

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN
KESEJAHTERAAN PEGAWAI (PKP) IB MASLAHAH
PADA PT. BANK JABAR BANTEN SYARIAH KCP MAJALAYA**

**Rosa Fitriana
Susi Octavianti**

Fakultas Ekonomi Program Studi Akuntansi Universitas Bale Bandung

ABSTRAK

Penelitian ini menjelaskan bagaimana implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan kesejahteraan pegawai iB Maslahah pada PT. Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalaya. Pendirian bank bjb syariah diawali dengan pembentukan Divisi/Unit Usaha Syariah oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk pada tanggal 20 Mei 2000, dengan tujuan untuk memenuhi masyarakat Jawa Barat yang mulai tumbuh keinginan untuk menggunakan jasa perbankan syariah pada saat itu.

Lembaga keuangan merupakan lembaga keuangan yang menyediakan pelayanan bagi masyarakat, baik pelayanan bentuk jasa maupun pelayanan dalam bentuk produk yang ditawarkan. Bank bjb syariah KCP Majalaya merupakan Bank Syariah, produk dan jasa yang ditawarkan sudah pasti sesuai dengan prinsip syariah. Kegiatan utama yang dilakukan bank bjb syariah KCP Majalaya adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana kepada masyarakat melalui pembiayaan upaya meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Hasil Penelitian atas tinjauan yang dilakukan di bank bjb Syariah KCP Majalaya mengenai Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan kesejahteraan Pegawai (PKP) menunjukkan bahwa implementasi akad murabahah pada produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) menggunakan akad murabahah (jual beli), dimana barang diperjualbelikan dengan harga dan keuntungan (*margin*) yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Adapun analisis Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) meliputi prosedur pengajuan pembiayaan, pengecekan ulang data nasabah, menganalisis kelayakan nasabah, persetujuan pembiayaan, penandatanganan akad serta pencairan pembiayaan kesejahteraan pegawai (PKP). Dalam melakukan akad perjanjian juga sudah sesuai dengan rukun dan syarat pembiayaan murabahah yang mengacu pada Hukum Islam yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah. Pembiayaan yang dilakukan pada Produk Pembiayaan kesejahteraan Pegawai (PKP) di bank bjb Syariah KCP Majalaya menggunakan produk pembiayaan syariah yaitu produk pembiayaan yang pelaksanaannya sesuai dengan Hukum Islam (syariah). Dalam pembiayaan syariah ada larangan dalam pemberian bunga atau yang disebut dengan (*riba*) kepada nasabah. Dalam proses ini pihak Bank dan nasabah melakukan bagi hasil sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak.

Kata Kunci : Akad Murabahah, Pembiayaan dan Produk Pembiayaan.

I. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang Masalah

Lembaga keuangan perbankan merupakan salah satu instrumen penting dalam sistem ekonomi modern. Bank merupakan salah satu lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpan uang, meminjamkan uang, dan memberi jasa pengiriman uang. Kata bank berasal dari bahasa Italia yaitu "*Banca*" yakni bangku yang

berarti tempat pertukaran uang. Di dunia perbankan, bank di bagi menjadi 2 yaitu Bank Konvensional dan Bank Syariah. Menurut undang-undang No. 10 tahun 1998 Bank adalah Suatu Badan Usaha Atau Lembaga Keuangan yang Mengumpulkan Dana dari Masyarakat dalam bentuk Simpanan ataupun Tabungan serta Menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk Kredit ataupun bentuk lainnya sebagai upaya dalam meningkatkan taraf hidup rakyat banyak atau membantu dalam pengembangan di dalam bidang keuangan yang akan berfungsi bagi masa sekarang dan masa yang akan datang.

Bank syariah merupakan bank yang secara operasional berbeda dengan bank konvensional. Salah satu ciri bank syariah yaitu tidak menerima dan membebani bunga kepada masyarakat, akan tetapi menerapkan sistem bagi hasil sesuai dengan akad-akad yang diperjanjikan. Adapun konsep dasarnya bank syariah didasarkan pada Al-Qur'an dan Hadist. Sedangkan, bank konvensional merupakan bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional, yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran secara umum berdasarkan prosedur dan ketentuan yang telah ditetapkan.

Undang-undang perbankan syariah No. 21 tahun 2008 menyatakan bahwa Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit syariah. Mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah. Berdasarkan prinsip syariah berdasarkan jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS), dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Kegiatan bank syariah memiliki tiga fungsi utama yaitu menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dan investasi, menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana dari bank, dan juga memberikan pelayanan dalam bentuk jasa perbankan syariah.

Bank bjb syariah sebagai lembaga syariah perbankan syariah meluncurkan produk-produknya, salah satunya adalah produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP), sebagai lembaga bisnis perbankan syariah harus mempunyai daya tarik untuk memasarkan produk dalam minat menarik konsumen. Hal ini dikarenakan semakin meningkatnya pertumbuhan pasar dan daya saing yang meningkat pada setiap perbankan syariah, karena bisnis pada produk PKP dianggap sebagai instrumen investasi yang menguntungkan serta daya beli masyarakat yang bertambah setiap tahunnya. Bank bjb syariah KCP Majalaya merupakan salah satu bank yang memiliki produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP), produk PKP bjb syariah KCP Majalaya diberi nama Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai iB Masalah, dimana pembiayaan yang hadir untuk diberikan kepada pegawai, lembaga/instansi/perusahaan yang telah bekerja sama untuk berbagai kebutuhan (serbaguna) dalam rangka membantu peningkatan pegawai dalam pembiayaan multiguna, multijasa dan pembelian kendaraan bermotor. Bank bjb syariah KCP Majalaya menjadikan produk ini sebagai produk andalan dalam mencari pendapatan bank. Karena banyaknya pegawai di daerah Majalaya ataupun Kabupaten Bandung serta prosesnya juga cukup cepat tergantung kelengkapan persyaratan nasabahnya. Dari tahun 2014-2018 nasabah PKP setiap tahunnya bertambah. PKP di bjb syariah ini dilakukan dengan akad yang sudah disesuaikan dengan kebutuhan nasabah, yaitu Akad Jual Beli (*Murabahah*).

