

Pembiayaan Murabahah Dalam Sudut Ekonomi Islam Pada Bank Muamalat
Indonesia Cabang Manado

Rahmawaty

wati.rahmawati.rahmal1@gmail.com

Isntitut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado

Abstrak

Penelitian ini, berbicara praktek pembiayaan *murabahah* dalam perspektif Ekonomi Islam pada bank Muamalat. Dengan menggunakan penelitian kualitatif.

Murabahah mengalami perkembangan: a) awalnya transaksi *murabahah* tidak melibatkan pihak ketiga, sekarang ini bisa melibatkan pihak ketiga; b) awalnya transaksi *murabahah* harus menggunakan jaminan, sekarang ini barang pesanan dapat dijadikan sebagai jaminan. Sistem penerapan pembiayaan *murabahah* merupakan penggunaan dana bank dari pihak ketiga yang disalurkan kepada nasabah. Pembiayaan *murabahah* yang dilakukan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Manado telah sesuai dengan ketentuan hukum perbankan syari'ah.

Kata Kunci; *Pembiayaan murabahah, Murabahah, Ekonomi Islam*

Abstract

This research discuss the practice on murabaha financing in the Islamic Economy perspective at the Bank of Muamala. This is a qualitative research. Murabaha has developed:

- a. Initially the murabaha transaction did not involve a third party; today, it can involve a third party;*
- b. Initially, murabaha should require warranty, now, ordered goods can be put as warranty. The murabaha financing system is the use of bank find from a third party to customer. Murabaha financing performed by the Bank of Muamala Manado Branch has complied the Sharia Banking regulation.*

Key words: Murabaha financing, murabaha, Islamic Economy

Latar Belakang Masalah

Lembaga keuangan khususnya lembaga perbankan mempunyai peranan yang amat strategis dalam menggerakkan roda perekonomian suatu negara. Bahkan, dengan keputusan-keputusannya yang gemilang telah menjangkau di luar batas negara melalui kegiatan perusahaan-perusahaan multinasional (Muchdarsyah Sinungan, 2000; 1)

Eksistensi lembaga keuangan khususnya sektor perbankan menempati posisi sangat strategis dalam menjembatani kebutuhan modal kerja dan investasi di sektor riil dan pemilikan dana. Dengan demikian, fungsi utama sektor perbankan dalam infrastruktur kebijakan makro ekonomi memang diarahkan dalam konteks bagaimana menjadikan uang efektif untuk meningkatkan nilai tambah ekonomi (*how to make money effective and efficient to increase economic value*).

Ekonomi masyarakat akan tumbuh berkembang sejalan dengan perkembangan dan kemajuan bank dalam melayani kebutuhan masyarakat. Bank dan masyarakat adalah dua pihak yang saling membutuhkan. Bank membutuhkan masyarakat sebagai nasabah yang akan menanamkan modal dan mempercayakan modalnya itu untuk dikelola oleh pihak bank. Sedangkan, masyarakat membutuhkan bank untuk membantu kegiatan usaha produktifnya.

Pada dasarnya bank melaksanakan tugas distribusi, karena ia bertindak sebagai perantara antara peminjam dan pemberi pinjaman. Dengan menghimpun surplus dan dari para deposan dan meminjamkannya kepada unit-unit perekonomian yang kekurangan dana, maka bank sangat memudahkan kegiatan ekonomi. Jumlah jasa-jasa yang dapat diberikan bank makin lama makin banyak. Jenis jasa-jasa sebuah bank terutama ditentukan oleh besarnya bank itu dan permintaan akan jasa-jasa khusus di suatu daerah (American Institute of Banking, Drs. A. Hasymi Ali, 1990; 1).

Fungsi utama dari perbankan syariah adalah mengumpulkan dana dari masyarakat, menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan, dan memberikan pelayanan jasa. Menyalurkan dana kepada masyarakat oleh bank syariah

yang dikenal dengan istilah pembiayaan, kegiatan pembiayaan yang diberikan oleh perbankan syariah sebagai *murtahin* kepada nasabahnya sebagai *rohin* diikat dengan berbagai akad yang sah sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi syariah. Akad secara etimologis berarti ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi (Rahmat Syafei, 2006; 80). Secara istilah, akad adalah perikatan yang ditetapkan dengan ijab kabul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada obyeknya. (Rahmat Syafei, 2006; 44)..Akad juga merupakan salah satu cara untuk memperoleh harta dalam hukum Islam dan dipakai dalam kehidupan sehari-hari (Gemala Dewi, 2006; 11)

Dari beberapa produk pembiayaan perbankan syariah yang ditawarkan kepada masyarakat, penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang pembiayaan *murabahah*. Akad *murabahah* biasanya digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif masyarakat. Dapat dikatakan bahwa *murabahah* dapat sangat membantu seseorang yang sangat membutuhkan suatu barang, tetapi tidak mempunyai cukup dana, maka dengan adanya *murabahah* ini orang tersebut dapat memperoleh dan memiliki barang yang dibutuhkan tanpa harus menyediakan uang tunai terlebih dahulu.

Murabahah merupakan salah satu jenis bentuk penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan dimana dalam pelaksanaannya *murabahah* memiliki tingkat risiko yang cukup tinggi. Setiap ada pembiayaan juga mengandung suatu risiko untuk timbul masalah hukum antara Pegadaian Syariah dengan nasabah.

Untuk mengetahui praktik akad *murabahah* yang terjadi dalam transaksi ini, dan juga mengetahui perkembangan sistem pembiayaan *murabahah* di bank syariah khususnya bank Muamalat Indonesia cabang Manado, maka perlu melakukan pengkajian masalah tersebut.

