BAB IV

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum BPRS Madina Mandiri Sejahtera

1. Latar Belakang BPRS Madina Mandiri Sejahtera

PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Madina Mandiri Sejahtera Yogyakata yang didirikan dari inisiatif para pemegang saham BMT Al Ikhlas Yogyakarta yang ingin mendirikan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Hal ini tidak terlepas dari pencetus ide-ide orang yang ingin mendirikan BPRS, dan untuk inspirator dari BPRS Madina Mandiri Sejahtera adalah para pemegang saham dari BMT Al Ikhlas yaitu Ahmad Sumiyanto, SE., MSI. (Ketua Pengelola BMT Al Ikhlas), Edi Susilo, SE (Sekertaris BMT Al Ikhlas) dan Muh. Nurdin Susanto, SE (Bendahara BMT Al Ikhlas), serta menggandeng pengusaha mantan anggota DPR RI yaitu Habib Aboe Bakar Al Habsyi, dan Prof. Dr. H. Amir Muallim, MSI. selaku dosen pasca sarjana MSI (Magister Studi Islam) UII (Universitas Islam Indonesia) (Observasi di BPRS Madina Mandiri Sejahtera, Oktober 2010).

Dana yang terkumpul untuk mendirikan BPRS Madina Mandiri Sejahtera dari para pemegang saham sebesar Rp. 750.000.000,00 dan kemudian diserahkan ke Bank Indonesia (BI) untuk permohonan pembukaan BPRS Madina Mandiri Sejahtera. Dengan diturunkannya izin prinsip No. 8/2411/DPbs tanggal 27 November 2006 dan izin operasional dari keputusan Gubernur Bank Indonesia

pada tanggal 8 November 2007 dengan No. 9/57/KEP.GBI/2007, maka sejak bulan November 2007 BPRS Madina Mandiri Sejahtera mulai beroperasi.

Dalam dunia perbankan khususnya perbankan syariah, ada berbagai faktor yang cukup berpengaruh terhadap jumlah nasabah di antaranya adalah kepercayaan nasabah atau masyarakat terhadap lembaga kauangan serta strategi pemasaran yang diterapkan oleh lembaga keuangan itu sendiri. Bila dilihat dari kondisi riil, BPRS Madina Mandiri Sejahtera berbeda dengan BPRS lainnya, selain karena BPRS Madina Mandiri Sejahtera termasuk cukup muda usianya sehingga harus lebih keras mensosialisasikan kepada masyarakat tentang keberadaan serta kualitas pelayanannya, sehingga dapat diterima oleh masyarakat dan masyarakat pun tidak ragu untuk menggunakan produk BPRS Madina Mandiri Sejahtera. Di samping itu juga harus fokus dalam mengumpulkan nasabah *funding* dan *lending*.

2. *Letak Geografis*

BPRS Madina Mandiri Sejahtera memiliki tempat strategis yang berpusat di :

Alamat : Jln. Parangtritis km. 3,5 no. 184 Sewon Bantul Yogyakarta 55187

No. Telepon : (0274) 372788, 9125833

Fax : (0274) 372788

Email : bprs_madina@yahoo.com

Walaupun tidak terletak di pusat kota Yogyakarta, akan tetapi kawasan

BPRS Madina Mandiri Sejahtera juga dekat dengan salah satu sekmentasi pasarnya dalam mensosialisasikan dan memasarkan produknya, yaitu dekat dengan pusat kegiatan ekonomi, misalnya pasar, instansi publik, para pelaku Usaha Mikro Kecil dan Menengah.

3. *Visi dan Misi*

Setiap perusahaan tentunya mempunyai visi dan misi sendiri untuk memajukan perusahaannya, begitu juga dengan BPRS Madina Mandiri Sejahtera yang mempunyai visi dan misi (Observasi di BPRS Madina Mandiri Sejahtera, Oktober 2010).

- Visi : Bertekad untuk mengembangkan diri menjadi BPR Syariah terdepan di Indonesia dan uswah (teladan) bagi lembaga keuangan lainnya.
- Misi :
  - Memberikan layanan produk perbankan berdasarkan pola syariah dengan menggunakan asas prudential banking.
  - Berperan aktif meningkatkan kesejahteraan pengusaha kecil dan menengah dengan prinsip kadilan dan saling menguntungkan.
  - Senantiasa menjaga dan menjunjung tinggi citra Bank Madina Syariah (PT. BPRS MADINA MANDIRI SEJAHTERA) sebagai Lembaga Keuangan Syariah kepercayaan masyarakat, khususnya di wilayah Daerah

4. *Struktur Organisasi*

Sebagaimana bentuk hukum PT BPR Syariah Madina Mandiri Sejahtera adalah Perseroan Terbatas (PT), maka kepengurusannya tunduk kepada Undang-Undang No. 1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas.

Susunan Pengurus PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera sebagai berikut:

- *Pemegang Saham:*
  - Habib Aboe Bakar Al-Habsyi
  - Ir. Arief Budiono
  - Prof. Dr. H. Amir Muallim, MIS.
  - Edi Susilo, SE.
  - Ahmad Sumiyanto, SE., MSI.
  - Muh. Nurdin Susanto, SE.

- *Dewan Pengawas Syariah :*
  - Prof. Dr. H. Yunahar Ilyas, Lc, M.Ag.
  - H. Ahmad Khudori, Lc.

- *Dewan Komisaris :*
  - Komisaris Utama : Ahmad Sumiyanto, SE., MSI.
  - Komisaris : Prof. Dr. H. Amir Muallim, MIS.
  - Komisaris : Drs. H. Zainal Abidin Zarputra, MM.

- *Direksi :*
  - Direksi Utama : H. Yoyok Suryo Kuncoro, SE., MM.
  - Direktur : Rasky Noviana Effendi, SE.