Akad murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Dalam definisinya disebut adanya "Keuntungan Yang Disepakati", karakteristik pada akad murabahah adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Dalam praktik akad murabahah yang dilakukan di bjb syariah KCP Majalaya sudah sesuai dengan FATWA DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang MURABAHAH dan sudah dievaluasi oleh Dewan Pengawasan Syari'ah dimana bank membelikan barang yang diinginkan nasabah, kesepakatan keuntungan di sepakati oleh nasabah serta bank pun memberikan harga beli dan keuntungan yang diperoleh. Dalam produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) iB Masalah pada bjb syariah KCP Majalaya, suatu instansi/lembaga/perusahaan haruslah menjalani kerjasama terlebih dahulu sebelum pegawainya mengajukan pembiayaan kepada bank yaitu dalam bentuk Pelaksanaan

Memorandum of Understanding (MOU) atau Nota Kesepahaman pada Produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) iB Maslahah.

Pada produk PKP ini bank tidak menerima perorangan yang mengajukan pembiayaan jika instansi/lembaga/perusahaan tersebut tidak ada kerjasama dengan pihak bank. Implikasi akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh bank syariah dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat, akad yang didasarkan pada akad jual beli adalah akad *murabahah* dan *wakalah*. Salah satu akad yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah akad jual beli *murabahah*. Dengan begitu penulis tertarik melakukan tinjauan untuk mengetahui strategi pemasaran produk PKP yang digunakan bjb syariah KCP Majalaya dalam menghadapi persaingan dengan perbankan lainnya, karena produk ini menjadi salah satu produk unggulan di bank bjb syariah KCP Majalaya dan juga akad Murabahah paling banyak digunakan ketika nasabah melakukan akad pada produk PKP ini.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka dapat dibuat rumusan masalahnya sebagai berikut:

1. Bagaimana rukun dan syarat pembiayaan murabahah pada Produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) iB Maslahah pada PT. Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalaya.
2. Bagaimana pelaksanaan *Memorandum of Understanding* (MOU) atau Nota Kesepahaman pada Produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) iB Maslahah pada PT. Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalaya.
3. Bagaimana Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) iB Maslahah pada PT. Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalaya.

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas, tujuan penelitian adalah untuk mengetahui:

1. Rukun dan syarat pembiayaan murabahah pada Produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) iB Maslahah pada PT. Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalaya.
2. Pelaksanaan *Memorandum of Understanding* (MOU) atau Nota Kesepahaman pada Produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) iB Maslahah pada PT. Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalaya
3. Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) iB Maslahah pada PT. Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalaya.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Bank

Definisi bank Menurut Prof. GM. Verrijin Stuart diambil dalam laman www.gurupendidikan.co.id sebagai berikut : “Bank sebagai suatu badan usaha yang bertujuan memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat-alat pembayaran sendiri atau dengan uang yang diperolehnya dari orang lain, maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat penukaran baru berupa uang giral.” Selanjutnya definisi bank Menurut Kuncoro diambil dalam laman www.gurupendidikan.co.id (2000:68) menyatakan bahwa : “Bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah menghimpun dana dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk kredit serta memberikan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.”

Sedangkan Perbankan syariah atau perbankan Islam adalah suatu sistem perbankan yang pelaksanaannya berdasarkan Hukum Islam (Syariah). Pembentukan sistem ini berdasarkan adanya larangan dalam agama Islam untuk meminjamkan atau memungut pinjaman dengan mengenakan bunga pinjaman (*riba*), serta larangan untuk berinvestasi pada usaha-usaha yang bersifat (*haram*). Sistem perbankan konvensional tidak dapat menjamin absennya hal-hal tersebut dalam investasinya, misalnya dalam usaha yang berkaitan dengan produksi makanan atau minuman haram,

usaha media atau hiburan yang tidak Islami, dan lain-lain. Perbankan syariah memiliki tujuan yang sama seperti perbankan konvensional, yaitu agar lembaga dapat menghasilkan keuntungan dengan cara meminjamkan modal, menyimpan dana, membiayai kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang sesuai.

2.2 Akad Murabahah

Murabahah merupakan bagian akad jual beli. Secara transaksional, dalam fiqh disebut *bay'al-Murabahah*, sedangkan Imam asy-Syafi'i menamakan transaksi sejenis *bay'al-murabahah* dengan *al-amr bissyira*. Akad *Al-Murabahah* yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Murabahah dapat dilakukan secara tunai, bisa juga secara bayar tangguh atau bayar dengan angsuran. Murabahah merupakan produk perbankan Islam dalam pembiayaan pembelian barang lokal maupun Internasional. Bank membiayai pembeli barang itu dengan membeli barang itu atas nama nasabahnya dan menambahkan suatu *mark up* sebelum menjual barang itu kepada nasabahnya atas dasar *cost-plus profit*. (Andri Soemantri, 2004:62)

Murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati penjual dengan pembeli. Hal yang membedakan murabahah dengan penjualan yang biasa kita kenal adalah penjual secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa harga pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang diinginkannya. Pembeli dan penjual dapat melakukan tawar menawar atas besaran *margin* keuntungan sehingga akhirnya diperoleh kesepakatan. (Sri Nurhayati-Wasilah, 2014:174) Dalam jual beli secara umum, mekanisme pembayaran secara tunai, dengan mekanisme murabahah jual beli menjadi bersifat tangguh dalam pembayaran, serta penjual dapat mengambil tambahan keuntungan dari barang yang dibeli. *Bai' al-Murabahah* yaitu jual beli barang pada harga semula dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam istilah perbankan syariah murabahah ini diartikan sebagai suatu perjanjian yang disepakati antara bank syariah dengan nasabah, dimana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank = (harga beli bank + *margin* keuntungan) pada waktu yang ditetapkan.

Dengan demikian yang dimaksud Akad Murabahah adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual-beli dimana bank membiayai dan membelikan kebutuhan barang ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Pembayaran nasabah dilakukan secara mencicil/angsur dalam jangka waktu yang ditentukan.

2.3 Pembiayaan

2.3.1 Pengertian Pembiayaan

Definisi pembiayaan menurut Kasmir diambil dalam laman www.hestanto.we.id (2008:96) sebagai berikut: "Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil."

Definisi pembiayaan menurut Rivai dan Arifin diambil dalam laman www.hestanto.web.id (2010:681) sebagai berikut: "Pembiayaan atau financing adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan."