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan batasan-batasan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana perkembangan sistem pembiayaan *murabahah* dari tahun ke tahun di bank Muamalat Indonesia cabang Manado?
- b. Bagaimana penerapan sistem pembiayaan *murabahah* di bank Muamalat Indonesia cabang Manado?
- c. Bagaiman tinjauan ekonomi islam dalam pembiayaan *murabahah* di bank Muamalat Indonesia cabang Manado?

KAJIAN PUSTAKA

Pengertian *Murabahah*

Sebagaimana diatur dalam Pasal 6 huruf (m) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. bahwa salah satu produk perbankan berdasarkan Prinsip Syariah adalah Perjanjian *murabahah*. Perjanjian atau pembiayaan *murabahah* juga menjadi produk yang ditawarkan Pegadaian Syariah.

Murabahah menurut Sutan Remi Sjahdeni *Murabahah* adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan. Pada perjanjian *Murabahah*, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu *markup*/keuntungan (Sutan Remi Sjahdeni, 2005; 64)

Menurut Muhammad, *murabahah* adalah menjual dengan harga asal ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati (Muhammad, 2000; 22)

Menurut para fuqaha, *murabahah* adalah penjualan barang seharga biaya/harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah mark up atau margin keuntungan yang disepakati. Karakteristik *Murabahah* adalah penjual harus memberitahu pembeli mengenai harga pembelian produk menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya (*cost*) tersebut (Wirosa, 2005; 13)

Menurut Dewan Syariah Nasional *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba (Wirosa, 2005; 14).

Perjanjian *murabahah* adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan angsuran. Pada perjanjian *murabahah* Pegadaian Syariah membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu keuntungan. Dengan kata lain, penjualan barang oleh Pegadaian Syariah kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost plus profit* (Sutan Remi Sjahdeni, 65)

Pembayaran dari nasabah dilakukan dengan cara angsuran dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Sistem pembayaran secara angsuran tadi dikenal dengan istilah *bai' bitsaman ajil* (Zainal Arifin, 2000; 116)

Baik mengenai barang yang dibutuhkan oleh nasabah maupun tambahan biaya yang akan menjadi imbalan bagi Pegadaian Syariah, dirundingkan dan ditentukan dimuka oleh Pegadaian Syariah dan nasabah yang bersangkutan.

Keseluruhan harga barang dibayar oleh pembeli (nasabah) secara angsuran. Pemilikan dari aset tersebut dialihkan kepada pembeli (nasabah) secara proporsional sesuai dengan angsuran-angsuran yang telah dibayar. Dengan demikian barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan sampai seluruh biaya dilunasi. Pegadaian Syariah diperkenankan pula meminta agunan tambahan dari nasabah yang bersangkutan.

Macam-macam *Murabahah*

Murabahah dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu: (Wiroso; 17-18)

1. *Murabahah* tanpa pesanan

Yaitu jual beli *murabahah* dilakukan dengan tidak melihat ada yang pesan atau tidak, sehingga penyediaan barang dilakukan sendiri oleh bank syariah atau lembaga lain yang memakai jasa ini, dan dilakukan tidak terkait dengan jual beli *murabahah* itu sendiri.

2. *Murabahah* Berdasarkan Pesanan

Yaitu jual beli *murabahah* dimana dua pihak atau lebih bernegosiasi dan berjanji untuk melaksanakan suatu kesepakatan bersama, dimana pemesan (nasabah)

meminta bank untuk membeli aset yang kemudian dimiliki secara sah oleh pihak kedua.

Jika dilihat dari sumber dana yang digunakan, maka pembiayaan *murabahah* secara garis besar dapat dibedakan menjadi tiga kelompok, yaitu (Adi Warman Karim, 2006; 115):

- a. Pembiayaan *murabahah* yang didanai dengan URIA (*Unrestricted Investment Account* atau Investasi Tidak Terikat)
- b. Pembiayaan *murabahah* yang didanai dengan RIA (*Restricted Investment Account* atau Investasi Terikat)
- c. Pembiayaan *murabahah* yang didanai dengan modal instansi (Bank atau Pegadaian)

Jika dilihat dari cara pembayarannya, maka *murabahah* dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:

- a. *Murabahah taqsid*, ialah jual beli *murabahah* dimana pembayaran cicilan dilakukan secara angsuran rutin tiap bulan
- b. *Murabahah mu'ajjal*, ialah jual beli *murabahah* dimana pembayaran cicilan dilakukan di awal bulan saja, kemudian dilunasi sekaligus (*lump sum*) di akhir bulan sesuai kesepakatan.
- c. *Murabahah naqdan*, ialah jual beli *murabahah* dimana pembayaran dilakukan secara tunai di awal akad.

Bentuk Perjanjian *Murabahah*

Perjanjian *Murabahah* merupakan salah satu bentuk pembiayaan secara kredit karena pembiayaannya dilakukan pada waktu jatuh tempo atau secara angsuran.

Mula-mula Pegadaian Syariah membelikan atau menunjuk pembeli (nasabah) sebagai agen Pegadaian Syariah untuk membeli barang yang diperlukannya atas namabank dan menyelesaikan pembayaran harga barang dari biaya bank. Bank seketika itu juga menjual barang tersebut kepada pembeli (nasabah) pada tingkat harga yang disetujui bersama untuk dibayar dalam jangka waktu yang disetujui bersama. Pada waktu jatuh tempo, pembeli (nasabah) membayar harga jual barang

yang telah disetujui kepada bank (Karnaen Perwata Atmaja, 1992; 26). Perjanjian *murabahah* juga dijalankan di Pegadaian Syariah berupa jual beli logam mulia atau emas dengan akad *murabahah dan rahn*.

