktur akan diberikan kepada nasabah. Nasabah akan menentukan apakah setuju atau tidak terhadap draft pengikat jaminan tersebut. Apabila nasabah tidak setuju, maka akan dilakukan pembaharuan draft berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah.
- 4) Jika nasabah setuju mengenai draft pengikat jaminan, selanjutnya, akan dibuatkan akad beserta tanda tangan notaris oleh analis pembiayaan.

d. Prosedur pencairan pembiayaan

Skema pencairan pembiayaan *murabahah* terdiri dari beberapa tahapan sebagai berikut:

- 1) Pengajuan permohonan pencairan pembiayaan beserta salinan akad diserahkan ke *account officer* oleh nasabah yang kemudian akan diterima oleh pihak *account officer* sebagai syarat untuk pencairan pembiayaan yang diajukan.
- 2) *Account officer* melakukan pencetakan kode beserta rekening nasabah kemudian mencetak syarat pembiayaan, untuk selanjutnya dicek

kesesuaiannya. Apabila nasabah belum memiliki kode nasabah maka nasabah diharuskan membuka rekening baru. Namun apabila nasabah telah memiliki rekening dan kode nasabah, akan dibuatkan memo untuk digunakan dalam pencairan dana. Memo tersebut akan diserahkan kepada administrasi pembiayaan, yang selanjutnya meminta persetujuan. Jika kode nasabah dan rekening tabungan ada maka *account officer* membuat memo pencairan dana untuk diberikan kepada administrasi pembiayaan, kemudian diserahkan kepada direktur untuk disetujui.

- 3) Pihak administrasi akan membuat kartu pengawasan, kemudian kartu tersebut dikonfirmasi ke *account officer*. Selanjutnya, pihak admin akan mencairkan dana pembiayaan sesuai dengan memo yang diberikan.
- 4) Dana pembiayaan yang telah dicairkan dapat diambil oleh nasabah menggunakan rekening tabungan yang sudah dikirim oleh pihak pembiayaan BPRS Al-Falah Banyuasin.

e. Prosedur pembiayaan angsuran *standing instruction*

Adapun prosedur dalam melakukan pembayaran ini adalah sebagai berikut:

- 1) Nasabah yang telah memenuhi tahapan-tahapan sebelumnya akan dibuatkan debit otomatis oleh admin yang kemudian dilakukan pengupdatean data untuk keperluan kartu pengawasan.
- 2) Kartu yang telah dibuat akan otomatis terupdate guna untuk melakukan pengawasan terhadap rekening pembiayaan nasabah yang bersangkutan.
- 3) Pengecekan akan dilakukan oleh admin untuk kewajiban yang harus dibayarkan setiap bulannya atau sesuai dengan jadwal pembayaran berdasarkan akad yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah yang bersangkutan.

- 4) Jika pembayaran dilakukan nasabah sebelum tanggal yang dijadwalkan, maka otomatis admin akan mendapatkan laporan pembayaran tersebut dan akan diserahkan kepada *Account officer*. Namun, jika nasabah tidak melakukan pembayaran pada jadwal yang telah ditentukan maka akan dibuatkan data penunggakan nasabah yang kemudian nantinya dibuatkan surat penunggakan pembayaran kewajiban untuk dikirimkan ke nasabah yang bersangkutan.

f. Prosedur Pelunasan dan Pelepasan Jaminan

Skema pelunasan dan pelepasan jaminan adalah sebagai berikut:

- 1) Bagian admin akan melakukan pelaporan atas daftar nasabah yang melakukan pelunasan angsurannya yang kemudian akan diterima oleh *account officer* untuk dibuatkan bukti pelunasan berupa surat bagi nasabah.
- 2) Setelah itu, nasabah diminta melakukan pengisian formulir untuk mengambil jaminannya yang kemudian diserahkan kepada *account officer*.
- 3) Setelah menerima formulir pengambilan jaminan *account officer* selanjutnya akan menyerahkan formulir tersebut kepada bagian analis.
- 4) Pihak analis akan melakukan pengecekan setelah menerima formulir tersebut. Selanjutnya dilakukan penyerahan jaminan kepada *account officer* dan dibuatkan tanda terima untuk mencegah terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan.
- 5) Apabila tanda terima telah selesai dibuat, maka barang jaminan nasabah akan diserahkan kembali kepada nasabah. Kemudian nasabah akan melakukan penandatanganan tanda terima jaminan setelah menerima barang jaminan sebagai bukti resmi nasabah telah menerima kembali barang jaminannya.
- 6) Langkah terakhir adalah mengupdate status pembiayaan nasabah yang dilakukan oleh *Account officer*. Tanda terima yang telah diterima oleh nasabah

kemudian akan diserahkan pihak *account officer* kepada analis. Apabila tanda terima jaminan telah diterima oleh analis maka prosedur pelunasan telah selesai.

g. Penetapan *Margin* Pembiayaan *Murabahah* di BPRS Al-Falah Banyuasin

Dari hasil wawancara yang telah dilakukan dengan bapak Anto (Kepala bagian BPRS Al-Falah) terkait dengan prosedur pembiayaan *murabahah* di BPRS Al-Falah Banyuasin menyatakan bahwa:

“Penerapannya pada BPRS Al-Falah Banyuasin tidak sama dengan bank pembiayaan konvensional karena tidak membebankan bunga kepada nasabah melainkan menerapkan margin keuntungan dari pembelian barang dan BPRS berperan sebagai penjual barang yang diinginkan oleh nasabah”.