Kebijakan pengembangan dan perluasan bagi berbagai jenis lembaga keuangan melalui diverifikasi kegiatan pembiayaan landasan operasionalnya diatur melalui Keputusan Presiden No. 16 Tahun 1988 sebagai dari deregulasi 20 Desember 1988 (paket Desember). Melalui paket Desember ini diperkenalkan lembaga pembiayaan yang bidang usahanya adalah:

1. Sewa guna usaha (*leasing*)
2. Modal ventura (*ventura capital*)
3. Anjak piutang (*factoring*)

4. Kartu kredit (*credit card*)
5. Pembiayaan konsumen (*consumer finance*)
6. Perdagangan surat berharga (*securities company*)

2.3.2 Produk Pembiayaan Syariah

Sebagai lembaga keuangan yang beroperasi sesuai Hukum Islam, maka layanan Perbankan Syariah dengan sendirinya harus dikemas sedemikian rupa sehingga tetap memenuhi kriteria bisnis yang kompetitif dan menguntungkan, baik dalam hal pembiayaan, maupun dalam pemberian jasa-jasa perbankan. Selain itu, berbagai instrumen keuangan dibutuhkan dana operasi syariah juga diatur sesuai dengan aturan Syariah. Adapun produk pembiayaan perbankan syariah adalah sebagai berikut:

1. Produk Pembiayaan Berdasarkan Akad Jual Beli, akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh bank dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat. *Murabahah* diartikan sebagai suatu pinjaman antara bank dengan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atau suatu barang yang dibutuhkan dalam bentuk pembiayaan pembelian atas suatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Objeknya biasa berupa barang modal seperti mesin-mesin industri, maupun barang untuk kebutuhan sehari-hari seperti sepeda motor maupun properti seperti rumah hunian. Sedangkan, *Isthisna* adalah sebagai kegiatan jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang-barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan. Kemudian *salam* adalah jual beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayarannya tunai terlebih dahulu secara penuh.
2. pembiayaan yang berdasarkan perjanjian atau akad sewa-menyewa (*Ijarah*). *Ijarah* adalah transaksi serta sewa-menyewa atau suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.
3. Produk Pembiayaan Berdasarkan Akad Bagi Hasil, secara umum akad bagi hasil dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu *mudharabah* dan *musyarakah*. *Mudharabah* adalah akad kerja sama antara bank dan nasabah untuk melakukan suatu usaha tertentu, dengan cara bagi untung dan rugi (*profit and loss sharing*) atau dengan cara pendapatan antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya bersama. Sedangkan, *Musyarakah* adalah transaksi dua orang atau lebih untuk melakukan usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan kerugian akan ditanggung Produk Pembiayaan Berdasarkan Akad Sewa-Menyewa, salah satu produk penyaluran dana dari bank syariah kepada masyarakat atau nasabah adalah bersama sesuai kesepakatan awal.
4. Produk Pembiayaan Berdasarkan Akad Pinjam-Meminjam Nirbunga, salah satu produk Perbankan Syariah yang memakai akad pinjam-meminjam adalah *qardh*. *Qardh* adalah pemberian harta atau benda kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali dengan kata lain meminjamkan harta atau barang tanpa mengharap imbalan.

III. PEMBAHASAN

3.1 Rukun dan Syarat Pembiayaan Murabahah pada Produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) iB Masalah pada PT. Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalaya

Rukun jual-beli menurut Mazhab Hanafi adalah ijab dan kabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab dan kabul itu. Rukun ini dengan ungkapan lain merupakan pekerjaan yang menunjukkan keridhaan dengan adanya pertukaran dan harta milik, baik berupa perkataan maupun perbuatan. Rukun murabahah ada empat (4), yaitu:

1. Pelaku, terdiri atas; pemilik dana dan pengelola dana
2. Objek Mudharabah, berupa: modal dan kerja
3. *Ijab kabul* / Serah terima
4. Nisbah keuntungan

Syarat-syarat yang harus ada dalam setiap transaksi pembiayaan murabahah adalah:

1. Mengetahui harga pertama (harga pembelian), pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pembelian karena hal itu adalah syarat sahnya transaksi jual-beli syarat ini meliputi semua transaksi yang terkait dengan murabahah, seperti pelimpahan wewenang (*tauliyah*), kerjasama (*isyah*) dan kerugian (*wadhi'ah*), karena semua transaksi ini berdasar pada harga pertama yang merupakan modal, jika tidak mengetahuinya maka jual-beli tersebut tidak sah hingga ditempatkan transaksi, jika tidak diketahui hingga keduanya meninggalkan tempat tersebut, maka gugurlah transaksi itu.
2. Mengetahui besarnya keuntungan, mengetahui jumlah keuntungan adalah keharusan. Karena, ia merupakan bagian dari harga (*tsaman*) sedangkan mengetahui harga adalah syarat sahnya jual-beli.
3. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah dibeli.
4. Kontrak harus bebas dari riba, seperti membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan barang sejenis dengan takaran yang sama, maka tidak boleh menjualnya dengan sistem murabahah. Hal ini tidak diperbolehkan karena murabahah adalah jual-beli dengan harga pertama dengan adanya tambahan, sedangkan tambahan terhadap harta riba hukumnya adalah riba dan buka keuntungan.
5. Transaksi pertama haruslah sah secara *syara'* (rukun yang ditetapkan). Apabila transaksi pertama tidak sah, maka tidak boleh dilakukan kembali jual-beli secara murabahah, karena murabahah adalah jual-beli dengan harga pertama disertai tambahan keuntungan dan hal milik jual-beli yang tidak sah ditetapkan dengan nilai barang atau dengan barang yang semisal bukan dengan harga, karena tidak benarnya penamaan.
6. Penjualan harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