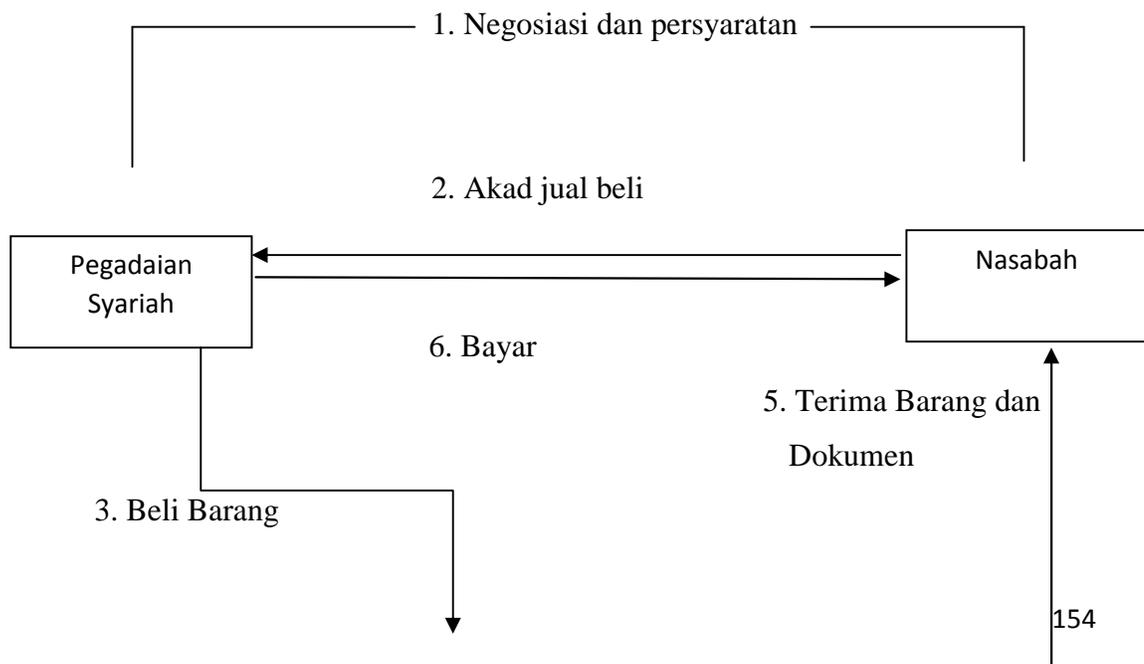
Aplikasi Pembiayaan *Murabahah*

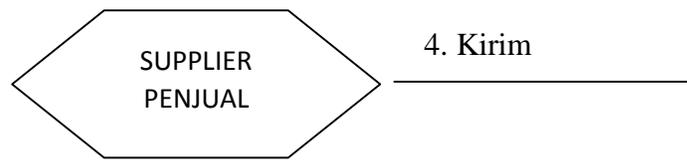
Penggunaan Akad *Murabahah*

- Pembiayaan *murabahah* merupakan jenis pembiayaan yang sering diaplikasikan dalam bank syariah, yang pada umumnya digunakan dalam transaksi jual beli barang investasi dan barang-barang yang diperlukan oleh individu.
- Jenis penggunaan pembiayaan *murabahah* lebih sesuai untuk pembiayaan investasi dan konsumsi. Dalam pembiayaan investasi, akad *murabahah* sangat sesuai karena ada barang yang akan diinvestasi oleh nasabah atau akan ada barang yang menjadi objek investasi. Dalam pembiayaan konsumsi, biasanya barang yang akan dikonsumsi oleh nasabah jelas dan terukur.
- Pembiayaan *murabahah* kurang cocok untuk pembiayaan modal kerja yang diberikan langsung dalam bentuk uang.

1) Skema Pembiayaan *Murabahah*

Dalam pembiayaan *murabahah*, sekurang-kurangnya terdapat dua pihak yang melakukan transaksi jual-beli, yaitu bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli barang.





Skema 1 Pembiayaan *Murabahah*

Keterangan:

1. Pegadaian Syariah dan nasabah melakukan negosiasi tentang rencana transaksi jual-beli yang akan dilaksanakan. Poin negosiasi meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang dan harga jual.
2. Pegadaian Syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, di mana bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah, dan harga jual barang.
3. Atas dasar akad yang dilaksanakan antara pegadaian syariah dan nasabah, maka pegadaian syariah membeli barang dari *supplier*/penjual. Pembelian yang dilakukan oleh pegadaian syariah ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.
4. *Supplier* mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah pegadaian syariah.
5. Nasabah menerima barang dari *supplier* dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.
6. Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang lazim dilakukan oleh nasabah ialah dengan cara angsuran.

Karakteristik Pembiayaan *Murabahah*

Adapun karakteristik pembiayaan *murabahah* berdasarkan PSAK 102 yaitu *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli.

Murabahah berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam *murabahah* pesanan mengikat pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Jika asset *murabahah* yang telah dibeli oleh penjual mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli, maka penurunan nilai tersebut menjadi tanggungan penjual dan akan mengurangi nilai akad.

Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Pembayaran tangguh adalah pembayaran yang dilakukan tidak pada saat barang diserahkan kepada pembeli, tetapi pembayaran dilakukan secara angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu.

Akad *murabahah* memperkenankan penawaran harga yang berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda sebelum akad *murabahah* dilakukan. Namun jika akad tersebut telah disepakati, maka hanya ada satu harga (harga dalam akad) yang digunakan.

Harga yang disepakati dalam *murabahah* adalah harga jual, sedangkan biaya perolehan harus diberitahukan. Jika penjual mendapatkan diskon sebelum akad *murabahah*, maka diskon itu merupakan hak pembeli.

Diskon yang terkait dengan pembelian barang, antara lain, meliputi:

- 1) Diskon dalam bentuk apapun dari pemasok atas pembelian barang;
- 2) Diskon biaya asuransi dari perusahaan asuransi dalam rangka pembelian barang;
- 3) Komisi dalam bentuk apapun yang diterima terkait dengan pembelian barang.

