

Praktik Bank Syariah Mandiri KCP Wonocolo yang mana nasabah peminjam (nasabah *lending*) diwajibkan untuk membayar kembali dana yang sudah ia pinjam, berdasarkan pada Pasal 1 angka (12) UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, dijelaskan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang

Dalam *muamalah* islam, dianjurkan untuk adanya unsur keterbukaan, yang tertera dalam rancang bangun ekonomi islam yaitu *maqosid syariah*, titik beratnya dalam aplikasi tahap ini adalah pada *khifdhul addiin* (menjaga agama), yang dimaksud adalah menjaga aturan-aturan yang ada dalam agama islam, mengenai jenis usaha, lokasi usaha, agama pengelola usaha dan lainnya yang sekiranya behubungan dengan kegiatan usaha.

[illegible]

Penekanan tersebut secara tidak langsung dilakukan ketika pemberian informasi produk pembiayaan oleh Retail Banking Officer BSM KCP Wonocolo Surabaya kepada nasabah. Retail Banking Officer BSM KCP Wonocolo Surabaya memberikan pengarahan sesuai tujuan nasabah seperti untuk pembelian rumah, pembelian kendaraan bermotor, renovasi rumah, dan multiguna.⁵ Dapat dibuktikan dengan data jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan *murābahah* 158 orang dengan rincian 34% pembelian rumah, 29% multiguna, 15% pembelian kendaraan bermotor, 8% renovasi rumah, 14% lain-lain.⁶ Pembiayaan dengan tujuan multiguna dan lain-lain ini ada penekanan mengarahkan nasabah melakukan pembiayaan *murābahah* produktif. Dengan begitu secara tidak langsung ada upaya kesengajaan mengarahkan nasabah melakukan pembiayaan *murābahah*. Dengan kesengajaan itu, otomatis dapat meningkatkan jumlah nasabah, yang tentunya meningkatkan pendapatan

⁶ Arief Edi N (Karyawan *Back Officer* BSM KCP Wonocolo Surabaya), *Wawancara*, Surabaya, 13 Januari 2016.

operasional Bank Syariah Mandiri KCP Wonocolo Surabaya. Padahal Bank Syariah Mandiri KCP Wonocolo Surabaya memiliki produk pembiayaan mudharabah untuk membantu nasabah yang kekurangan dana dalam melakukan usahanya.

2) Tahap Pengumpulan Data

Tahap kedua, pihak bank melakukan pengumpulan kelengkapan data guna untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam melunasi pembiayaan serta guna mengetahui kebenaran dalam maksud dan tujuan melakukan pembiayaan, dokumen yang diminta seperti:⁷ foto copy izin usaha yang terdiri dari : SIUP, SITU, tanda daftar perusahaan (TDP) dan SIUJK, akta pendirian perusahaan oleh Kemenkumham yang berguna untuk melihat legalitas suatu perusahaan atau badan usaha yang legal menurut hukum yang berlaku di Indonesia dengan usaha minimal berjalan 2 tahun, foto copy KTP/SIM/Passport pengurus dan pemegang saham, foto copy NPWP untuk perorangan maupun perusahaan dengan pembiayaan di atas Rp. 50.000.000, foto copy buku tabungan terakhir selama 3 bulan atau neraca laba/rugi 3 tahun terakhir untuk nasabah perusahaan, surat pernyataan suami/istri, foto copy surat nikah (untuk nasabah yang sudah menikah) atau surat keterangan lajang dari kelurahan (untuk nasabah yang belum menikah), foto copy slip gaji 3 bulan terakhir untuk pegawai atau nasabah golongan berpenghasilan tetap, foto copy legalitas jaminan yang akan dijaminkan untuk pembiayaan yang diinginkan oleh nasabah antara

⁷ Divisi Pembiayaan PT. Bank Syariah Mandiri, *"Pedoman Pembiayaan"*, PO.II.E.

Dalam ushul fiqh dikenal dengan adanya *Saddudh Dharooi'*, yang dapat dipahami bahwa maksudnya adalah kehati-hatian dalam bertindak. Kewajiban tedarikannya usaha di Kemenkumham merupakan salah satu bukti bahwa Bank Syariah Mandiri KCP Wonocolo telah menerapkan *Saddudh Dharooi'* yaitu tidak diperbolehkan mendapatkan pembiayaan apabila tidak terdaftar di Kemenkumham, sesuai dengan aturan negara terbaru, segala bentuk jenis usaha baik usaha profit maupun non profit harus terdaftar.