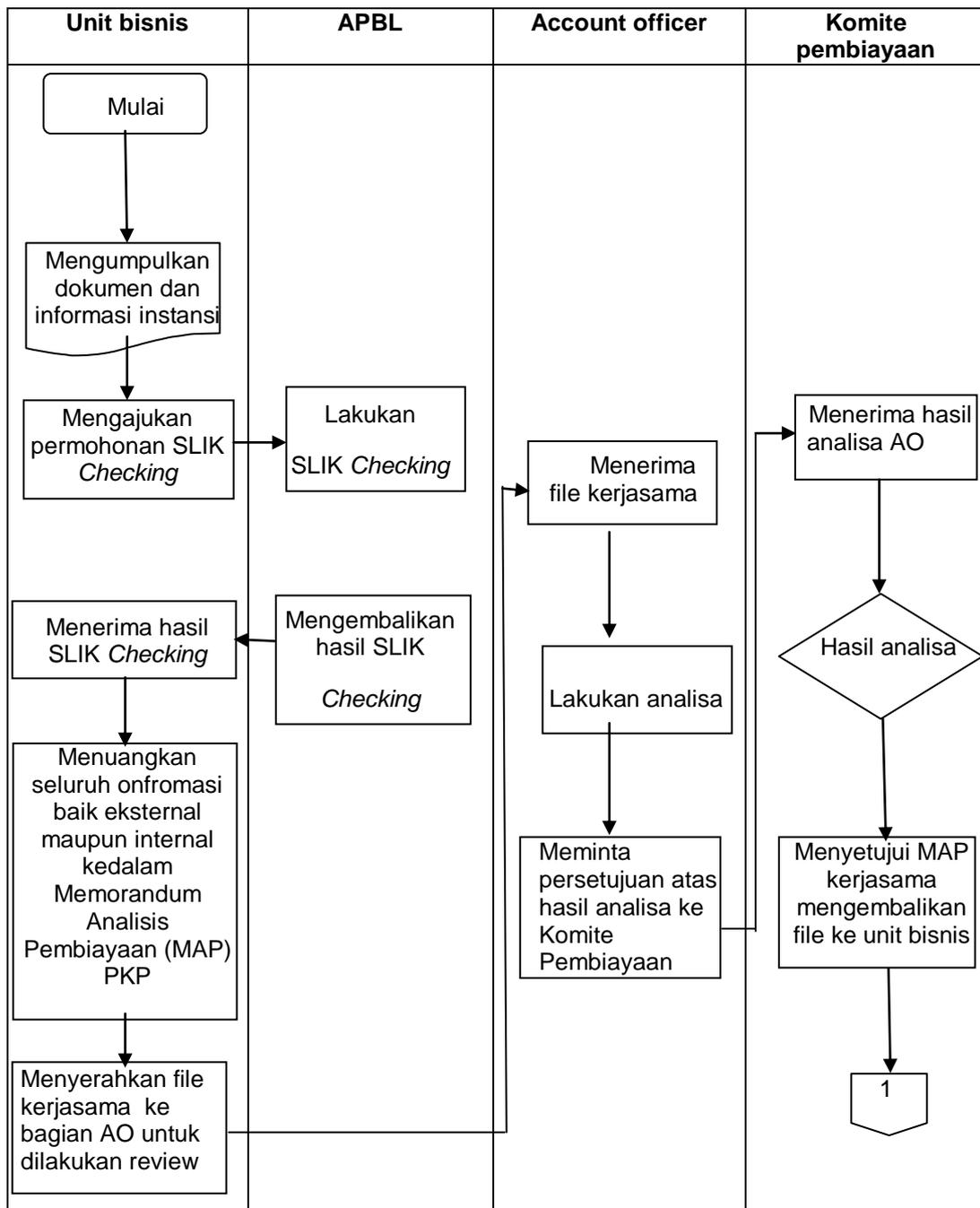
3.2 Pelaksanaan *Memorandum of Understanding* (MOU) atau Nota Kesepahaman pada Produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) iB Masalah pada PT. Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalaya

Dalam produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) iB Masalah pada bjb syariah KCP Majalaya, suatu instansi/lembaga/perusahaan haruslah menjalani kerjasama terlebih dahulu sebelum pegawainya mengajukan pembiayaan kepada bank. Pada produk PKP ini bank tidak menerima perorangan yang mengajukan pembiayaan jika instansi/lembaga/perusahaan tersebut tidak ada kerjasama dengan pihak bank. Adapun prosedur-prosedur dalam membuat kesepakatan dengan bank adalah sebagai berikut:

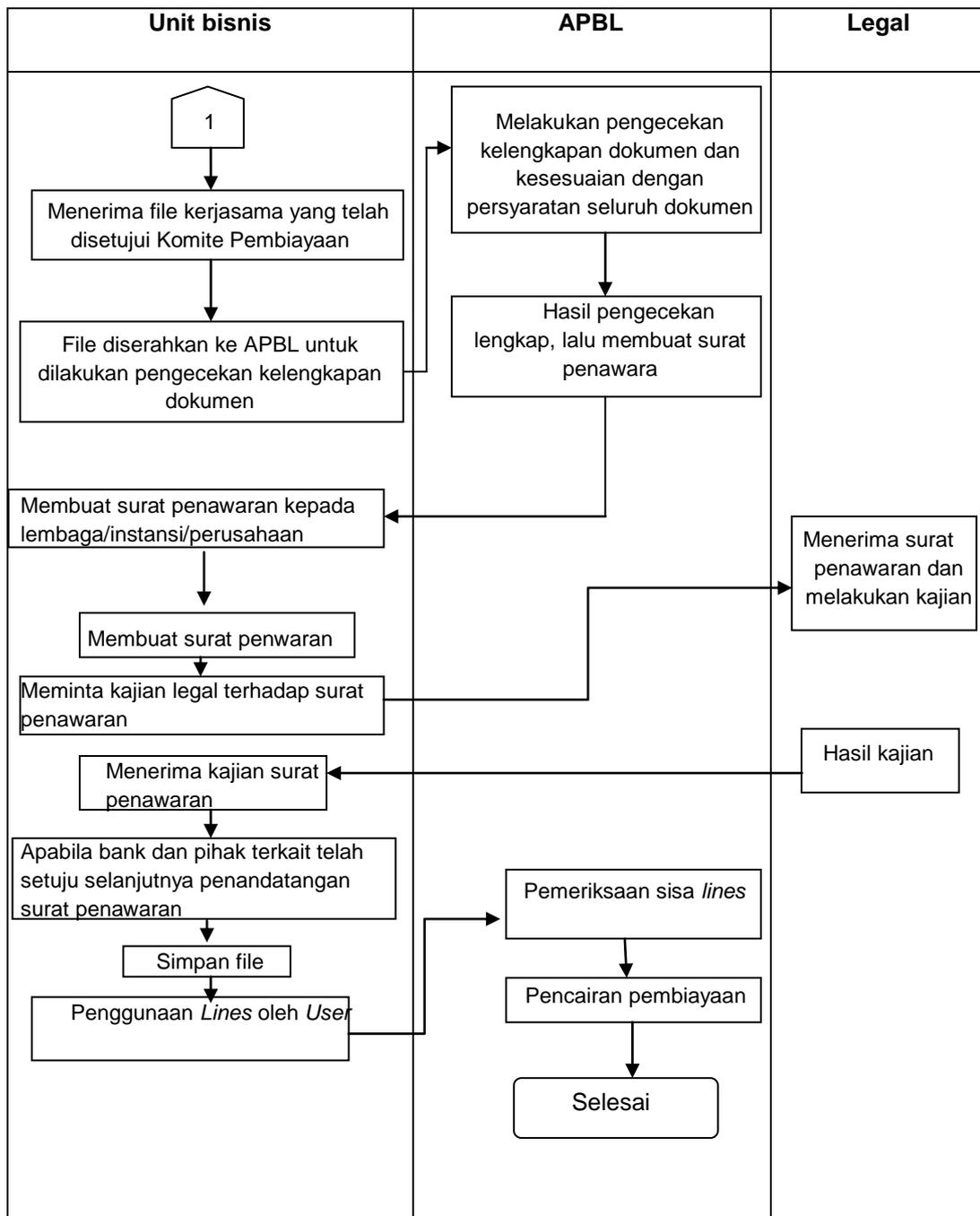
1. Unit bisnis mengumpulkan dokumen dan informasi dari suatu instansi, lalu melakukan pengajuan permohonan Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) *Checking* kepada unit kerja bidang Administrasi Pembiayaan dan Bisnis Legal (APBL).
2. APBL melakukan SLIK *checking* dan apabila sudah dilakukan pengecekan data maka APBL mengembalikan SLIK *checking* kepada unit bisnis.
3. Selanjutnya unit bisnis menuangkan seluruh informasi baik internal maupun eksternal ke dalam Memorandum Analisa Pembiayaan (MAO) PKP. MAP PKP dan seluruh dokumen dipindahkan kedalam file kerjasama, dan file kerjasama tersebut diserahkan kepada *account officer* untuk dilakukan *review*.
4. Jika *account officer* sudah melakukan analisis pada file kerjasama, selanjutnya meminta persetujuan atas hasil analisa ke Komiter Pembiayaan. Dan apabila sudah disetujui unit bisnis maka file kerjasama dan seluruh dokumen diserahkan kepada APBL untuk dilakukan pengecekan terhadap kelengkapan dokumen dan kesesuaian persyaratan.
5. APBL melakukan pengecekan file kerjasama, apabila hasil pengecekan tidak lengkap maka berkas dikembalikan ke unit bisnis untuk dilengkapi terlebih dahulu oleh