Diskon atas pembelian barang yang diterima setelah akad *murabahah* disepakati diperlakukan sesuai dengan kesepakatan dalam akad tersebut. Jika tidak diatur dalam akad, maka diskon tersebut menjadi hak penjual.

METODE PENELITIAN

Pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan prosedur penelitian yang lebih menekankan pada

aspek proses dan makna suatu tindakan yang dilihat secara menyeluruh (Lexi J.Maelong, 1998; 3).

Penelitian kualitatif adalah tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata.

Tempat dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian di bank Muamalat Indonesia Cabang Manado. Pelaksanaan penelitian ini berlangsung selama 3 bulan, mulai bulan Juli sampai September 2015.

Sumber data yang digunakan terbagi dua yaitu:

1. Sumber data sekunder merupakan sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain). Data sekunder umumnya berupa bukti, catatan atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip (data dokumenter) yang dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan.
2. Data primer merupakan sumber data yang diperoleh langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara). Data primer dapat berupa opini subjek (orang) secara individual atau kelompok, hasil observasi terhadap suatu benda (fisik), kejadian atau kegiatan, dan hasil pengujian. (Cholid Narbuko, 35)

Beberapa sumber data melalui metode penelitian lapangan yang digunakan penulis meliputi:

a. Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data dengan cara penulis turun langsung untuk melakukan pengamatan di lokasi penelitian. Observasi digunakan untuk melakukan pengamatan awal terhadap objek awal yang terjadi di lokasi penelitian sehingga diperoleh data dan informasi. (Sugiyono, 2008; 329)

b. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. (Sumadi Suryabrata, 2005; 80)

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu bisa berbentuk tulisan-tulisan, gambar-gambar atau karya-karya manumental seseorang. (Sugiono, 2008; 329).

4. Teknik analisa data

Penelitian dengan pendekatan kualitatif, teknik analisa data dilakukan secara bersamaan dengan pengumpulan data. Sedikitnya ada tiga prosedur analisa data yang dikemukakan oleh Miles dan Huberman yang dilakukan secara interaktif, yaitu:

1. Reduksi data (*data reduction*)

Upaya peneliti mereduksi data yaitu merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memudahkan peneliti untuk mengumpulkan data selanjutnya.

2. Penyajian data (*data display*)

Pada langkah ini peneliti menyajikan data yang telah direduksi ke dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori dan sejenisnya. Yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif.

3. *Conclusion Drawing/Vervication*

Vervication adalah penarikan kesimpulan. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila ditemukan bukti-bukti baru yang kuat pada tahap pengumpulan data berikutnya. Akan tetapi bila ternyata kesimpulan pada awal didukung oleh bukti-bukti yang kuat valid dan konsisten pada saat peneliti melakukan tahap pengumpulan data selanjutnya, maka kesimpulan ini merupakan yang kredibel. (Sugiyono, 247)

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Perkembangan Pembiayaan Murabahah

Penerapan Sistem Pembiayaan *Murabahah* Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Manado

Ruang Lingkup Realisasi

Realisasi pembiayaan *murabahah* adalah penggunaan dana bank daridana pihak ketiga yang disalurkan kepada nasabah. Proses pencairan dana ini dilakukan oleh bank dengan mengkredit rekening nasabahtersebut sejumlah penanaman dana yang dilakukan atau disetujui. Setiap pengajuan pembiayaan atau permohonan penanaman dana belum tentu akan selalu terealisasi, hal ini mengingat prinsip kehati-hatian Bank Syari'ah (Bank Muamalat) dalam mengelola dana pihak ketiga. Oleh karena itu, setiap nasabah yang ingin mengajukan penanaman dana harus sesuai ketentuan yang berlaku. Pelaksanaan realisasi akan dilakukan setelah ada pernyataan atau persetujuan dari komite bahwa penanaman dana tersebut layak untuk diberikan. Biasanya proses ini membutuhkan waktu + 7 hari. Adapun proses penanaman dana Bank Muamalat kepada nasabah adalah sebagai berikut:

a. Permohonan Pembiayaan (penanaman dana)

Dalam proses awal penanaman dana, seseorang calon nasabah mendapatkan dana yang diajukan harus membuat surat permohonan penanaman dana ke bank karena pihak bank hanya akan memberikan penanaman dana apabila permohonan penanamandana diajukan secara tertulis, baik dari penanaman dana baru, perpanjangan maupun tambahan.

b. Survey (proses *inisiasi* dan *solisitasi*)

Untuk menguji kebenaran semua informasi yang berkaitan dengan usaha dan data pemohon, langkah yang pertama yang dilakukan oleh setiap *account manager* adalah proses inisiasi dan solisitasi. Semua langkah-langkah tersebut harus dipersiapkan dengan cermat, karena keberhasilan proses awal salah satunya dapat diukur tahap ini. Proses inisiasi terdiri dari; pengumpulan informasi dan penentuan calon nasabah yang potensial. Sedangkan proses solisitasi merupakan

proses untuk memperoleh informasi data yang dilakukan melalui kunjungan atau survei lapangan langsung ketempat calon nasabah atau nara sumber diluar perusahaan.

c. Analisa Pembiayaan

Dalam setiap pemberian pembiayaan tentunya ada resiko yang akan diterima dan resiko tersebut banyak dipengaruhi oleh berbagai faktor. Salah satu diantaranya adalah kurang mampu menganalisis pembiayaan secara akurat dan cepat. Dengan demikian petugas atau pejabat yang bertugas menyalurkan penanaman dana perlu dibekali pengetahuan dalam menganalisa pemberian pembiayaan.