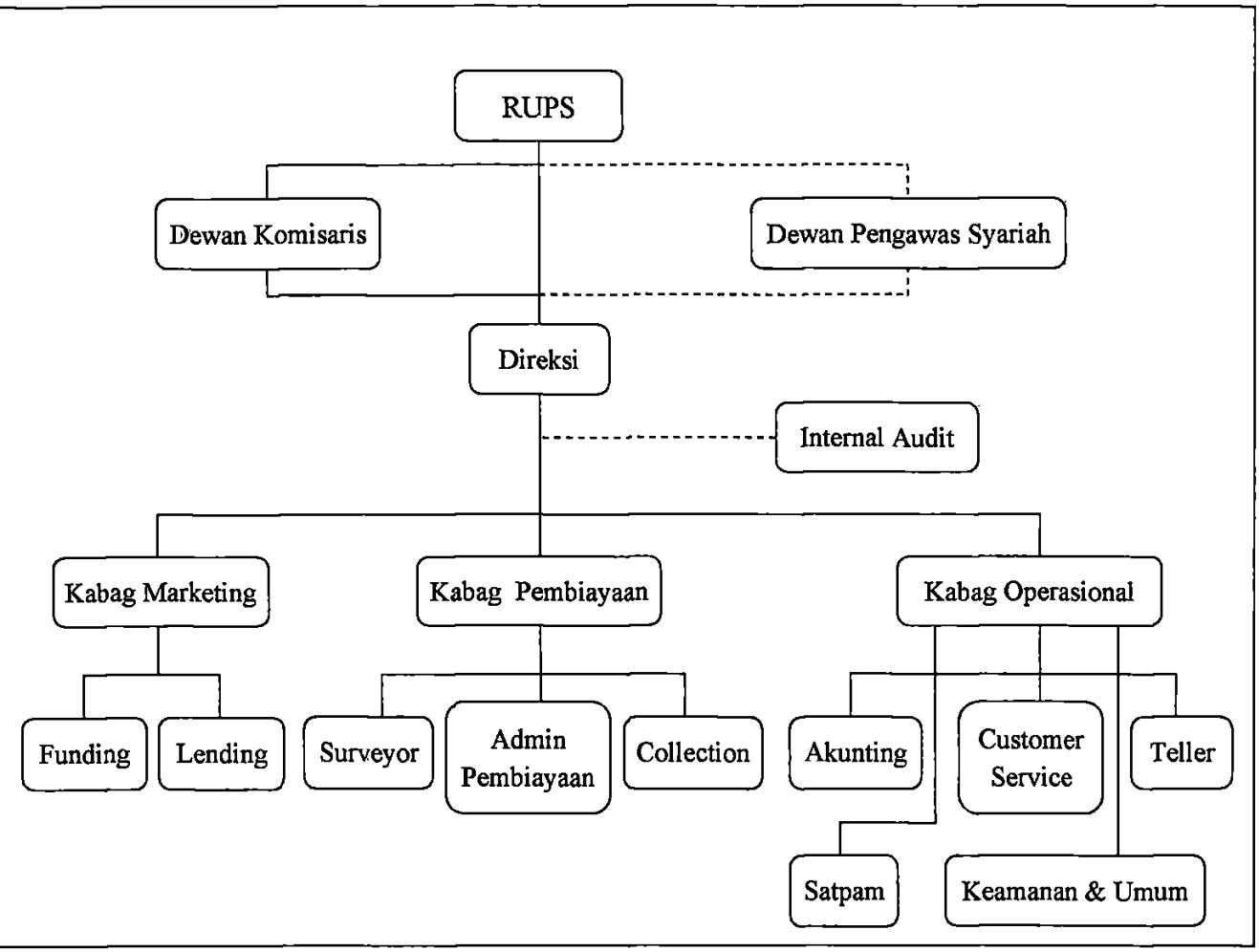
- *Internal Audit :*
  - Wahyu Retno W, SE

- *Marketing :*
  - Zamzuri, S. Ag. SH
  - Ahmad Helmi Syaifullah, SE
  - Yusfrita Rahmawati, ST

- *Pembiayaan :*
  - Surveyor : Joko Astono, SIP
  - Admin Pembiayaan : Dyah Ramayanti Sarwono, SEI
  - Collection : Arika Edi Mulyanto, SEI

- *Operasional :*
  - Kabag Operasional : Ayu Kusumawati, S. Pt
  - Customer Service : Dian P Sofiansyah, SE
  - Teller : Reni Azizah, SEI
  - Accounting : Isni Puspitasari, SE
  - Satpam : Hartana
  - Kasubagian & Umum : Wasimin

Struktur Organisasi BPRS Madina Mandiri Sejahtera



5. *Job Description*

Job Description atau uraian kerja adalah gambaran umum dan fungsi seseorang di dalam organisasi. Uraian pekerjaan merupakan pedoman pembagian kerja dan tanggungjawab di dalam organisasi. Adapun uraian tugas kerja dari masing-masing jabatan pada struktur organisasi di BPRS Madina Mandiri Sejahtera adalah sebagai berikut: (Observasi di BPRS Madina Mandiri Sejahtera, Oktober 2010).

a. Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)

Rapat Umum Pemegang Saham merupakan pemegang kekuasaan tertinggi dalam BPRS. Pelaksanaan dalam RUPS dilakukan sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun sekali. Dalam rapat ini membahas dan menetapkan antara lain:

- Anggaran Dasar
- Kebijakan umum di bidang organisasi, manajemen, dan usaha BPRS
- Pemilihan dan pemberhentian pengurus dan pengawas
- Rencana kerja dan anggaran BPRS
- Pengesahan laporan
- Pengambilan sisa hasil usaha

b. Dewan Komisaris

- Dewan Komisaris di angkat dan diberhentikan oleh RUPS (Rapat Umum Pemengang Saham).
- Memberi pertimbangan (persetujuan/menolak) terhadap usulan-usulan

melampaui wewenang direksi, pengeluaran biaya dan pengambilan kebijakan-kebijakan.

- Menyampaikan laporan-laporan pengawasan yang dilakukan komisaris ke Bank Indonesia secara berkala (Setiap 6 Bulan).
- Memberi nasihat kepada direksi dalam pelaksanaan kegiatan usaha BPRS.
- Bertanggungjawab kepada RUPS atas pelaksanaan tugas pengawasan yang dilakukan.

c. Dewan Pengawas Syariah

- Menyusun pedoman-pedoman menyangkut prinsip syariah bagi kegiatan operasional BPRS.
- Mengawasi operasional BPRS agar tidak melanggar dari Prinsip Syariah.
- Memberi pendapat hukum syariah atas pertanyaan-pertanyaan maupun permasalahan syariah yang disampaikan oleh BPRS.
- Mengkonsultasikan kepada Dewan Syariah Nasional (DSN) terhadap permasalahan-permasalahan yang belum diatur dalam fatwa DSN.

d. Direksi

- Direksi diangkat dan diberhentikan oleh RUPS
- Direksi bertanggungjawab kepada komisaris terhadap kegiatan operasional BPRS.
- Direksi menyusun rencana strategi perusahaan baik jangka pendek

- Direksi berjanggungjawab memelihara tingkat kesehatan bank dan menghindari dari pelanggaran-pelanggaran yang berpotensi membahayakan bank.

e. Internal Audit

- Melakukan pemantauan atas perencanaan dan pelaksanaan audit.
- Melakukan pemantauan terhadap kesesuaian laporan keuangan dengan standar akuntansi yang berlaku.

f. Marketing

- Membina hubungan baik dengan nasabah
- Menghimpun dana dan menggali potensi-potensi sumber dana dalam bentuk tabungan maupun deposito.
- Memasarkan produk tabungan yang ditawarkan oleh BPRS Madina Mandiri Sejahtera.
- Melakukan survey dan analisa atas pengajuan pembiayaan mitra/nasabah.
- Melakukan monitoring usaha nasabah, untuk menghindari terjadinya pembiayaan bermasalah.

g. Kabag Operasional

g. Menyetujui pengeluaran uang sesuai batas kewenangan yang diberikan kepadanya.

h. Bertindak mewakili BPRS Madina Mandiri Sejahtera atas nama pengurus BPRS Madina Mandiri Sejahtera dalam hal yang berkaitan operasional BPRS Madian Mandiri sejahtera.

i. Menjalankan kegiatan operasional BPRS Madina Mandiri Sejahtera yang menjadi tanggung jawabnya.

j. Menyetujui usulan pengadaan barang dan jasa sesuai dengan batas kewenangan yang diberikan kepadanya.

h. Admin Pembiayaan

k. Melakukan pendebetan angsuran pembiayaan

l. Melaksanakan administrasi pembukuan droping pembiayaan

m. Membuat laporan profit pembiayaan

n. Membuat akad perjanjian pembiayaan

o. Membuat register akad dan jaminan

p. Melakukan perhitungan Harga Pokok, Margin, Harga Jual, dan Biaya yang harus diangsur tiap bulan.

i. Teller

- Melayani penyetoran dan penarikan tunai nasabah.
- Melayani pembayaran angsuran
- Melakukan pembayaran kartu prabayar, listrik, air.
- Membuat cash register (teller & kas besar).
- Melakukan print out (cetak) transaksi pada buku tabungan nasabah, dll.

j. Accounting

- Menerbitkan neraca dan laba rugi setiap akhir hari

- Merekap pembukuan transaksi-transaksi teller, dan menghitung uang yang terkumpul (PC Teller).

k. Customer Service

- Melayani nasabah yang hendak melakukan pembukaan dan penutupan rekening.
- Melayani pertanyaan, saran dan keluhan dari nasabah.
- Melayani nasabah yang melakukan pembiayaan, misal memeriksa kelengkapan angunan, berkas, dll.