Tahap ketiga, bank melakukan penilaian beserta survey terhadap nasabah dengan prinsip 5C yaitu *character* (kepribadian), *capacity* (kemampuan dalam membayar), *collateral* (jaminan), *capital* (modal), dan *condition* (keadaan). Berbeda pada tahap yang kedua, pada tahap ini

Tahap ketiga, bank melakukan penilaian beserta survey terhadap nasabah dengan prinsip 5C yaitu *character* (kepribadian), *capacity* (kemampuan dalam membayar), *collateral* (jaminan), *capital* (modal), dan *condition* (keadaan). Berbeda pada tahap yang kedua, pada tahap ini

BI checking dalam praktik islam dapat disimpulkan bahwa setiap manusia dimintai pertanggungjawaban atas segala hal yang dilampuinya. Manajer/ yang bertugas pada Bank dimintaipertanggungjawaban baik moril maupun materiil, dari segi morilnya, manajer/ yang betugas dituntut untuk selalu bersikap baik kepada nasabah/ calon nasabah dari berbagai kalangan.

Sedangkan mengenai tanggungjawab materiil, manajer/yang bertugas bertanggungjawab jikalau terdapat *human error* yang berhubungan dengan nasabah dan pihak bank.

4) Pengikatan

Tahap keempat, pengikatan antara pihak bank dengan nasabah untuk mencegah tindakan yang tidak bertanggung jawab yang akan dilakukan oleh nasabah. Pada tahap ini nasabah akan dihubungi kalau permohonan pembiayaannya disetujui dan diminta untuk menyiapkan dana awal untuk keperluan administrasi karena keperluan administrasi tersebut tidak boleh dipotong dari dana pembiayaan beserta surat persetujuan istri. Adapun selanjutnya dilakukan penandatanganan akad *murābahah* dengan notaris yang dipersiapkan oleh pihak bank beserta pengikatan jaminan. Maksud pengikatan jaminan adalah pengikatan yang dilakukan antara bank dengan nasabah ke notaris dengan bukti tertulis bahwa barang tersebut sebagai jaminan atas pembiayaan.

Pada tahap pengikatan ini terjadi ketidakjelasan akad dalam aplikasi di lapangan, yang diatur dalam SOP dengan praktik berbeda. Pada akad *murābahah* untuk pengadaan barang dapat dirangkai dengan akad *waka'lah*, fungsi akad *waka'lah* sebagai wakil bank untuk pengadaan barang yang dipesan yang mana nasabah membeli sendiri, bank hanya mencairkan dananya. Nasabah diberikan kuasa untuk membeli barang yang diinginkannya sendiri ke tempat yang diinginkannya pula. Kedua

Hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan *murābahah* yang difatwakan oleh DSN-MUI Nomor 04 tahun 2000 ketentuan ke Sembilan bahwa Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.⁸ Seharusnya akad pertama yang dilakukan dengan akad *waka'lah*, setelah akad *waka'lah* selesai dan objek pembiayaan telah menjadi milik bank maka dilakukan akad jual beli *murābahah*.

Selain merujuk pada fatwa DSN-MUI yang sudah disebutkan diatas, telah nampak adanya prinsip hati-hati yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri KCP Wonocolo. Secara tidak langsung, pihak Bank sudah mengaplikasikan surat Al-Baqoroh ayat 282, yang didalamnya diperintahkan disaat terjadi transaksi tidak tunai wajib dicatat dan dihadirkan saksi.

⁸ Lihat fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murābahah*.

Seperti halnya pada tahap sebelumnya yaitu pengaplikasian Al-Baqoroh 282 mengenai saksi, konsep dasar jual beli telah dipraktikkan Bank Syariah Mandiri KCP Wonocolo, yaitu adanya kejelasan disetiap transaksi termasuk pada kejelasan supplier yang ditunjuk bank atau ditunjuk oleh nasabah, bahkan Bank Syariah Mandiri KCP Wonocolo juga menjelaskan adanya akad *wakalah* apabila kegiatan tersebut tidak dijalankan sendiri.

Pada tahap terakhir ini, nasabah berkewajiban untuk membayar angsuran sesuai model angsuran yang dipilih dan disepakati dengan jangka waktu yang disepakati pula.

sby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

namun untuk negosiasi mengenai nominal jumlah pembiayaan masih tergantung komite pembiayaan yang menentukan besarnya.