Dalam analisa ini mencakup 1) Data pemohon, 2) Tujuan pengajuan pembiayaan, 3) Latar belakang nasabah, 4) Analisa keuangan nasabah, 5) Analisa aguanan dan 5) Analisa resiko pemberian pembiayaan.

d. Rekomendasi Persetujuan Pemberian Pembiayaan.

Pembuatan usulan pemberian pembiayaan atau disebut dengan memorandum analisa pemberian pembiayaan, pada dasarnya merupakan memorandum atau proposal namun jelas yang berisikan rangkuman data fakta, dari informasi yang berkaitan dengan analisa pemberian pembiayaan dan keuangan dari calon nasabah yang digunakan sebagai bahan untuk penilaian pemberian pembiayaan.

e. Persetujuan Pemberian Pembiayaan

Apabila keputusan dari komite pembiayaan tersebut disetujui, maka pejabat pembiayaan harus membuat yaitu, 1) Surat persetujuan prinsip (*offering letter*) 2) Proses pengikatan dan 3) Tanggung jawab dokumentasi.

f. Realisasi Pembiayaan.

Setelah usulan pemberian pembiayaan yang hendak diajukan disetujui maka proses lebih lanjut harus diperiksa kelengkapan kelengkapannya sebelum realisasi ke nasabah yaitu meliputi, yaitu 1) Usulan pemberian pembiayaan, 2) *Taksasi* atau *retaksasi* jaminan, 3) *Bank checking*, 4) Analisa atau reanalisa yuridis, dan 5) Kelengkapan dokumen yang menunjang baik asli atau foto copy.

Persyaratan Realisasi.

a. Pemeriksaan Dokumen Awal.

Data-data yang sudah dipersyaratkan harus diperiksa oleh *support* pembiayaan. Pemeriksaan tersebut berdasarkan pada kepatuhan ketentuan perbankan dan kebijakan yang berkaitan dengan pembiayaan. Seandainya terjadi penyimpangan maka penyimpangan tersebut harus dilaporkan komite dan direksi.

Pemeriksaan yang dilakukan oleh *support* tidak hanya dokumen inti, melainkan juga dokumen-dokumen pendukung dalam realisasi langkah-langkah yang harus diperiksa:

- 1) Apakah usulan pembiayaan (UP) beserta risalah keputusan komite pembiayaan yang telah ditandatangani oleh seluruh anggota komite dan salah satu diantaranya memiliki batasansampai dengan usulan pembiayaan yang diajukan.
- 2) Persyaratan-persyaratan yang diminta sebagaimana yang dinyatakan dalam keputusan komite penanaman dana.
- 3) Surat permohonan realisasi pembiayaan (SPRP), surat sanggup (*promes*), jadwal angsuran, surat tanda terima uang (STTU), dan surat tanda terima barang (STTB) yang telah ditanda tangani oleh nasabah.
- 4) Surat perjanjian pembiayaan (akad) sesuai dengan masing-masing jenis fasilitas serta dokumen pengikatan lainnya, termasuk pengikatan jaminan atau dokumen lainnya telah sesuaidengan standar pengikatan yang ditetapkan oleh bank dan kesemuanya telah ditandantangani oleh semua pihak sebagaimana mestinya, serta telah dilaksanakan dengan benar.
- 5) Surat keterangan (*cover note*) dari notaris yang berisi nomor dan tanggal perjanjian pembiayaan dan pengikatan jaminan serta akad-akad lainnya (untuk perjanjian penanaman dana secara notariil).

b. Kewajiban Pemeriksaan Pendukung.

Dokumen-dokumen pendukung harus diperiksa terlebih dahulu oleh *support* pembiayaan dan diverifikasi sebelum diserahkan ke operasi pembiayaan untuk pencairan (*dropping*) fasilitas pembiayaan.

c. Kewajiban Pemeriksaan Kepatuhan Ketentuan Extern dan Kebijakan Bank.

Setiap fasilitas pembiayaan yang akan diberikan harus diperiksa kepatuhan (*compliance*) terhadap ketentuan extern dan kebijakan bank yang berlaku. Pemeriksaan kepatuhan minimal harus meliputi kepatuhan terhadap ketentuan perbankan secara umum dan kebijakan lain yang berkaitan pembiayaan bank. Apabila ditemukan penyimpangan dalam proses pemeriksaan ini harus segera dilaporkan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang, dan wajib melaporkan penyimpangan tersebut secara tertulis kepada direksi.

Persiapan Pencairan Pembiayaan.

Persiapan yang harus dilakukan dalam persiapan pencairan pembiayaan antara lain:

1) Periksa kelengkapan dokumen pencairan pembiayaan yang meliputi yaitu, a) Usulan pembiayaan, b) Dokumen pendukung dari usulan pembiayaan, c) Memorandum analisa pembiayaan, d) Keputusan komite pembiayaan, e) Memorandum *dropping* dan f) Surat keterangan (*cover note*) dari notaris sebagai bukti akad.

e. Tahap Pencairan Pembiayaan.

- 1) Permintaan pencairan fasilitas pembiayaan yang dilakukan oleh *account manager* (AM) melalui memorandum *dropping* harus diajukan melalui *support* pembiayaan untuk diteruskan kepada unit kerja operasional.
- 2) Support pembiayaan selanjutnya membubuhkan *fiat dropping* pada usulan pembiayaan berikut pula pada dua buah lembar foto copy usulan pembiayaan.
- 3) *Fiat dropping* yang dibubuhkan pada setiap usulan pembiayaan baik asli maupun foto copy harus berupa *fiat dropping* asli.