6. Produk BPRS Madina Mandiri Sejahtera

BPRS Madina Mandiri Sejahtera dalam menghimpun dana menawarkan sejumlah produk simpanan yang sesuai dengan ketentuan syariah. Adapun beberapa produk yang ditawarkan oleh BPRS Madina Mandiri Sejahtera di antaranya:

a. Produk Tabungan

Adapun produk tabungan yang ditawarkan oleh BPRS Madina Mandiri Sejahtera di antaranya:

1) Tabunganku iB Wadiah

Yaitu : Tabungan khusus perorangan yang fleksibel penyetoran dan

2) Tabungan Mudharabah

Yaitu : Tabungan yang fleksibel memungkinkan nasabah menyetor dan menarik tabungannya setiap saat selama jam buka layanan kas.

Setoran Awal : Rp 10.000,- (Perorangan)

Rp 25.000,- (Badan)

3) Tabungan Hari Raya

Yaitu : Tabungan yang dipersiapkan untuk kebutuhan dana di hari raya Idul Fitri. Penyetoran dapat dilakukan setiap saat dengan penarikan satu pekan sebelum Hari Raya Idul Fitri.

Setoran Awal : Rp 25.000,-

4) Tabungan Pendidikan

Yaitu : Tabungan untuk membantu persiapan kebutuhan dana diakhir tahun ajaran baru. Setoran dapat dilakukan setiap saat, penarikan dilakukan pada akhir tahun ajaran atau sesuai kesepakatan. Dapat dibuka atas nama pribadi (untuk persiapan sekolah putra-putrinya) atau atas nama badan (sekolah) secara kolektif dari siswa.

Setoran Awal : Rp 10.000,-

5) Tabungan Qurban

Yaitu : Tabungan untuk membantu persiapan Qurban. Penyetoran dapat

6) Tabungan Haji

Yaitu : Tabungan yang dipersiapkan untuk menunaikan ibadah haji / umroh. Penyetoran dapat dilakukan setiap saat dan penarikan dapat dilakukan sebelum menunaikan ibadah haji / umroh dengan konfirmasi ke bank satu pekan sebelumnya.

Setoran Awal : Rp 25.000,-

7) Tabungan Walimah

Yaitu : Tabungan yang digunakan untuk persiapan walimah / pernikahan. Penarikan dapat dilakukan ketika akan melangsungkan pernikahan dengan konfirmasi satu pekan sebelumnya.

Setoran Awal : Rp 25.000,-

b. Produk Deposito

Adapun produk deposito yang ditawarkan oleh BPRS Madina Mandiri Sejahtera di antaranya:

1) Deposito Madina Sejahtera

Yaitu : Simpanan yang penyetorannya dilakukan sekali dan penarikannya

2) Deposito Berjangka

Yaitu : Simpanan yang penyetorannya dilakukan sekali dan penarikannya hanya dapat dilakukan pada saat jatuh tempo.

- Jangka waktu yang ditawarkan :
  - 3 bulan - 6 bulan
  - 12 bulan
- Setoran minimal : Rp. 1.000.000,-
- Keunggulan : Bagi Hasil Kompetitif

c. Produk Pembiayaan

Produk Pembiayaan yang ditawarkan oleh BPRS Madina Mandiri Sejahtera di antaranya:

1) Pembiayaan Mudharabah

Yaitu : Pembiayaan untuk modal usaha dimana Bank menyediakan 100% modal yang dibutuhkan nasabah. Selanjutnya pembagian hasil dilakukan sesuai dengan nisbah yang telah disepakati bersama.

2) Pembiayaan Musyarakah

Yaitu : Pembiyaaan dalam bentuk kerjasama usaha / proyek. Nasabah dan BPRS sepakat menyediakan modal sesuai proporsi. Pembagian hasil dilakukan sesuai dengan nisbah yang telah disepakati bersama berdasarkan proporsi pendapatan (*revenue sharing*)

3) Pembiayaan Ijarah

Yaitu : Pembiayaan dengan sistem sewa jasa. BPRS menyedikan jasa sesuai pesanan nasabah selanjutnya disewakan kepada nasabah.

4) Pembiayaan Murabahah

Yaitu : Pembiayaan dengan sistem jual beli. BPRS menyedikan barang sesuai pesanan nasabah kemudian menjual kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati bersama untuk jangka waktu tertentu.

5) Pembiayaan Multijasa

Yaitu : Pembiayaan dengan sistem ijaroh untuk memenuhi kebutuhan nasabah, misalnya kebutuhan terhadap biaya pendidikan, dll.

B. Analisis Data

1. Analisis Perbandingan Mekanisme transaksi murabahah pada BPRS Madina Mandiri Sejahtera dengan Prinsip Syariah

Berdasarkan data yang penulis peroleh dari BPRS Madina Mandiri Sejahtera mengenai mekanisme transaksi *murabahah*, maka penulis akan melakukan analisis perbandingan mekanisme transaksi *murabahah* pada BPRS Madina Mandiri Sejahtera dengan prinsip syariah yang mengacu pada penjelasan Fatwa NO. 04/DSN-MUI/IV/2000. Hal ini dilakukan untuk menarik kesimpulan apakah penerapan mekanisme transaksi *murabahah* pada BPRS Madina Mandiri Sejahtera sudah sesuai dengan prinsip syariah atau tidak.

a. Proses mekanisme transaksi *murabahah* pada BPRS Madina Mandiri Sejahtera. (Hasil wawancara dengan Admin Pembiayaan Dyah Ramayanti di BPRS Madina Mandiri Sejahtera tgl 8-12-2010).

1) Penerapan Pembiayaan Murabahah

Pada transaksi *murabahah* di BPRS Madina Mandiri Sejahtera, dimana *Marketing Office* dan calon nasabah melakukan negosiasi untuk melakukan jual beli barang meliputi jenis barang, kualifikasi barang, harga barang serta cara pembayaran. *Marketing Office* menghubungi *Supplier* barang yang akan dibeli bersepakat untuk melakukan pembelian barang sesuai yang diminta nasabah. Setelah ada kesepakatan antara bank, nasabah dan supplier lalu dilakukan transaksi. Selain dengan cara itu, nasabah untuk dana atas nama bank (berdasarkan kuasa bank kepada nasabah) dapat membeli barang langsung kepada supplier dengan spesifikasi yang telah disepakati antara nasabah dengan supplier. Selanjutnya penyerahan barang dilakukan langsung dari supplier kepada nasabah, namun transaksi yang dilakukan langsung antara nasabah dan supplier seperti ini merupakan pembiayaan yang nilainya relatif kecil.