Dalam proses negosiasi, bank selaku *sahibul mal* mempunyai hak untuk menyetujui nominal pembiayaan secara penuh ataupun separuh tergantung dari hasil analisa pihak bank berdasarkan kemampuan nasabah untuk mengembalikannya. Jadi dalam pembiayaan *murābahah* ini pemberiannya tidak berdasarkan besar kecilnya nilai agunan melainkan berdasarkan analisa yang dilakukan pihak bank mengenai kemampuan nasabah dalam mengembalikan hutang dengan berdasarkan rasional tidaknya nasabah memohon pembiayaan sejumlah tersebut sesuai keperuntukannya. Permohonan bisa keluar secara penuh oleh BSM KCP Wonocolo Surabaya jika hasil analisa yang dilakukan bank kepada nasabah hasilnya baik dan disertai dengan nilai agunannya melebihi dengan jumlah pembiayaannya. Jika nilai agunan lebih kecil dari pembiayaan maka bank berhak untuk tidak mengabulkan permohonan pembiayaan dan hanya bisa mengabulkan di bawah nilai agunan, karena jaminan tersebut sebagai antisipasi bagi nasabah yang tidak bertanggungjawab dalam membayar angsuran. Jadi nasabah harus bersedia untuk mendapatkan pembiayaan secara penuh ataupun tidak secara penuh, karena penentuan plafon atau harga tergantung komite pembiayaan. Nasabah hanya bisa bernegosiasi mengenai margin beserta model angsuran. Hal ini berbeda dengan tujuan diadakannya pembiayaan *murābahah*, karena seharusnya yang mendapat pembiayaan merupakan

Akan tetapi penentuan presentase margin sesuai dengan tingkat plafon pembiayaan oleh Bank Syariah Mandiri KCP Wonocolo menjadikan nasabah tidak dapat bernegosiasi perihal besaran margin, sehingga mau tidak mau nasabah harus menyetujui dengan adanya tingkat margin yang diberikan oleh Bank Syariah Mandiri KCP Wonocolo. Sedangkan dalam konsep fiqh penentuan besar kecil margin

[illegible]

Tahapan setelah penentuan margin yaitu menentukan angsuran yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank selaku pemberi fasilitas pembiayaan untuk pembelian barang konsumtif ataupun pembelian barang produktif. Diawal akad telah dicontohkan perkiraan angsuran yang nantinya akan dibayarkan, di sini nasabah akan memilih jenis angsuran yang dipilih dengan pertimbangan kemampuan nasabah dalam membayar beserta pengarahan dari bank yang sekiranya tidak memberatkan nasabah. Jenis angsuran yang ditawarkan terdiri dari angsuran dengan anuitas tetap dan angsuran dengan pola tetap, untuk pembiayaan dengan skala kecil biasanya digunakan pola angsuran tetap, namun bila pembiayaan besar maka akan diarahkan membayar angsuran dengan pola anuitas berjenjang. Dalam pembayaran tersebut telah diberi jadwal yang jelas tanggal pembayarannya. Namun kenyataan di lapangan keterlambatan pembayaran pasti terjadi, faktor keterlambatan tersebut bisa memang disengaja ataupun tidak disengaja.

[illegible]

Dengan restruktur tersebut Bank Syariah Mandiri KCP Wonocolo memberikan keringan pada nasabah perihal perpanjangan jangka waktu beserta perubahan jadwal angsuran. Tidak hanya perubahan dalam hal waktu saja, Bank Syariah Mandiri KCP Wonocolo juga memberikan keringan berupa perubahan jumlah angsuran beserta perubahan margin. Misalnya jangka waktu pembayaran dari awalnya tiga tahun selesai menjadi tiga tahun enam bulan dengan perpanjangan jangka waktu angsuran yang awalnya 36 kali pembayaran menjadi 42 kali pembayaran. Mengenai perubahan margin, misalnya Bank Syariah Mandiri KCP Wonocolo margin 12% dalam satu tahun berdasarkan besar pembiayaan, diawal jika memang tidak mampu dengan margin 12% diperbolehkan margin 10% dahulu diawal dan ditahun depan baru 12% tahun depan lagi

[illegible]