- 4) Usulan pembiayaan asli yang telah dibubuhi *fiat dropping* disimpan di *file* pembiayaan sebagai bukti realisasi pembiayaan yang telah dibubuhi *fiat dropping* dan dilengkapi copyan SPRP, dan jadwal angsuran yang masing-masing didistribusikan kepada operasi pembiayaan dan disimpan di *file* pembiayaan (*file folder*).
- 5) Dokumen asli dan bukti keabsahannya disimpan di *safe kepping*, sedangkan akad pembiayaan dan data-data pendukungnya disimpan pada *loan documentation*.
- 6) Operasi pembiayaan setelah menerima copy usulan pembiayaan, dan dokumen-dokumen *dropping* lainya meneliti kembali kebenaran dan kelengkapannya meliputi:
 1. Usulan pembiayaan telah dibubuhi *fiat dropping*
 2. (Keabsahan *dropping*)
 3. Surat permohonan realisasi, surat sanggup, jadwal angsuran, STTU, STTB, yang telah ditandatangani nasabah.
- 7) Pembiayaan yang mempunyai kelonggaran tarik setiap permohonan realisasi pembiayaan yang diajukan AM khususnya dalam bentuk plafond pembiayaan yang pencairannya dilakukan secara bertahap, cukup menggunakan memorandum *dropping*.

f. Prosedur Pencairan Atau *Dropping* Pembiayaan.

- 1) Terima permohonan pencairan fasilitas pembiayaan dari nasabah.
- 2) Periksa persyaratan *draw down*, yang meliputi:
 1. Surat permohonan realisasi pembiayaan (SPRP), surat sanggup (promes), jadwal angsuran, surat tanda terima uang (STTU), dan surat tanda terima barang (STTB) yang telah ditandatangani oleh nasabah.
 2. Persyaratan pencairan yang ditetapkan oleh komite pembiayaan.
- 3) *Account manager* meminta persetujuan pejabat yang berwenang untuk menandatangani formulir *dropping* awal dan perubahan fasilitas.
- 4) Kirim seluruh dokumen ke operasional pembiayaan.

- 5) Karyawan bagian OP menerima dokumen *draw down*, kemudian memeriksa apakah AM telah membubuhkan parnya dengan pensil pada dokumen tersebut.
- 6) Pelaksanaan *draw down* ke OP, selanjutnya setelah dilakukan pemeriksaan, bagi para pejabat yang terkait memahami pula apakah nasabah tersebut adalah nasabah baru, perpanjangan, atau tambahan Persyaratan nasabah baru meliputi: SPRP, akad pembiayaan, keputusan pembiayaan, persyaratan mengenai dokumen dokumen.
- 7) Siapkan kartu pembiayaan berdasarkan copy up (usulan pembiayaan). Kartu pembiayaan mencakup data sebagaiberikut:
 - a) Nama pemakai dana, b) Alamat rumah atau surat, c) Tanggal diberikan atau *dropping*, d) Angsuran pertama, e) Tanggal jatuh tempo, f) Jangka waktu pembiayaan, g) Debet rekening nasabah, h) Tanggal akad, i) Jatuh tempo akad, j) Jumlah nominal, k) Jumlah bagi hasil, l) Segmentasi pembiayaan, m) Nama AM, n) Nomor akad pembiayaan, o) Tujuan pembiayaan, p) Keuntungan setara, q) Plafond pembiayaan, dan s) Nilai jaminan.
- 8) Berdasarkan memo *dropping* siapkan lembar *manifold* penarikan pembiayaan. Tiket penarikan pembiayaan terdiri dari 4 lembar yaitu; nota kredit, tiket debit, tiket kredit, dan copy kartu kewajiban nasabah (KKN). Jurnal saat penarikan atau pembayaran pembiayaan.
- 9) Pada saat *dropping*, debitur dikenakan biaya-biaya antara lain; biaya administrasi, biaya BABS (Badan Arbitrase Bank Syari'ah), biaya notaris, dan biaya asuransi.
- 10) Paraf kartu penjamin, tiket atau lembar *manifold* penarikan pembiayaan dan tiket untuk pendebetn biaya-biaya, kemudian diteruskan berikut surat sanggupnya, TTUN, copy UP, dan dokumen lain kepada karyawan lain pemeriksa (*checker*), yang akan memeriksa kebenaran pembukuan dan membubuhkan parafnya pada kartu pinjaman dan lembar manifold penarikan pinjaman (*ticket*).
- 11) Kepala bagian atau pejabat bank membubuhkan tanda tangan pada lembar manifold, paraf pada kartu pembiayaan dan tiket biaya-biayanya, kemudian mengembalikan semua dokumen tersebut kepada karyawan semula.

- 12) Teruskan lembar KKN (dari lembar manifold penarikan pembiayaan) kepada karyawan pemegang KKN yang akan memberi tanda terima dengan jalan membubuhkan paraf pada lembar ticler yang ada.
- 13) Teruskan kepada petugas yang ditunjuk untuk difile. Apabila setelah realisasi pembiayaan, terjadi penangguhan pelunasan fasilitas pembiayaan (*restructurisasi*) atau terjadi perubahan persyaratan (*recondition*), dan penjadwalan ulang (*rescheduling*) oleh nasabah. Semua itu tidak mempengaruhi jumlah *plafond* sebelumnya. Prosedur pelaksanaan perpanjangan, tetap dilakukan seperti pemberian baru dandisetujui oleh komite pembiayaan dengan salah satunya merupakan pemegang limit.

g. Penambahan

Penambahan merupakan penambahan dana yang telah diterima sebelumnya. Penambahan hanya berlaku untuk pembiayaan bagi hasil sedangkan untuk jual beli atau murabahah dan jasa tidak diperbolehkan. Setiap terjadi perubahan fasilitas yang berbentuk penambahan *plafond*, maka prosedur yang berlaku sama dengan yang baru, sedangkan penambahan juga tetap dilakukan seperti pemberian baru, namun keputusannya harus disetujui oleh pemegang limit yang berhak.