Pembiayaan *murabahah* yang dilaksanakan BPRS Madina Mandiri Sejahtera meminta nasabah menyetor uang muka, dimana uang muka ini menjadi bagian dari pelunasan dalam pembiayaan *murabahah*. Selain itu BPRS Madina Mandiri Sejahtera juga menetapkan jaminan pembiayaan *murabahah*, jaminan ini biasanya berbentuk sertifikat tanah dan BPKB. Penilaian jaminan berdasarkan harga pasar, yang ditentukan atas informasi

yang berasal dari pemerintah, masyarakat maupun lembaga penilaian jaminan.

Nasabah yang menunda pembayaran sampai batas waktu yang ditentukan akan mendapat denda atas keterlambatan pembayaran. Jika nasabah pailit dan tidak mampu membayar, BPRS Madina Mandiri Sejahtera memberi masa tenggang waktu sesuai kesepakatan dan melakukan langkah-langkah seperti restrukturisasi. Dan jika nasabah tidak mampu membayar sesuai kesepakatan maka bank akan menarik kembali barang yang telah dibiayai. Barang tersebut akan dijual kepada pihak ketiga sesuai harga pasar. Kelebihan maupun kekurangan pembiayaan atas penjualan barang atau jaminan itu akan diberikan kepada nasabah.

Pada transaksi *murabahah* ini yang menjadi pendapatan bank tidak hanya dari keuntungan (margin) atas barang yang dijual tetapi juga berasal dari jasa *(fee based income)* dan biaya administrasi yang diwajibkan oleh bank. Biaya-biaya yang dikenakan kepada nasabah berkaitan dengan pembiayaan *murabahah* antara lain : biaya administrasi, biaya materai, biaya notaris, biaya asuransi jaminan yang harus dibayar terlebih dahulu tanpa menguranginya dari jumlah pencairan pembiayaan.

2) Prosedur Pembiayaan Murabahah

Nasabah yang ingin memperoleh pembiayaan *murabahah* maka

pembiayaan sampai pada proses untuk mendapatkan persetujuan pembiayaan.

a) Prosedur Aplikasi Pembiayaan Murabahah
b) Prosedur Realisasi Pembiayaan Murabahah
c) Prosedur Pembinaan dan Monitoring Pembiayaan Murabahah
d) Prosedur Penutupan Murabahah

a) Prosedur Aplikasi Pembiayaan Murabahah

Prosedur aplikasi pembiayaan adalah langkah-langkah awal yang ditempuh oleh calon nasabah untuk memperoleh persetujuan pembiayaan. Langkah-langkah tersebut adalah :

1. Calon nasabah mengajukan permohonan pengajuan pembiayaan ke BPRS Madina Mandiri Sejahtera beserta dengan dokumen-dokumen yang diperlukan sebagai syarat permohonan pembiayaan *murabahah* yang diserahkan kepada *Customer Service.*

   ➢ Persyaratan Pengajuan Pembiayaan Perorangan :

No	Persyaratan Pembiayaan Perorangan	Karyawan	Wiraswasta
1	FC KTP Pemohon	✓	✓
2	FC KTP Istri / Suami Pemohon	✓	✓
3	FC Kartu Keluarga (C1)	✓	✓
4	FC Surat Nikah	✓	✓
5	FC Rek Listrik / Tlp 3bln terakhir	✓	✓
6	FC NPWP (pengajuan ≥ Rp 50 juta)	✓	✓
7	Asli Slip gaji bulan terakhir	✓	
8	FC SK Pengangkatan Karyawan	✓	

	Tetap		
9	FC Laporan Keuangan (3 bulan terakhir)	✓	
10	FC SK Terakhir	✓	
11	FC Surat Keterangan Usaha / Legalitas Usaha (Akta Pendirian, SIUP, TDP).		✓

- Persyaratan Pengajuan Pembiayaan Badan / Perusahaan :
  - FC Akta Pendirian & Akta Perubahan
  - FC Ijin Usaha dari yang berwenang
  - FC NPWP
  - FC TDP
  - FC KTP Pengurus / Direksi
  - Surat Kuasa Bermaterai (jika dikuasakan)
  - Laporan keuangan 3 bulan terakhir

- Jaminan Sertifikat :
  - FC Sertifikat
  - FC PBB Tahun Terakhir
  - FC Surat Nikah an sertifikat
  - FC Kartu Keluarga an sertifikat

- Jaminan BPKB :
  - FC BPKB
  - FC STNK & Pajak terakhir

- FC KTP an BPKB
- FC Kuaitansi Kosong bermaterai yang ditandatangani atas nama BPKB (jika bukan atas nama sendiri).

2. Proposal yang diajukan nasabah dinilai oleh *Marketing Office.* Dalam penilaian layak dan tidaknya suatu pembiayaan maka dilakukan penilaian pembiayaan. Penilaian awal dengan memperhatikan pasar sasaran yakni jenis usaha atau barang yang dilarang dibiayaai, jenis usaha yang perlu dihindari, daftar kredit macet di Bank Indonesia. Setelah analisis dinyatakan layak, maka *Marketing Officer* melakukan analisis lebih lanjut.
3. *Marketing Officer* melakukan interview awal dengan calon nasabah untuk memperoleh informasi mengenai calon nasabah, penyelidikan tentang tujuan penggunaan pembiayaan, kunjungan ke lokasi jaminan calon nasabah untuk mengetahui kebenarannya dan menilai jaminanan, penilaian atas legalitas usaha dan untuk mengetahui gambaran umum mengenai kemampuna pembayaran calon nasabah.
4. Kriteria umum yang dilakukan oleh BPRS Madina Mandiri Sejahtera untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak mendapatkan pembiayaan maka dilakukan dengan analisis 5C yaitu: *Character* (watak), *Capacity* (Kapasitas), *Capital* (modal), *Condition* (kondisi), dan *Corateral* (jaminan).

Penilaian dengan analisis 5C adalah sebagai berikut :

a. *Character*

Analisis yang dilakuka terhadap pribadi nasabah secara individu ataupun suatu badan usaha seperti : sifat-sifat pribadi, gaya hidup, kebiasaan-kebiasaan dan kemauan serta niat baik nasabah untuk mematuhi kewajibannya kelak.

b. *Capacity*

Analisis ini bertujuan untuk mengukur tingkat kemampuan calon nasabah dalam mengelola pembiayaan yang diberikan. Hal-hal yang perlu diperhatikan seperti : aspek manajemen, aspek produksi, aspek pemasaran, aspek personalia, dan aspek keuangan.

c. *Capital*

Analisis ini bertujuan untuk mengukur kemampuan usaha calon nasabah untuk mendukung pembiayaan modalnya sendiri.

d. *Condition*

Analisis ini bertujuan untuk melihat kondisi perekonomian secara umum serta kondisi pada sektor usaha calon nasabah. Keadaan perdagangan serta persaingan dilingkungan sektor usaha calon nasabah. Sehingga pembiayaan yang diberikan benar-benar bermanfaat bagi perkembangan usahanya.

e. *Collateral*

Setiap pemberian pembiayaan harus disertai dengan jaminan fisik yang jumlah dan nilainya harus dapat menjamin besarnya pembiayaan yang disetujui. Jaminan harus benar-benar dapat

dikuasai serta diyakini kebenaran status pemiliknya. Sehingga bila dikemudian hari nasabah tidak mampu membayar kewajibannya, maka jaminan ini dapat dijadikan sebagai alat pengaman atas pembiayaan yang diberikan.