16% untuk menutupi margin yang 10% tadi dengan harapan pada tahun tersebut nasabah mengalami kenaikan gaji, karena memang mayoritas nasabah pegawai swasta dan PNS sejumlah 82 dan 76 nasabah sehingga tingkat resiko dalam pembayaran angsuran macet lebih sedikit dibandingkan dengan nasabah yang memiliki gaji tidak tetap. Selagi nasabah memang memiliki niat baik bertanggung jawab menyelesaikan pembayaran pihak bank akan memaklumi dan pemakluman tersebut juga dengan alasan yang jelas, misalnya memang kondisi perekonomian Negara lagi lemah ataupun memang kondisi nasabah lagi mengalami kesulitan seperti sakit parah sehingga terhambat dalam bekerja. Pihak bank akan tetap mengawasi dan memperingatkan guna untuk mendisiplinkan nasabah, pengawasan tersebut berupa mengingatkan pada waktu mendekati tanggal pembayaran.

Namun jika sampai diterbitkannya surat peringatan kedua nasabah masih tidak memiliki niat untuk melakukan pembayaran, maka pihak bank akan menerbitkan surat peringatan ke tiga berupa pemberitahuan akan diadakan lelang agunan. Lelang agunan tidak sertamerta dilakukan oleh pihak bank, melainkan nasabah diberi kesempatan untuk menjualnya sendiri atau dijualkan oleh pihak bank. Jika nasabah bersedia menjualnya sendiri, maka akan diberi kesempatan selama satu bulan untuk menjual agunan tersebut, jika melebihi itu bank akan melelangnya. Hasil dari lelang agunan nantinya untuk menutupi kekurangan pembayaran angsuran pembiayaan, sisa pembayaran kekurangan tersebut dikembalikan pada

Dengan adanya pembiayaan *murābahah*, memiliki tujuan social untuk saling tolong menolong (*ta'awun*) dalam hal pemenuhan kebutuhan bagi orang yang memiliki kelebihan dana namun tidak memiliki waktu untuk mengelola hartanya terhadap orang yang mempunyai skill namun memiliki keterbatasan dana. Dengan pertemuan tersebut diharapkan mampu menciptakan pendistribusian harta secara adil dan merata, hal tersebut telah diatur juga dalam al-Qur'an.¹²

Bank Syariah adalah lembaga intermediasi dan penyedia jasa keuangan yang bekerja berdasarkan etika dan sistem nilai Islam yang mempunyai sifat khusus yakni bebas dari kegiatan spekulatif yang non-produktif seperti perjudian, bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan (tidak pasti), berprinsip pada keadilan dan hanya membiayai kegiatan usaha yang halal.¹³ Dalam menunjang kelangsungan usahanya, baik perorangan maupun perusahaan memerlukan dana yang cukup untuk membiayai seluruh kegiatan operasi dan pada akhirnya untuk mencapai salah satu tujuan usaha berupa perolehan keuntungan. Secara parktik pada

¹² Lihat Al-Qur'an surah al-Nisa ayat 29.

¹³ Diana Yumanita, *Bank Syariah: Gambaran Umum*, Seri Kebanksentralan Nomor 14 (Jakarta: Bank Indonesia Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan, 2005), 4.

Pendapatan usaha tersebut digunakan untuk berbagai kegiatan operasional perbankan, seperti untuk menggaji karyawan, biaya-biaya operasional, dan pengembangan dalam usahanya. Pendapatan bank umum terdiri atas pendapatan operasional dan pendapatan non operasional. Pendapatan operasional bank merupakan pendapatan bank yang diperoleh dari usaha pokoknya yang meliputi pendapatan bunga, provisi komisi dan *fee*, pendapatan valuta asing. Provisi, komisi, dan *fee* merupakan pendapatan-pendapatan transaksi jasa yang diberikan bank nasabahnya, sedangkan pendapatan valas adalah pendapatan yang diperoleh dari transaksi valas yang dilakukan oleh bank.¹⁴

operasional, dan pengembangan dalam usahanya. Pendapatan bank terdiri atas pendapatan operasional dan pendapatan non operasional. Pendapatan operasional bank merupakan pendapatan bank yang berasal dari usaha pokoknya yang meliputi pendapatan bunga, provisi, dan *fee*, pendapatan valuta asing. Provisi, komisi, dan *fee* merupakan pendapatan-pendapatan transaksi jasa yang diberikan bank nasabah, sedangkan pendapatan valas adalah pendapatan yang diperoleh dari transaksi valas yang dilakukan oleh bank.¹⁴