Praktek pembiayaan *murabahah* adalah untuk mengetahui apakah akad dan mekanisme *murabahah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Manado telah sesuai dengan ketentuan hukum perbankan syari'ah atau tidak. Sebagai salah satu bank yang berasaskan Islam tentunya dituntut mampu untuk memberi suri tauladan pada bank Islam yang lain, oleh karena itu akad dan mekanisme dalam pembiayaan *murabahah* harus sesuai dengan apa yang telah ditetapkan MUI dalam fatwa DSN No.04 Tahun 2000 mengenai perbankan syari'ah, melalui produknya *murabahah* yang berisi tentang ketentuan umum, ketentuan *murabahah* kepada nasabah, jaminan dalam *murabahah*, hutang dalam *murabahah*, penundaan pembayaran dalam *murabahah*.

Untuk lebih jelasnya tentang proses akad pembiayaan *murabahah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Manado pada nasabah adalah sebagai berikut:

Di dalam akad pembiayaan *murabahah* antara Bank Muamalat Indonesia cabang Manado dengan nasabah, pihak bank telah memberitahukan kepada pihak nasabah tentang harga pokok pembelian dari *supplier* dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan atau didapat pada harga penjualan, dengan menyatakan “saya jual mesin *finishing* ini seharga Rp 20.160.000,- dan saya mengambil keuntungan sebesar Rp. 3.360.000,- memberitahukan harga pokok (dalam hal ini kepada pihak nasabah) dan menyatakan keuntungan yang akan diperoleh. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan umum *murabahah* yaitu “Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungan. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan (fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Ketentuan Umum *Murabahah*).

Bank Muamalat Indonesia Cabang Manado melakukan transaksi jual beli secara angsuran (*muajjal*) dengan harga yang disepakati, yaitu : Rp 20.160.000. (Bank Muamalat mengambil keuntungan 20 % dari akad tersebut) yaitu sebesar Rp 3.360.000,- dengan kondisi akad ini transaksi akad *murabahah* antara pihak Bank Muamalat Indonesia dengan nasabah terjadi tawar menawar tentang menentukan besarnya keuntungan yang akan didapat oleh pihak bank. Setelah terjadi tawar menawar dan disepakati besar keuntungan bank yang berbentuk prosentase yaitu sebesar 20%. Ini disebut dengan *prosentase negotiable*. Hal ini juga sesuai dengan ketentuan umum *murabahah* yaitu “nasabah membayar harga barang yang telah disepakati (*negotiable*) tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati”.

Di dalam akad *murabahah* tidak hanya dengan perkataan, tetapi juga diterangkan dalam bentuk perjanjian yang dituliskan, untuk memperoleh bukti-bukti yang kuat bahwa terjadi akad antara kedua belah pihak. Dan untuk mempunyai kekuatan hukum perlu adanya *lisensi* dari notaris. Dalam pembelian mesin *finishing* secara tunai oleh pihak bank kepada *supplier*, sumber dana tidak keseluruhan dari dana bank itu sendiri, karena menurut aturan dari bank muamalat Indonesia cabang

Manado, bank hanya menyediakan dana sebesar 70 % dan yang 30 % adalah dari nasabah itu sendiri.

Akad I Murbahah (*ba'i naqdan*)

Pelaku: Bank Muamalat bertindak sebagai pembeli

Toko Tani: bertindak sebagai penjual

Transaksi: pada tanggal 1 Oktober 2014 Bank Muamalat Indonesia cabang Manado melakukan pembelian mesin *finishing* kepada Toko dengan pembayaran secara tunai (*ba'i naqdan*) dengan kondisi ini pada saat akad yang sama Bank Muamalat Indonesia Cabang Manado mengeluarkan dana (*Cash Out*) sebesar Rp. 16.800.000,- (70 %) dan sisanya diambil dari dana perusahaan itu sendiri yaitu sebesar Rp7.200.000,-(30%). Dan harga beli mesin dari pihak bank dengan pihak supplier adalah seharga Rp 24.000.000,- dan dana dari pihak bank dengan pihak PT. ABC dijadikan satu, tetapi dalam pembelian tersebut di atas namakan pihak bank yang bertindak sebagai pembeli.

Bank Muamalat menerima mesin *finishing* dari pihak *supplier*. Dengan adanya penjelasan dan uraian di atas maka jual beli tersebut sudah sesuai dengan ketentuan syari'ah, yakni akad pertama yang dilakukan antara pihak Toko Tani (*supplier*) dengan Bank Muamalat sudah memenuhi ketentuan *murabahah* seperti yang tertuang dalam Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yakni “apabila pihak bank menyetujui permohonan tersebut pihak bank harus memenuhi terlebih dahulu aset yang dipesan nasabah secara sah dengan pedagang (*supplier*) dan telah memenuhi rukun dan syarat jual-beli sesuai dengan ketentuan *murabahah* yang bebas dari riba dan jual-beli tersebut tidak diharamkan oleh ketentuan Syari'at Islam.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan penelitian di atas maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Perkembangan *murabahah* awalnya transaksi *murabahah* adalah transaksi jual beli sederhana yaitu dalam *murabahah* dengan kerelaan penjual memberi tahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut. Akan tetapi seiring dengan perkembangan zaman, *murabahah* mengalami perkembangan: a) awalnya transaksi *murabahah* tidak melibatkan pihak ketiga, sekarang ini bisa melibatkan pihak ketiga; b) awalnya transaksi *murabahah* harus menggunakan jaminan, sekarang ini barang pesanan dapat dijadikan sebagai jaminan; c) awalnya transaksi *murabahah* harus menyediakan barang yang akan dijual karena termasuk *bai al fudhul*, namun, beberapa ulama syariah modern menunjukkan bahwa konteks jual beli *murabahah* dengan belum ada barang karena ada jenis ini dimana “belum ada barang dengan perkembangannya sekarang janji yang mengikat; d) Pembiayaan *murabahah* dengan kredit/hutang yang berbasis *murabahah* harus dilunasi pada jangka waktu tertentu tidak jauh berbeda dengan pembiayaan berbasis bunga. Pinjaman dengan bunga, pada umumnya menimbulkan sanksi bunga tambahan jika pinjaman tidak dilunasi pada saat jatuh tempo; e) konsep *princing murabahah* ditentukan berapa *required rate of profitnya*. *Natural certainty contract* merupakan kontrak dalam bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*)-nya.
2. Sistem penerapan pembiayaan *murabahah* merupakan penggunaan dana bank dari pihak ketiga yang disalurkan kepada nasabah. Upaya untuk meningkatkan profesionalisme dan ketaatan asas dalam pembiayaan sesuai dengan aturan yang baku, telah dilakukan oleh setiap *account manager* dalam memproses pembiayaan dimulai dari; a) permohonan pembiayaan (penanaman dana), investigasi, analisa pembiayaan, rekomendaasi, persetujuan pembiayaan, dan realisasi pembiayaan; b) Dalam sistem pembiayaan, yang sudah mendapat persetujuan dari komite pembiayaan telah dilakukan oleh bagian OP sesuai dengan ketentuan yang berlaku; c) dokumen-dokumen yang harus ada dalam realisasi pembiayaan adalah SRPP, surat sanggup, jadwal angsuran, STTU, dan STTB yang telah diisi lengkap