5. Setelah *Marketing Officer* memperoleh keyakinan atas keabsahan dokumen dari hasil penyelidikan dan wawancara maka langkah selanjutnya adalah melaporkan hasil survey lapangan pada rapat komite pembiyaan. Komite Pembiyaan memutuskan hasil rapat untuk menolak atau menyetujui pengajuan pembiyaan nasabah. Bila telah dianggap layak dan disetuju, maka persetujuan pembiayaan dinyatakan dalam Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) yang telah dibuat oleh Admin Pembiayaan.

b) Prosedur Realisasi Pembiayaan Murabahah

Prosedur realisasi pembiayaan *murabahah* adalah proses pencairan dana atas permohonan pembiayaan yang telah disetujui oleh Komite Pembiayaan. SKP dan dokumen lain diserahkan kepada Admin Pembiayaan untuk selajutnya dibuat akad pembiayaan dan didudukan dalam perjanjian akad pembiayaan persetujuan untuk menempatkan dana dan modal bank pada aktiva yang beresiko. Dalam persetujuan pembiayaan ini harus mencerminkan suatu pernyataan bahwa nasabah yang disetujui adalah nasabah yang layak menerima pembiayaan

Setelah nasabah layak menerima pembiayaan, selanjutnya proses pengadaan barang dan pemesanan barang. Dalam praktek perbankan, bank bukanlah sebagai pedagang barang, maka sulit bagi bank untuk mengetahui secara pasti spesifikasi jenis barang yang diinginkan nasabah dan bank akan menanggung resiko apabila nantinya barang yang dibeli ternyata tidak sesuai dengan spesifikasi yang dikehendaki nasabah, sehingga nasabah dapat sewaktu-waktu membatalkan pembelian tersebut. Dan apabila pembiayaan tersebut relatife kecil dan barang tersebut barang bergerak, tentunya bank harus menyediakan gudang penyimpanannya, hal ini akan menyulitkan bank. Guna mengantisipasi kesulitan-kesulitan tersebut, maka dalam praktik pengadaan barang dan pemesanan yang dilakukan BPRS Madina dengan menggunakan akad *wakalah* di mana akad *wakalah* ini sebagai pendukung dan bukan transaksi utama dalam pembiayaan *murabahah*, yaitu dengan cara nasabah untuk dan atas nama bank (berdasarkan kuasa bank kepada nasabah) membeli barang langsung kepada *supplier* dengan spesifikasi yang telah disepakati antara nasabah dengan bank. Nasabah tersebut bertindak untuk dan atas nama bank, maka pembayaran tersebut dikuasakan kepada nasabah untuk dibayarkan kepada *supplier*. Selanjutnya untuk penyerahan barang dilakukan langsung dari *supplier* kepada nasabah. Dalam hal ini nasabah bertindak untuk dan atas nama bank.

Dalam hal pengakuan pendapatan margin yang diperoleh BPRS Madina menggunakan penetapan margin sebesar 1,75%. Margin yang

ditetapkan ini diperoleh dari proyeksi biaya operasioal bank dan target volume pembiayaan, namun berkaitan dengan kerahasian bank maka BPRS Madina Mandiri Sejahtera tidak dapat menyebutkan secara angka nominal berapa perolehan dari masing-masing bagian.

c) Prosedur Pembinaan dan Monitoring Pembiyaan Murabahah

Prosedur ini meliputi informasi yang diperoleh *Marketing Officer* khususnya dan unit-unit terkait lainnya, mencakup pemeriksaan jumlah saldo pemenuhan kewajiban nasabah. Secara periodik *Marketing Officer* menghubungi nasabah untuk mengingatkan nasabah akan kewajibannya dan untuk pembiayaan produktif *Marketing Officer* melakukan kunjungan ke lokasi usaha nasabah. Monitoring yang dilakukan *Marketing Officer* meliputi pemantauan langsung ketempat usaha, pemeriksaan laporan keuangan maupun perkembangan nilai jaminannya.

d) Prosedur Penutupan Pembiayaan

Dalam melakukan penutupan pembiayaan murabahah nasabah haruslah melunasi seluruh pembiayaan yang telah disepakati, kemudian *Marketing Officer* melakukan pemeriksaaan melalui data yang ada pada komputer untuk melihat kebenarannya. Jika nasabah telah melunasi seluruh pembiayaan, maka Admin Pembiayaan akan membuat surat pelunasan yang harus disetujui oleh Direksi. Bila Direksi telah menyetujui surat pelunasan tersebut, maka ia akan memberkan surat perintah kepada Internal Audit untuk mengeluarkan jaminan nasabah

Marketing Officer menyerahkan dokumen jaminan dan Surat Pelunasan Pembiayaan kepda nasabah dan nasabah menandatangani tanda terima dokumen dengan dua rangkap, rangkap pertama diserahkan ke bagian Admin Pembiayaan dan rangkap kedua diserahkan ke nasabah. Kemudian tanda terima pelepasan jaminan diarsipkan oleh Admin Pembiayaan. Tanda terima jaminan ini berfungsi sebagai bukti bahwa dokumen jaminan telah diambil nasabah.

b. Penerapan Pembiayaan Murabahah Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000.

Pertama : Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah:

1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6) Bank menjual barang kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun maka alternatif dari uang muka, yaitu
   a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
   b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga : Jaminan dalam Murabahah:

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

2. ***Analisis Perbandingan Metode Penentuan Perhitungan Margin Murabahah di BPRS Madina Mandiri Sejahtera dengan Teori.***

a. Metode Penentuan Perhitungan Margin Murabahah di BPRS Madina Mandiri Sejahtera

Contoh kasus jual beli *murabahah* yang dilakukan oleh BPRS Madina Mandiri Sejahtera: "Saudari Ana berkeinginan membeli sepeda motor. Untuk merealisasikan keinginannya tersebut, maka saudari Ana mengajukan pembiayaan *murabahah* di BPRS Madina Mandiri Sejahtera, dengan harga beli sepeda motor Rp 10.000.000,- Biaya yang dibebankan Rp 232.000,- Keuntungan margin yang diberikan 1,75% perbulan. (Hasil wawancara dengan Admin Pembiayaan Dyah Ramayanti di BPRS Madina Mandiri Sejahtera tgl 8-12-2010).

Adapun metode perhitungannya adalah:

Akad Pembiayaan	: Murabahah	
Harga Pokok Pembelian	: Rp 10.000.000	
Biaya-biaya	: 1. Administrasi Pembiayaan	: Rp 175.000
	2. Asuransi Jiwa	: Rp 50.000
	3. Notaris	: -
	4. Materai 1 Lembar	: Rp 7.000
	Jumlah	Rp 232.000

Keuntungan Jual Beli / : 1.75% × Rp 10.000.000 = Rp 175.000

Total Margin : Rp 175.000 × 12 = Rp 2.100.000

atau

$$12 \times \frac{1.75}{100} \times \text{Rp } 10.000.000 = \text{Rp } 2.100.000$$

Harga Jual : Harga Pokok + Total Margin

= Rp 10.000.000 + 2.100.000

= Rp 12.100.000

Sistem Pembayaran : Angsuran secara bulanan.