lembaga/instansi/perusahaan. Tapi, apabila berkas sudah lengkap maka APBL meminta unit bisnis untuk membuat surat penawaran.

6. Unit bisnis akan membuat surat penawaran dan diserahkan kepada lembaga/instansi/perusahaan yang akan bekerjasama sesuai dengan arahan dari APBL. Apabila lembaga/instansi/perusahaan sudah menandatangani surat penawaran dilanjutkan proses pembuatan surat penawaran.
7. Selanjutnya unit bisnis akan meminta kajian bagian legal atas surat penawaran. Jika surat penawaran telah dikaji maka unit bisnis akan melakukan penandatanganan terhadap surat penawaran.
8. Lalu, menyimpan semua file pembiayaan ke penggunaan *lines* oleh *user*. Apabila pemeriksaan sisa *lines* tersedia maka akan ada pencairan pembiayaan, tetapi apabila pemeriksaan *lines* tidak tersedia maka mengajukan kembali penambahan *lines* sebagaimana proses awal.



Gambar 1 : Langkah Awal Prosedur Bank Melakukan Kerjasama dengan Instansi/Lembaga/Perusahaan



Gambar 2 : Langkah Akhir Prosedur Bank Melakukan Kerjasama dengan Instansi/Lembaga/Perusahaan

3.3 Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) iB Maslahah pada PT. Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalaya

Implementasi adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci. Pembiayaan kesejahteraan pegawai adalah salah satu produk yang diberikan untuk pegawai, lembaga/instansi/perusahaan yang mana sistem dari produk ini adalah bank haruslah bekerja sama terlebih dahulu dengan lembaga/instansi/perusahaan tersebut, pada pembiayaan menggunakan prinsip yaitu

prinsip jual-beli (*murabahah*). Akad *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh bank dan nasabah. Tujuan pembiayaan *murabahah* pada Produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) antara lain untuk memberikan berbagai kebutuhan (serbaguna) dalam rangka membantu peningkatan pegawai dalam pembiayaan multiguna, multijasa, serta pembelian kendaraan bermotor. Kegiatan akad *murabahah* di PT. Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalaya ini menyesuaikan dengan fatwa Dewan Syariah Nasional dengan ketentuan umum (Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSN-MUI/IV/200 tentang *Murabahah* yaitu:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
2. Produk yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat islam yaitu di bjb syariah KCP Majalaya produk menjadi objek *murabahah* produk yang halal.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang telah disepakati.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyiapkan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli ditambah 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 dan apabila nasabah tidak melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan dan waktu yang yepat maka pihak bjb syariah KCP Majalaya dapat mengenakan denda setiap bulan keterlambatan.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat menggandakan perjanjian khusus dengan nasabah.

Ketentuan *murabahah* yang harus disepakati oleh nasabah:

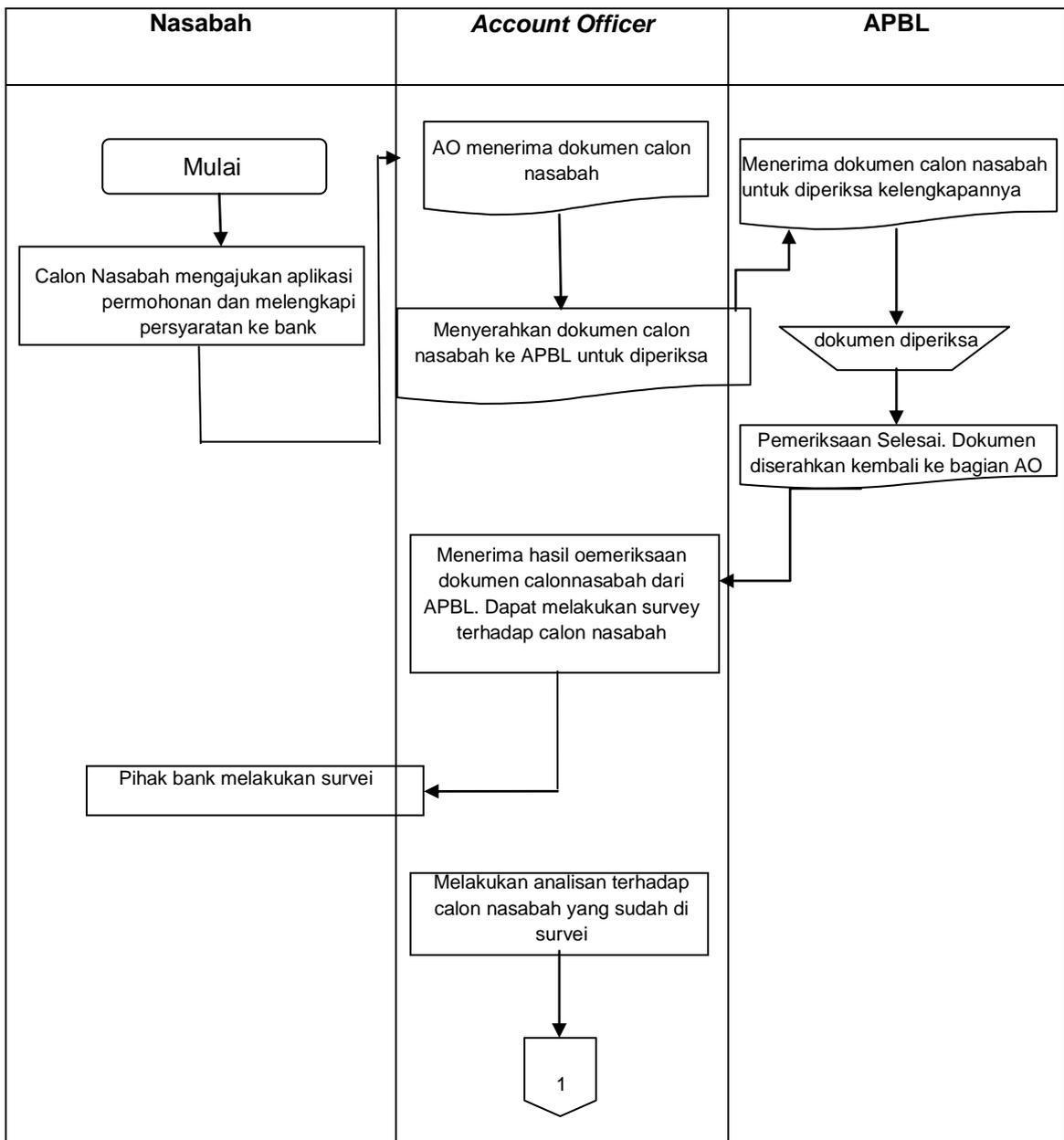
1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Nasabah akan menerima aset atau barang jika nasabah sudah mengajukan terlebih dahulu surat permohonan kepada bank dan pihak bank sudah menerima permohonan pembiayaan tersebut, maka pihak bank akan membeli terlebih dahulu barang atau aset yang sudah dipesannya kepada pihak supplier.
3. Dalam jual beli nasabah harus membayar uang muka terlebih dahulu kepada bank sesuai dengan kesepakatan awal dengan pihak bank

Mengenai jaminan, Fatwa Dewan Syariah Nasioal tersebut menyebutkan bahwa jaminan dalam *murabahah* diperbolehkan agar nasabah serius dengan pesannya. Bank dapat meminta kepada nasabah untuk menyediakan jaminan yang dipegang. Maka hasil dari tinjauan dalam implementasi akad *murabahah* yang terdapat dalam PT. Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalaya yaitu sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSN-MUI/IV/2000.

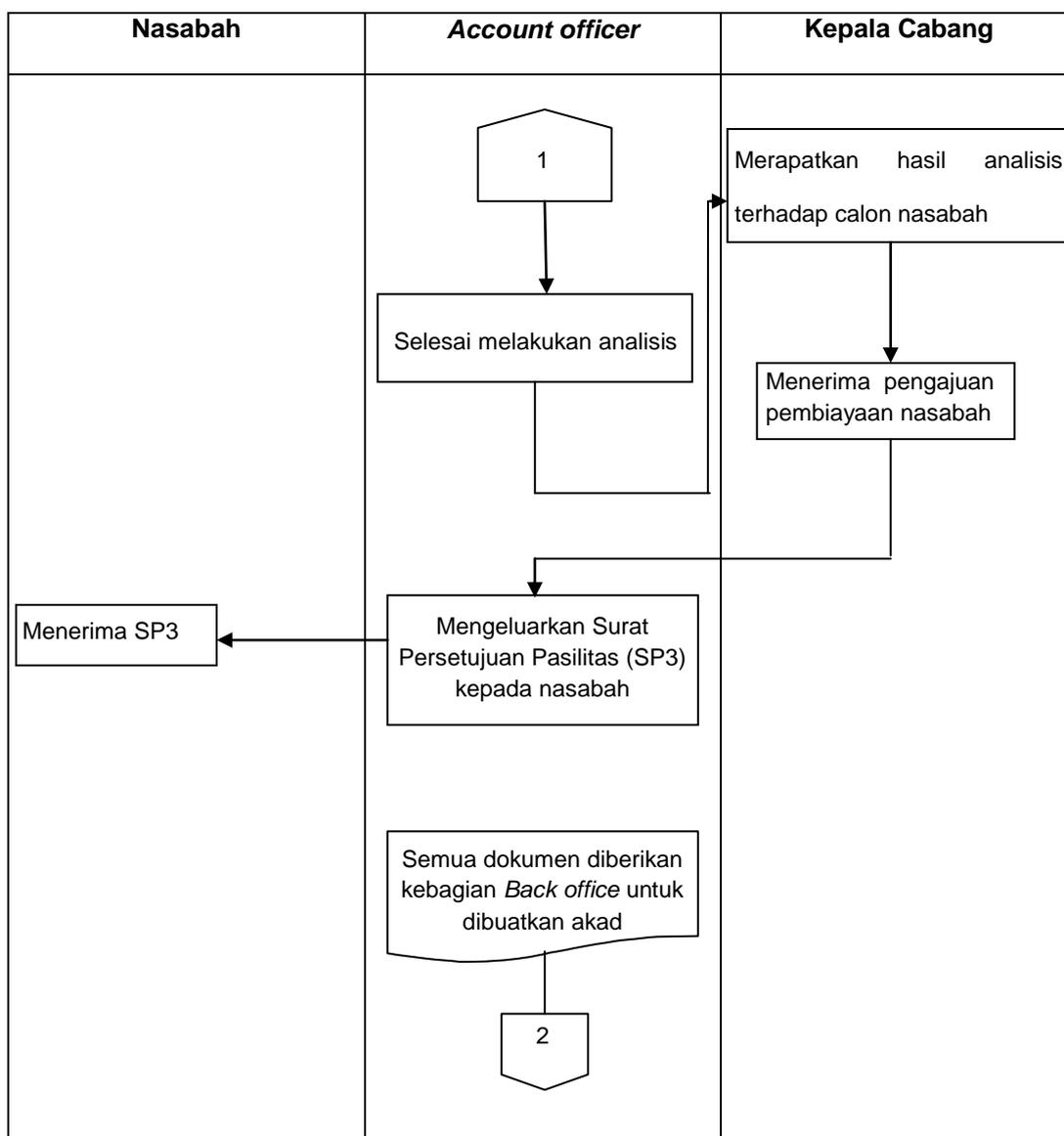
Menurut hasil peninjauan penulis pada Bab III ini, bahwa implementasi akad *murabahah* pada Produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) iB Masalah PT. Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalaya terdapat pada saat pelaksanaan akad dalam proses pengambilan pembiayaan. dimana pelaksanaan akad ini harus dihadapan pimpinan KCP atau wakil serta nasabah yang mengajukan pembiayaan tersebut. Bank harus membacakan ketentuan-ketentuan yang ada seperti *margin* yang diperoleh bank, angsuran pokok sama dengan *margin* yang harus dibayar oleh nasabah, total angsuran seluruhnya, menyampaikan objek yang ingin diberikan oleh nasabah, menunjukan simulasi daftar angsuran yang harus dibayar oleh nasabah, jangka waktu serta perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh bank dengan ketentuannya yang harus dipenuhi pada saat pembiayaan berjalan pada surat perjanjian.