Sama halnya pada Bank Syariah Mandiri KCP Wonorejo memperoleh pendapatan didapat dari margin dari pembiayaan (Fee Based Income), FBI itu berasal dari biaya administrasi

operasional, dan pengembangan dalam usahanya. Pendapatan bank terdiri atas pendapatan operasional dan pendapatan non operasional. Pendapatan operasional bank merupakan pendapatan bank yang berasal dari usaha pokoknya yang meliputi pendapatan bunga, provisi, dan *fee*, pendapatan valuta asing. Provisi, komisi, dan *fee* merupakan pendapatan-pendapatan transaksi jasa yang diberikan bank nasabah, sedangkan pendapatan valas adalah pendapatan yang diperoleh dari transaksi valas yang dilakukan oleh bank.¹⁴

Sama halnya pada Bank Syariah Mandiri KCP Wonorejo memperoleh pendapatan didapat dari margin dari pembiayaan (Fee Based Income), FBI itu berasal dari biaya administrasi

Penyumbang pendapatan utama pada Bank Syariah Mandiri KCP Wonocolo pada produk *murābahah*. Produk *murābahah* sampai akhir September 2015 terdapat 158 nasabah, jauh unggul dibandingkan dengan produk *musyarakah* dan *mudharabah*. 158 nasabah tersebut mayoritas merupakan berpenghasilan tetap dengan tujuan melakukan pembiayaan untuk pembelian rumah dengan mayoritas nasabah berstatus menikah. Selain dilihat dari banyaknya nasabah, dapat dilihat juga dari total pendapatan *murābahah* dibandingkan dengan total fee layanan. Total pendapatan *murābahah* mengalami kenaikan pada tiap triwulan misalnya triwulan III tahun 2011 sejumlah Rp. 244.900.000,00, triwulan IV tahun 2011 sejumlah Rp. 413.616.000,00 dibandingkan dengan hasil dari total fee layanan (layanan bank selain dari pembiayaan) secara berurut Rp. 52.356.000,00 dan Rp. 98.563.000,00. Kenaikan tersebut secara terus menerus sampai akhir September 2015.¹⁶ Dari angka tersebut sudah dapat dilihat bahwa *murābahah* menjadi produk unggulan Bank Syariah Mandiri KCP Wonocolo Surabaya karena menghasilkan pendapatan terbesar.

Jika dibandingkan dengan total pendapatan musyarakah dan mudharabah, *murābahah* tetap menjadi produk unggulan yang dapat memberi sumbangan terbesar dalam pendapatan. Dengan rincian

¹⁶ Arief Edi N (Karyawan *Back Officer* BSM KCP Wonocolo Surabaya), *Wawancara*, Surabaya, 13 Januari 2016.

Namun masih harus dianalisis kembali apakah benar produk *murābahah* dapat selalu meningkatkan pendapatan operasional perbankan syariah. Secara praktik tidak dibenarkan produk *murābahah* selalu menjadi penyumbang pendapatan operasional tertinggi. Hal ini dikarenakan produk *murābahah* pada Bank Syariah Mandiri KCP Wonocolo Surabaya merupakan produk yang sengaja diunggulkan dan dijadikan strategi bank dalam mendapat keuntungan. Strategi tersebut dipilih tentunya karena beberapa factor, antara lain:

- [illegible]

- b. Pada produk *murābahah* pihak bank tidak perlu repot untuk mengawasi dan mendampingi usaha yang dijalankan oleh nasabah.
- c. Jangka waktu pembiayaan pendek, sehingga mengurangi resiko adanya pembiayaan macet dan perkiraan keadaan ekonomi menurun.
- d. Pembiayaan *murābahah* lebih ditekankan pada nasabah dengan penghasilan tetap, sehingga potensi pembiayaan macet lebih kecil.

Dengan faktor tersebut dan penekanan upaya kesengajaan mengarahkan nasabah melakukan pembiayaan *murābahah* jelas saja Bank Syariah Mandiri KCP Wonocolo Surabaya memilih produk *murābahah* sebagai produk unggulan untuk memperoleh pendapatan operasional yang besar. Dengan begitu pembiayaan *murābahah* dapat meningkatkan pendapatan operasional Bank Syariah Mandiri KCP Wonocolo Surabaya. Jadi pembiayaan *murābahah* secara teori tidak dapat meningkatkan pendapatan operasional Bank Syariah Mandiri KCP Wonocolo Surabaya, namun secara praktik dapat meningkatkan pendapatan operasional dengan cara dan factor yang dijelaskan di atas.