2.a. Tabel Angsuran Akad Murabahah

Anguran Ke	Sisa Pembiayaan	Angsuran Pokok	Angsuran Margin	Jumlah Angsuran per Bulan
1	11.091.666,67	833.333,33	175.000	1.008.333,33
2	10.083.333,34	833.333,33	175.000	1.008.333,33
3	9.075.000,01	833.333,33	175.000	1.008.333,33
4	8.066.666,68	833.333,33	175.000	1.008.333,33
5	7.058.333,35	833.333,33	175.000	1.008.333,33
6	6.050.000,02	833.333,33	175.000	1.008.333,33
7	5.041.666,69	833.333,33	175.000	1.008.333,33
8	4.033.333,36	833.333,33	175.000	1.008.333,33

9	3.025.000,03	833.333,33	175.000	1.008.333,33
10	2.016.666,07	833.333,33	175.000	1.008.333,33
11	1.008.333,37	833.333,33	175.000	1.008.333,33
12	0.04	833.333,33	175.000	1.008.333,33
Jumlah	-	9.999.999,96	2.100.000	12.099.999,96

Sumber: Data sekunder diolah

b. Metode Penentuan Perhitungan Margin Murabahah Menurut Teori yang dianjukan oleh Muhammad (2005: 141-144).

Sebaiknya penetapan harga jual *murabahah* dapat dilakukan dengan cara Rasulullah ketika berdagang. Dalam menentukan harga penjualan, Rasul secara transparan menjelaskan berapa harga belinya, berapa biaya yang telah dikeluarkan untuk setiap komoditas dan berapa keuntungan wajar yang di inginkan. Cara yang dilakukan Rasulullah ini dapat dipakai sebagai salah satu metode bank syariah dalam menetukan harga jual produk *murabahah.* Dengan demikian, secara matematis harga jual barang oleh bank kepada calon nasabah pembiayaan *murabahah* dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

Harga Jual Bank = Harga Beli Bank + $Cost\ Recovery$ + Keuntungan

$$Cost\ Recovery = \frac{\text{Proyeksi Biaya Operasi}}{\text{Target Volume Pembiayaan}}$$

$$\text{Margin dalam persentase} = \frac{Cost\ Recovery + \text{Keuntungan}}{\text{Harga Beli Bank}} \times 100\%$$

Contoh perhitungan yang diajukan:

Saudari Ana berkeinginan membeli sepeda motor. Untuk merealisasikan keinginan itu, maka saudari Ana mengajukan pembiayaan *murabahah* di BPRS Madina Mandiri Sejahtera, dengan harga beli sepeda motor Rp 12.000.000,- Pada saat itu saudari Ana hanya memiliki dana Rp 2.000.000,- untuk mengatasi kekurangan dana tersebut saudari Ana mengajukan pembiayaan *murabahah* di BPRS Madina Mandiri Sejahtera. Bila bank memperkirakan Biaya Operasi Rp 55.000.000,- dalam satu tahun, perkiraan jumlah pembiayaan Rp 500.000.000,- dan markup yang ditentukan (hanya sekali saja) 10% dari pembiayaan murabahah, lama pembiayaan 1 tahun. Bagaimana cara penyelesaiannya?...

Penyelesaian dengan menggunakan Rumus Harga Jual Efisien.

Data pembiayaan :

Harga pokok sepeda motor	= Rp 12.000.000
Dibayar nasabah (uang muka)	= Rp 2.000.000
Kekurangan yang dibayar	= Rp 10.000.000

1) Mencari *Cost Recovery* :

$$\text{Cost Recovery} = \left(\frac{\text{Pembiayaan murabahah}}{} \right) \times \text{Estimasi Biaya Operasi 1 tahun}$$

$$Cost\ Recovery = \left(\frac{\text{Rp } 10.000.000}{\text{Rp } 500.000.000}\right) \times \text{Rp } 55.000.000$$

$$= \text{Rp Rp } 1.100.000$$

2) Mencari *Markup* = 10% × pembiayaan

Markup = 10% × Rp 10.000.000

= Rp 1.000.000

3) Mencari Harga Jual Bank :

Harga Jual Bank = Pembiayaan + *Cost Recovery* + *Markup*

= Rp 10.000.000 + Rp 1.100.000 + Rp 1.000.000

= Rp 12.100.000

4) Mencari Angsuran Pembiayaan $= \frac{\text{Harga Jual Bank}}{\text{Jangka Waktu}}$

$$= \frac{\text{Rp } 12.100.000}{12}$$

= Rp 1.008.333,33

5) Mencari Margin dalam presentase :

Margin dalam % $= \left(\frac{Cost\ Recovery + Markup}{\ }\right) \times 100\%$

3. ***Analisis Kebijakan penentuan harga jual (margin) murabahah pada BPRS Madina Mandiri Sejahtera dengan strategi penetapan harga yang diterapkan BPRS Madina Mandiri Sejahtera.***

Penentuan harga erat kaitannya dengan keputusan nasabah pengajuan pembiayaan. Harga menjadi sangat penting untuk diperhatikan, mengingat harga sangat menentukan laku dan tidaknya jasa perbankan. Salah dalam menentukan harga akan berakibat fatal terhadap produk yang ditawarkan nantinya, maka kebijakan penetuan harga dan strategi penetapan harga memegang peranan penting dalam setiap perusahaan. Menurut Philip Kotler (2005: 139) Harga adalah salah satu unsur bauran pemasaran yang menghasilkan pendapatan; unsur-unsur lainnya menghasilkan biaya. Harga adalah unsur bauran pemasaran yang paling mudah disesuaikan; ciri-ciri produk, saluran, bahkan promosi membutuhkan lebih banyak waktu. Harga juga mengkomunikasikan posisi nilai yang dimaksudkan perusahaan tersebut kepada pasar tentang produk dan mereknya. Dapat dijelaskan bahwa unsur-unsur bauran pemasaran yang dimaksud adalah harga, produk, saluran dan promosi, yaitu apa yang dikenal dengan istilah empat P *(Price, Product, Place* dan *Promotion)*.

P-1 : Product

Kebijakan mengenai produk/jasa apa saja yang akan ditawarkan oleh BPRS Madina Mandiri Sejahtera kepada nasabah, pelayanan khusus yang di berikan BPRS untuk nasabah pemakai guna mendukung laku dan tidaknya produk

harga perolehan ditambah margin keuntungan yang telah disepakati antara BPRS Madina dan nasabah, di mana BPRS Madina harus memberitahu harga perolehan kepada nasabah. Produk murabahah bukanlah berbasis pada bagihasil tetapi terdapat pada pendapatan margin keuntungan, BPRS Madian telah menetapkan margin sebesar 1.75%.