Adapun prosedur-prosedur yang harus dipenuhi oleh calon nasabah yang ingin mengajukan Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) di bjb syariah KCP Majalaya adalah sebagai berikut:

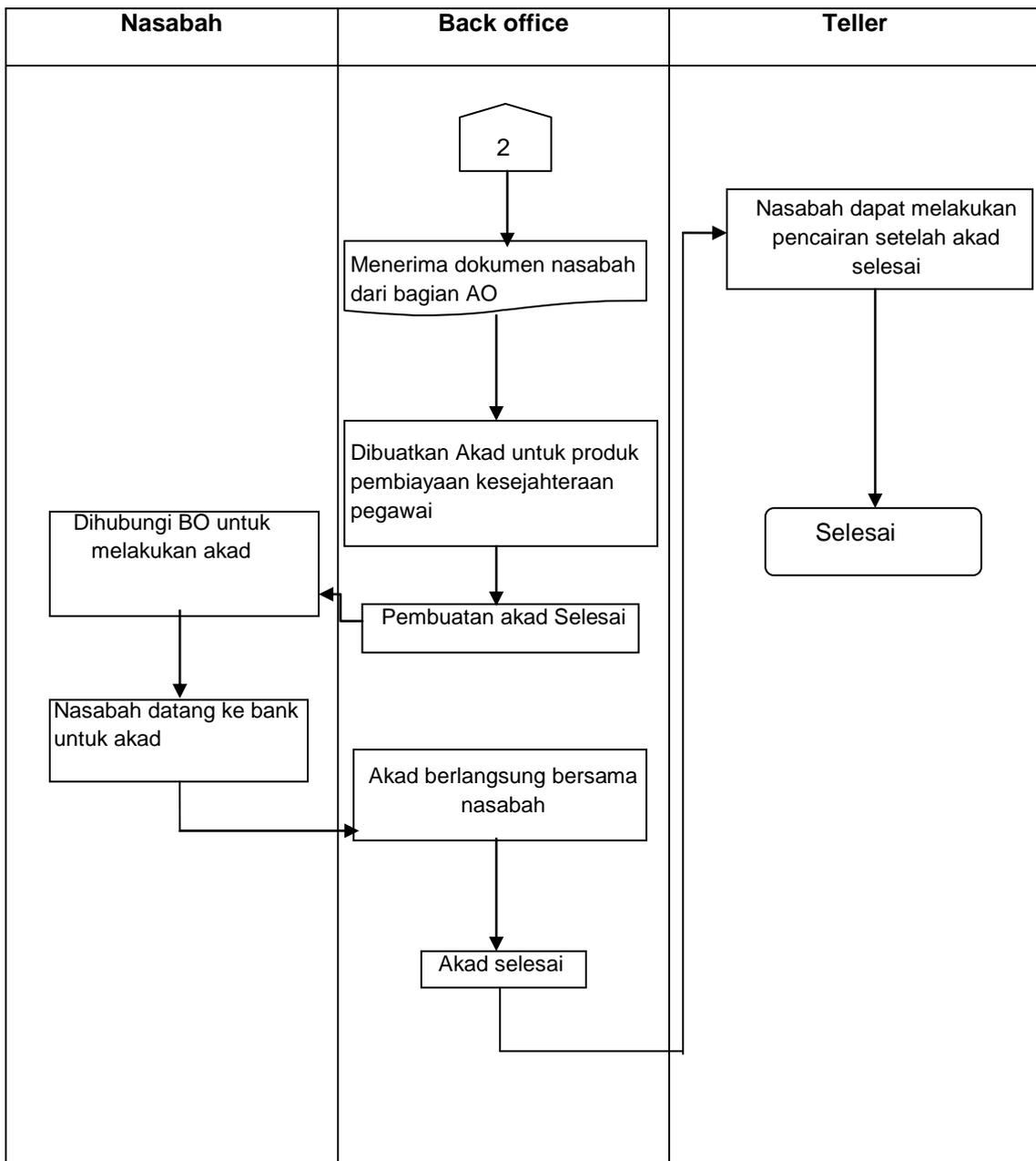
1. Calon nasabah harus mengisi formulir aplikasi permohonan lalu diserahkan kepada bank dengan melampirkan dokumen yang dipersyaratkan.
Persyaratan bagi PNS (Pegawai Negeri Sipil) / karyawan swasta yakni:
 - 1) Mengisi formulir permohonan
 - 2) Copy KTP suami-istri
 - 3) Pas foto 4x6 suami-istri
 - 4) Copy Kartu Keluarga
 - 5) Copy surat nikah
 - 6) Copy NPWP (pinjaman diatas Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)
 - 7) Copy *ledger* gaji legalisir sesuai asli
 - 8) Asli SK CPNS, SK PNS, SK Kenaikan pangkat/golongan
 - 9) Asli Taspen/Askes/Jamsostek
 - 10) Asli surat kenaikan gaji berkala (hanya untuk PNS)
 - 11) Copy buku tabungan gaji/rekening koran tiga (3) bulan terakhir
 - 12) Surat rekomendasi, pernyataan, surat kuasa memotong gaji yang distempel dan ditandatangani pejabat terkait (disediakan pihak bank)
2. Setelah semua dokumen persyaratan yang diberikan calon nasabah ke bank, lalu bank menyerahkan dokumen itu ke *Account Officer*, lalu *account officer* menyerahkan dokumen calon nasabah kebagian Supervisor sesudah diterima oleh supervisor formulir permohonan yang diajukan ke bagian APBL (Administrasi Pembiayaan Bisnis dan Legal) untuk diperiksa, untuk memeriksa apakah kelengkapan administrasi calon nasabah sudah lengkap. Apabila sudah lengkap maka bagian administrasi akan menyerahkan kembali dokumen nasabah kebagian *account officer* untuk dilakukan survei.
3. Pelaksanaan survei, setelah kelengkapan administrasi, biasanya survei dilakukan paling lama 2 hari setelah penyerahan kelengkapan administrasi. Survei ini biasanya dilakukan *account officer*, survei ini bertujuan untuk mendapatkan keterangan data nasabah meliputi:
 - 1) Tempat usaha calon nasabah
 - 2) Rumah calon nasabah
4. Pembuatan nota analisa, setelah survei dilakukan, maka data-data yang di dapat sebelum dan sesudah survei, maka *account officer* akan melakukan analisa terhadap kelayakan dan usaha calon nasabah, caranya dengan menggunakan prinsip 5C.
5. Setelah dilakukan analisa, maka hasil dari analisa tersebut akan dirapatkan oleh *account officer* dan kepala cabang, untuk memutuskan layak atau tidak layaknya usaha atau kebutuhan nasabah yang akan dibiayai oleh bank. Jika hasilnya layak maka akan dikeluarkan Surat Persetujuan Fasilitas (SP3) kepada calon nasabah. Jika tidak layak, maka calon nasabah akan diberitahu melalui telepon.
6. Selanjutnya adalah *account officer* menyerahkan dokumen nasabah yang telah dianalisa kebagian back office untuk dibuatkan akad.
7. Penandatanganan akad pada pembiayaan, jika nasabah sepakat dengan SP3 yang diterbitkan oleh bjb syariah KCP Majalaya, maka proses selanjutnya adalah penandatanganan akad murabahah yang pada produk pembiayaan kesejahteraan pegawai dilakukan dibagian *Back Office*.
8. Pencairan dana, setelah proses akad berlangsung maka nasabah telah bisa mengambil dana dari pembiayaan di bjb syariah KCP Majalaya dibagian *Teller*.