Pendapatan dan biaya di BPRS Al-Falah Banyuasin dipengaruhi oleh penetapan besarnya *margin* dari pembiayaan *murabahah*. Apabila nilai *margin* tinggi hal ini akan mempengaruhi minat nasabah BPRS Al-Falah. Namun sebaliknya, jika tingkat *margin* rendah akan mempengaruhi biaya yang akan dikeluarkan oleh pihak BPRS Al-Falah Banyuasin.

Berikut ini merupakan faktor-faktor untuk menentukan *margin* pada pembiayaan:

1) Proses pembayaran

Dalam melakukan pembayaran untuk mengajukan pembiayaan pada BPRS Al-Falah Banyuasin nasabah akan diminta melengkapi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berlaku di BPRS Al-Falah Banyuasin.

2) Jumlah nominal (*plafond*)

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pak Anto tentang Plafon di BPRS Al-Falah menyatakan bahwa:

“Jumlah nominal yang diberikan oleh BPRS Al-Falah Banyuasin untuk pembiayaan murabahah yaitu maksimal Rp.100.000.000 dengan jangka waktu maksimal 5 tahun”.

3) Jangka waktu

Jangka waktu yang ditetapkan oleh BPRS Al-Falah Banyuasin untuk akad *murabahah* yaitu maksimal 5 tahun dan minimal satu tahun. Semakin lama jangka waktu maka semakin tinggi pula risiko pembiayaan tersebut. Kondisi ini menjadi penyebab tingginya tingkat *margin* bagi BPRS Al-Falah Banyuasin. Begitupun sebaliknya.

4) Persentase *margin murabahah*

Untuk menentukan tingkat *margin* diperlukan perhitungan persentase baik itu oleh bank maupun calon nasabah pembiayaan. BPRS Al-falah banyuasin menetapkan *margin* untuk pembiayaan *murabahah* dengan persentase sebagai berikut:

Tabel 3.1

Margin Pembiayaan *Murabahah* BPRS Al-Falah Banyuasin

Tahun 2017-2021

No	Lama Pembiayaan	Persentase <i>Margin</i>
1	1 Tahun	0,9
2	2 Tahun	1,0
3	3 Tahun	1,1
4	4 Tahun	1,2
5	5 Tahun	1,2

Sumber: BPRS Al-Falah Banyuasin

Dilihat dari tabel diatas diketahui bahwa persentase *margin* berdasarkan jangka waktunya. Semakin panjang jangka waktu pembiayaan maka semakin tinggi pula persentase *marginnya*. Terkecuali untuk pembiayaan *murabahah* kepemilikan rumah, persentasenya sebesar 0,6%.³

5) Metode Rincian Angsuran Penetapan *Margin* Pada BPRS Al-Falah Banyuasin

Dari hasil wawancara yang dilakukan dengan Pak Anto di BPRS Al-Falah Banyuasin menyatakan bahwa:

“Metode penetapan harga jual murabahah yang dilakukan pihak BPRS Al-Falah Banyuasin adalah dengan menggunakan metode flat (tetap) dimana perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya”.⁴

Berikut ini merupakan rumus untuk menentukan margin keuntungan:

Total angsuran = kewajiban pokok + *margin*

Pokok = *plafon* / jangka waktu

Margin* keuntungan = *plafon* x persentase *margin

Adapun ilustrasi perhitungan terhadap rumus diatas misal, nasabah memiliki pembiayaan warung mikro di BPRS Al-Falah Banyuasin sebesar Rp. 72.000.000 dengan jangka waktu 3 tahun.

Dari ilustrasi diatas diketahui:

Plafon = Rp. 72.000.000

Jangka waktu= 36 bulan

Margin = 1,1 %

³ BPRS Al-Falah Banyuasin

⁴ Wawancara dengan Pak Anto, pada tanggal 03 Mei 2021, di BPRS Al-Falah Banyuasin

Perhitungan:

$$\begin{aligned}\text{Pokok} &= \text{plafon} / \text{jangka waktu} \\ &= \text{Rp. } 72.000.000 / 36 \text{ bulan} \\ &= \text{Rp. } 2.000.000\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Margin} &= \text{plafon} \times \text{persentase margin} \\ &= \text{Rp. } 72.000.000 \times 1,1 \% \\ &= \text{Rp. } 792.000 / 36 \text{ bulan} \\ &= \text{Rp. } 22.000 / \text{bulan}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Jml angsuran} &= \text{pokok} + \text{margin keuntungan} \\ &= \text{Rp. } 2.000.000 + 22.000 \\ &= \text{Rp. } 2.022.000 / \text{bulan}\end{aligned}$$

Berdasarkan hasil perhitungan terhadap ilustrasi diatas, maka didapatkan ketentuan bahwa nasabah membayar kewajiban setiap bulannya sebanyak Rp. 2.022.000 dengan jumlah pokok kewajiban yang harus dibayar sebesar Rp.2.000.000 dan *margin* tetap sebesar Rp.22.000 hingga jangka waktu pembiayaan berakhir. Dengan ketentuan setiap bulannya jumlah kewajiban pokok yang diangsur dan jumlah *margin* yang sama dengan bulan sebelumnya.

Jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan *murabahah* pada BPRS Al-Falah Banyuasin periode Februari 2021 sebanyak 254 orang dengan nilai pembiayaan maksimum 100 jt, dan jangka waktu pembayaran pembiayaan maksimal selama 5 tahun.⁵ Pada Februari 2021 BPRS Al-Falah telah menyelesaikan permasalahan pada pembiayaan dengan melakukan beberapa upaya diantaranya penagihan intensif, pemberian SP dan *rescheduling*

⁵ Data BPRS Al-Falah Banyuasin. Periode Februari 2021

terhadap 43 nasabah, dan untuk penghapusbukuan ada satu nasabah serta melakukan eksekusi jaminan pada satu nasabah.