P-2 : Price

Guna memperoleh posisi bersaing yang diharapkan untuk suatu produk atau jasa dalam pasar sasarannya, hal yang perlu diperhatikan adalah strategi penentuan harga yang tepat. BPRS Madina Mandiri Sejahtera telah menetapkan harga/margin dari pembiayaan *murabahah* sebesar 1.75%. Margin yang ditetapkan BPRS ini sudah merupakan keseluruhan dari keuntungan yang diinginkan BPRS, biaya operasional BPRS dan target volume pembiayaan. Dengan penetapan margin yang fleksibel 1.75% sebagai batas bawah dan dapat bertambah dengan pertimbangan lamanya jangka waktu pembiayaan yang diajukan dan jumlah pembiayaan yang relatif besar. Penetapan kebijakan margin 1.75% oleh BPRS dianggap paling tepat, dalam arti dapat memberikan keuntungan yang paling baik, yaitu tidak merugikan bank serta tidak membertkan nasabah. Dengan penetapan margin ini, BPRS Madina Mandiri Sejahtera berharap dapat memperluas pangsa pasar dan menambah pendapatan margin *murabahah.* (Hasil wawancara dengan Direksi ibu Resky di BPRS Madina Mandiri Sejahtera tgl 16-

P-3 : Place (Saluran Distribusi)

Saluran distribusi adalah masalah yang berpengaruh bagi marketing BPRS Madina Mandiri Sejahtera, karena kesalahan dalam memilih dapat menghambat bahkan memacetkan usaha penyaluran produk/jasa BPRS Madina Mandiri Sejahtera ke nasabah. Terdapat 2 hal yang dapat dilakukan BPRS Madina dalam menyalurkan produk murabahah diantaranya: (i) Penyaluran secara pasif, yang dimaksud dengan penyaluran pasif yaitu di mana nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan murabahah datang langsung ke BPRS Madian dan untuk penetapan margin dijelaskan oleh *Accaunting Officer*. (ii) Penyaluran secara agresif, yaitu seorang *Marketing* melobi nasabah pembiayaan dan melakukan pertemuan. (Observasi di BPRS Madina Mandiri Sejahtera, Oktober 2010).

P-4 : Promosi

Yang dimaksudkan dengan promosi di sini adalah kegiatan-kegiatan *advertising, personal selling*, promosi penjualan dan publikasi, yang kesemuanya dipergunakan untuk meningkatkan penjualan. Promosi merupakan salah satu faktor penentu keberhasilan suatu program pemasaran. Betapa pun berkualitasnya suatu produk atau jasa, bila konsumen belum pernah mendengarkannya dan tidak yakin bahwa produk itu akan berguna bagi konsumen, maka konsumen tidak akan pernah membeli dan memanfaatkannya. Pada hakikatnya promosi adalah suatu bentuk komunikasi pemasaran. Komunikasi pemasaran adalah aktivitas pemasaran yang berusaha menyebarkan pasar sasaran atas perusahaan dan produknya agar bersedia menerima, membeli dan loyal pada produk atau jasa yang ditawarkan perusahaan yang

bersangkutan. Strategi pemasaran yang dilakukan BPRS Madina Mandiri Sejahtera dapat dilakukan dengan:

a. Menyebarkan buletin dan brosur yang disebarkan ke masjid agar para jamaah dapat mengenal lembaga keuangan islam.
b. Strategi khusus melobi nasabah pembiayaan
c. Janjian presentasi ke instansi-instansi
d. Menekankan pelayanan yang baik di mitra

C. Pembahasan Analisa Data

Berdasarkan hasil perbandingan analisis data tersebut di atas, maka penulis akan membahasnya secara detail dan terperinci tentang: *Pertama,* kesesuaian mekanisme transaksi *murabahah* pada BPRS Madina Mandiri Sejahtera dengan prinsip syariah. *Kedua,* kesesuaian metode penentu perhitungan harga jual (margin) *murabahah* pada BPRS Madina Mandiri Sejahtera dengan teori. *Ketiga,* kesesuaian kebijakan penentuan harga jual (margin) *murabahah* pada BPRS Madina Mandiri Sejahtera dengan strategi penetapan harga yang diterapkan BPRS Madina Mandiri Sejahtera.

1. Kesesuaian mekanisme transaksi murabahah pada BPRS Madina Mandiri Sejahtera dengan prinsip syariah.

Setelah mengetahui hasil analisa perbandingan mekanisme transaksi murabahah pada BPRS Madina Mandiri Sejahtera dengan prinsip syariah yang

menarik kesimpulan menggunakan 2 komponen untuk memperjelas kesesuaian antara teori dan praktek tentang mekanisme transaksi murabahah yang dilakukan oleh BPRS Madina Mandiri Sejahtera dan teori yang penulis gunakan mengacu pada Penjelasan Fatwa NO. 04/DSN-MUI/IV/2000. Sedangkan 2 komponen tersebut adalah:

(i) Sesuai.

Sesuai apabila mekanisme transaksi *murabahah* pada BPRS Madina Mandiri Sejahtera tidak menyimpang dengan Fatwa NO. 04/DSN-MUI/IV/2000.

(ii) Tidak Sesuai.

Tidak sesuai apabila mekanisme transaksi *murabahah* pada BPRS Madina Mandiri Sejahtera benar-benar menyimpang dengan Fatwa NO. 04/DSN-MUI/IV/2000.

Dari hasil analisis perbandingan mengenanai mekanisme transaksi *murabahah* pada BPRS Madina Mandiri Sejahtera dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam pelaksanaannya sudah menggunakan sistem syariah yang bertumpu pada aturan-aturan syariah Islam, seperti ketentuan yang ada pada Fatwa NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 terkait dengan transaksi murabahah. Kesesuaian penerapan pembiayaan *murabahah* tersebut di antaranya:

a. BPRS Madina Mandiri Sejahtera dalam melaksanakan pembiayaan *murabahah* bertindak sebagai penjual dengan menyatakan harga jual dan keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah. Hal ini sesuai dengan Fatwa DSN NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 yang menyatakan bahwa dalam

sistem pembiayaan *murabahah* bank bertindak sebagai penjual dan nasabah bertindak sebagai pembeli atas barang dan dinilai sebesar harga jual ditambah keuntungan.

b. BPRS Madina Mandiri Sejahtera meminta nasabah untuk membayar uang muka, di mana uang muka ini menjadi bagian pelunasan pembiayaan. Hal ini sesuai dengan Fatwa DSN NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 yang menyatakan bahwa dalam jual beli murabahah bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

c. BPRS Madina Mandiri Sejahtera juga menetapkan adanya jaminan pembiayaan *murabahah* biasanya berbentuk akte tanah dan BPKB. Hal ini sesuai dengan Fatwa DSN NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 yang menyatakan bahwa Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya dan Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

d. BPRS Madina Mandiri Sejahtera mengakui keuntungan *murabahah* secara proposional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang *murabahah.* Hal ini sesuai dengan Fatwa DSN NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 yang menyatakan bahwa keuntungan diakui pada saat penyerahan aset murabahah atau secara proposional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang

2. ***Kesesuaian metode perhitungan harga jual (margin) murabahah pada BPRS Madina Mandiri Sejahtera dengan teori yang dianjukan oleh Muhammad.***

Jika dilihat dari penentuan harga jual (margin) *murabahah* diatas menunjukkan bahwa kebijakan yang dilakukan BPRS Madina Mandiri Sejahtera belumlah sesuai dengan teori yang diajukan oleh Muhammad (2005: 141-144), di antaranya:

a. Metode penentuan harga jual *murabahah* yang dilakukan oleh BPRS Madina Mandiri Sejahtera adalah dengan menggunakan metode *flat rate* di mana perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debitnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok.