Gambar 3 : Langkah Pertama Prosedur pada Produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP)



Gambar 4 : Langkah Kedua Prosedur pada Produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP)



Gambar 5 : Langkah Terakhir Prosedur pada Produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP)

IV. SIMPULAN DAN SARAN

4.1 Simpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan diatas, maka pada akhir bagian penelitian yang dilakukan di bank bjb Syariah KCP Majalaya mengenai Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan kesejahteraan Pegawai (PKP) maka penulis menarik dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pembiayaan syariah merupakan pembiayaan yang pelaksanaannya sesuai dengan Hukum Islam (syariah). Dalam pembiayaan syariah ada larangan dalam pemberian bunga atau yang disebut dengan (riba) kepada nasabah. Dalam proses ini pihak

Bank dan nasabah melakukan bagi hasil sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak.

2. Implementasi akad murabahah pada produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP), yaitu terdapat pada akad nya yang menggunakan akad murabahah (jual beli), dimana barang diperjual-belikan dengan harga dan keuntungan (*margin*) yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.
3. Analisis Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) meliputi prosedur pengajuan pembiayaan, pengecekan ulang data nasabah, menganalisis kelayakan nasabah, persetujuan pembiayaan, penandatanganan akad serta pencairan pembiayaan kesejahteraan pegawai (PKP). Dalam melakukan akad perjanjian juga sudah sesuai dengan rukun dan syarat pembiayaan murabahah yang mengacu pada Hukum Islam yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah..

4.2 Saran

Dari hasil pembahasan yang telah penulis paparkan diatas, maka untuk menjadi bahan pertimbangan penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. PT. Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalaya harus terus mempertahankan dan meningkatkan kepercayaan nasabah dengan meningkatkan kinerja operasi perusahaan agar perusahaan dapat tumbuh dan terus berkembang.
2. Bagi perusahaan sebaiknya lebih mempromosikan produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) iB Masalahah bank bjb syariah KCP Majalaya, karena produk ini sangat menarik dan paling diminati masyarakat. Khususnya para pegawai, pengusaha, dan *professional*. Dengan adanya sosialisasi yang lebih untuk mengenalkan produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP), maka masyarakat akan lebih mengetahui keunggulan dan manfaat dalam produk PKP ini.
3. Dalam melaksanakan Akad Murabahah pada Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) pada PT. Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalaya sudah terlaksana dengan efektif, efisien dan terstruktur. Para pegawai atau pihak bank sudah melakukan prosedur sesuai dengan rukun dan syarat dalam akad murabahah yang sudah ada. Maka saran yang penulis berikan yaitu dengan mempertahankan kinerja tersebut untuk kelancaran dalam proses akad murabahah pada produk pembiayaan ini.
4. Dalam pengajuan Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP). Maka pihak bank menjelaskan mengenai tata cara dalam pengajuan pembiayaan serta memperkenalkan produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) kepada calon nasabah dengan sangat jelas. Dalam hal ini saran yang dapat penulis berikan yaitu perlu untuk meningkatkan pelayanan prima kepada nasabah selain dapat memuaskan kedua belah pihak tetapi juga untuk menciptakan hubungan kerjasama yang harmonis antara pihak Bank dan nasabah.

Referensi :

- Ahmad. Dahlan. 2012. Bank Syariah. Yogyakarta: Teras.
- Aisyah, Nur Binti. 2014. Manajemen Pembiayaan Bank Syariah. Yogyakarta: Penerbit Teras.
- Agung, Prabowo Bagya. 2012. Aspek Hukum *Murabahah* pada Perbankan Syariah. Yogyakarta: UII Press.
- Andri, Soemantri. 2009. Bank & Lembaga Keuangan Syariah. Jakarta: Pranada Media Group.
- Daengnaja. 2011. Akad Bank Syariah. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Ismail. 2011. Perbankan Syariah. Jakarta: Kencana.

Kasmir. 2008. Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya. Edisi Revisi 2008. Jakarta: PT. RAJAGRAFINDO PERSADA.

Nurhayati, Sri. dan Wasilah. 2014. Akuntansi Syariah Di Indonesia. Jakarta: Penerbit Salemba Empat.

Rivai, Veithzanal dan Arviyan Arifin. 2010. *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi*. Jakarta: Bumi Aksara.

www.bjbs.co.id diakses pada tanggal 15 Oktober 2019

Bank. <https://id.m.wikipedia.org> diakses pada 28 November 2019, 21.20 WIB.

Perbankan syariah. <https://id.m.wikipedia.org> diakses pada 29 November 2019, 20.30 WIB.