b. Metode perhitungan margin *murabahah* di BPRS Madina Mandiri Sejahtera Penetapan harga jual *murabahah* yang dilakukan BPRS Madina Mandiri Sejahtera memberikan beban keuntungan yang harus diberikan untuk pemegang saham dan dana pihak ketiga kepada nasabah pembiayaan termasuk didalam *murabahah*. Di mana operasional BPRS Madina Mandiri Sejahtera lebih dominan bertumpu pada selisih keuntungan. Oleh karena itu, semakin jelas terlihat bahwa dari sisi praktek penentuan harga jual barang pada akad *murabahah* yang dilakukan BPRS Madina Mandiri Sejahtera belum sempurna dengan aturan syariah. Karena besar maupun kecil, para nasabah pembiayaan, khususnya *murabahah* menerima beban bagi hasil atas keuntungan nasabah

ketika untung maupun rugi. Salah satu yang menjadi dasar ketidakkesesuaian dalam penerapan paragdima ini adalah pemahaman yang keliru bahwa BPRS harus selalu mendapatkan keuntungan. Selain akan memberatkan nasabah pembiayaan, menjanjikan bahwa suatu usaha akan selalu untung juga dilarang dalam Islam. Sebab, adakalanya suatu usaha itu mendapatkan keuntungan, namun adakalanya juga menderita kerugian.

c. Penetapan margin *murabahah* yang ditetapkan oleh BPRS Madina Mandiri Sejahtera yaitu 1,75%, namun hasil yang ditetapkan dalam kontrak pembiayaan *murabahah* hanya dinyatakan presentasenya saja. Persentase margin 1,75% yang ditetapkan oleh BPRS Madina Mandiri Sejahtera ini diperoleh dari proyeksi biaya operasioal bank dan target volume pembiayaan, namun berkaitan dengan kerahasian bank maka BPRS Madina Mandiri Sejahtera tidak dapat menyebutkan secara angka nominal berapa perolehan dari masing-masing bagian. Persentase 1,75% yang ditetapkan BPRS Madina Mandiri Sejahtera merupakan persentase kategori standar (tidak tinggi), karena setiap bank pasti juga menginginkan perolehan laba (target laba yang diinginkan bank), persentase tidak melebihi atau sama dengan BPRS lain, persentase 1,75% tidak melebihi dari ketetapan pemerintah.

Sedangkan metode perhitungan harga jual (margin) *murabahah* berdasarkan hasil perhitungan yang diajukan oleh Muhammad dalam pengambilan margin atau keuntungan yang dihasilkan dengan menggunakan rumus harga jual efisien menunjukkan kejelasan dalam pengambilan margin, dari penghitungan ini

dan harus di kembalikan *(cosst recovery)* atau dengan membagi total biaya operasional bank dengan total target volume pembiayaan selama setahun. Angka-angka tersebut diperoleh dari Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP). Agar pembiayaan *murabahah* kompetitif, margin *murabahah* harus lebih kecil dari bunga pinjaman. Jika masih lebih besar, maka dengan memperkecil *cost recovery* dan keuntungan yang diharapkan.

Metode perhitungan harga jual (margin) *murabahah* yang diajukan oleh Muhammad ini sebagai model alternatif yang bersifat kompetitif, sehingga apabila BPRS Madina Mandiri Sejahtera menggunakan rumus harga jual efisien ini diharapkan dapat membuka pasar nasabah yang lebih luas dan memberikan prospek positif untuk meningkatkan pendapatan BPRS Madina Mandiri Sejahtera.

3. Kesesuaian kebijakan penentuan harga jual (margin) murabahah pada BPRS Madina Mandiri Sejahtera dengan strategi penetapan harga yang diterapkan BPRS Madina Mandiri Sejahtera.

Jika dilihat dari segi penetapan margin dan contoh perhitungan margin yang dilakukan oleh BPRS Madina Mandiri Sejahtera, strategi yang digunakan oleh BPRS ini dengan menggunakan strategi penetapan harga *cost (cost plus pricing)*. Penetapan harga *cost plus* merupakan praktek di mana harga penjualan suatu produk ditetapkan dengan jalan menambahakan presentase tertentu yang ditetapkan sebelumnya atas biaya produk tersebut. Kebijakan penentuan margin

ditetapkan BPRS ini sudah merupkan keseluruhan dari keuntungan yang diinginkan BPRS, biaya operasional BPRS dan target volume pembiayaan. Penetapan kebijakan margin 1.75% oleh BPRS dianggap paling tepat, dalam arti dapat memberikan keuntungan yang paling baik, yaitu tidak merugikan bank serta tidak memberatkan nasabah. Dengan penentuan margin yang tepat akan berpengaruh terhadap laku dan tidaknya produk/jasa yang ditawarkan, selain itu juga berpengaruh terhadap tingkat pendapatan margin yang diperoleh BPRS.

3.a Tabel Pembiayaan Murabahah

Tahun	Perorangan	Industri Usaha	Total Pembiayaan
2008	Rp 263.000.000	Rp 80.000.000	Rp 343.000.000
2009	Rp 814.900.000	Rp 319.481.400	Rp 1.134.381.400
2010	Rp 6.812.448.800	Rp 1.144.550.000	Rp 7.956.998.800

Sumber Data : BPRS Madina Mandiri Sejahtera

Dari data di atas dapat diketahui bahwa produk pembiayaan *murabahah* yang ditawarkan oleh BPRS Madina Mandiri Sejahtera dari tahun ke tahun telah mengalami peningkatan yang cukup signifikan. Selain kebijakan penentuan margin yang tepat, peran marketing juga sangat berpengaruh dalam mengatur strategi pemasaran guna memperluas segmen pasar. Strategi pemasaran yang diterapkan harus ditinjau dan dikembangkan sesuai dengan perkembangan pasar dan lingkungan pasar tersebut. Dengan demikian strategi pemasaran harus dapat

perusahaan dalam menggunakan setiap kesempatan atau paduan pada beberapa sasaran pasar.

3.b Tabel Pendapatan Margin Murabahah

Tahun	Jumlah Pendapatan Margin
2008	846.147
2009	3.652.406
Januari 2010 – Oktober 2010	5.625.315

Sumber Data : BPRS Madina Mandiri Sejahtera

Melihat berkembangnya pembiayaan *murabahah* dari tahun ke tahun, maka berpengaruh juga terhadap meningkatnya pendapatan margin *murabahah*. Dari tabel 3.b terlihat jelas bahwa pendapatan margin *murabahah* pada BPRS Madina Mandiri Sejahtera telah menalami peningkatan. Dengan kebijakan penentuan harga/margin serta strategi penetapan harga yang diterapkan oleh BPRS Madina Mandiri Sejahtera merupakan margin yang fleksibel, karena penetapan 1.75% merupakan patokan margin bawah, dan margin 1.75% ini dapat bertambah dengan pertimbangan jangka waktu pembiayaan yang panjang yang diinginkan nasabah dan besarnya pembiayaan yang diajukan nasabah pembiayaan. Oleh karenanya margin yang fleksibel akan berpengaruh terhadap minat nasabah yang akan mengajukan pembiayaan *murabahah*, apabila nasabah pembiayaan *murabahah* di BPRS Madina Mandiri Sejahtera mengalami penikatan, maka tingkat pendapatan margin *murabahah* di BPRS Madina Mandiri Sejahtera juga