dan ditandatangani nasabah; d) Pembiayaan yang terealisasi adalah pembiayaan yang semua dokumen-dokumenya telah memenuhi persyaratan; e) Terdapat kontrak (*covenants*) positif dan negatif yang harus diperhatikan dan dilakukan oleh calon nasabah pembiayaan untuk memperkecil kemungkinan resiko kerugian dalam pembiayaan.

3. Pembiayaan *murabahah* yang dilakukan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Manado telah sesuai dengan ketentuan hukum perbankan syari'ah, dan akad pembiayaan *murabahah* sesuai dengan apa yang telah ditetapkan MUI dalam fatwa DSN No.04 Tahun 2000 mengenai perbankan syari'ah, melalui produknya *murabahah* yang berisi tentang ketentuan umum, ketentuan *murabahah* kepada nasabah, jaminan dalam *murabahah*, hutang dalam *murabahah*, penundaan pembayaran dalam *murabahah*, sehingga dalam kegiatan yang ditinjau dalam aspek ekonomi sesuai ketentuan-ketentuan yang telah digariskan.

Saran

Adapun saran dari peneliti adalah sebagai berikut:

1. Pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Manado
Murabahah merupakan produk yang selalu mengalami perkembangan sistem dan mempunyai prospek yang baik nantinya dalam dunia bisnis Islam karena berlandaskan pada syariat Islam maka bank muamalat harus lebih banyak lagi menata dan memberikan sosialisasi agar dapat lebih berkembang untuk dapat dimanfaatkan oleh masyarakat yang berimbas kepada kemajuan perbankan muamalah itu sendiri.
2. Pihak Peneliti Selanjutnya
Bagi peneliti selanjutnya yang ingin melakukan penelitian yang serupa hendaknya mengkaji lebih dalam tentang produk-produk bank syariah yang lain, misalnya mudharabah, musyarakah, dan lain-lain.
3. Pihak masyarakat sebagai pengguna
Murabahah merupakan salah satu produk bank muamalat yang dapat dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan ekonomi karena sistem penerapannya

sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dalam fatwa DSN No.04 Tahun 2000 mengenai perbankan syariah.

Daftar Pustaka

Adi Warman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.

Adiwarman Karim, *Bank Islam, analisis fiqih dan Keuangan* Jakarta: IIIT, 2003.

American Institute of Banking, *Bank Management*, diterjemahkan oleh A. Hasymi Ali dengan judul *Manajemen Bank*, Jakarta: Bumi Aksara, 1990.

Anita Rahmawaty, *Jurnal Ekonomi Islam, La Riba*. Vol.1 No.2 tahun 2007.

Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah* Jakarta: Rajawali Press, 2007.

Bank Muamalat Indonesia, *Laporan Tahunan 1993*, Jakarta: Bank Muamalat Indonesia, 1993.

Bank Muamalat Indonesia, *Laporan Tahunan 2006*, Jakarta: Bank Muamalat Indonesia, 2006

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* Semarang: CV. Asy-Syifa', 1999.

Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, Edisi Revisi Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006.

Karnaen Perwata Atmaja, *Apa Dan Bagaimana Bank Islam* Yogyakarta: Dana Bakti Prima, 1992.

Lexi J.Maelong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 1998

Lihat fatwa DSN No. 04 / MUI/ Tahun 2000, tentang Bab Jaminan Dalam Murabahah.

Manan, M.A, *Ekonomi Islam teori dan Praktek: dasar-dasar Ekonomi Islam* Jakarta: Intermasa, 1992.

Muchdarsyah Sinungan, *Manajemen Dana Bank*, Ed. 2; Cet. 4; Jakarta: PT Bumi Aksara, 2000

Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah* Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005.

- Muhammad Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003.
- Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek* Jakarta: Gema Insani, 2000.
- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendekiawan*
- Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional bank Islam* Yogyakarta: UII Press, 2000.
- Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah untuk UIN, STAIN, PTAIS dan Umum* Bandung: Pustaka Setia, 2006.
- Slamet wiyono, *Akuntansi perbankan Syariah* Jakarta: PT Grasindo, 2005
- Sugiono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kualitatif dan Kuantatif*, Bandung: Alfabeta, 2008
- Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian Edisi Kedua*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2005.
- Sutan Remi Sjahdeni, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: Pustaka Utama Graffiti, 2005.
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
- Widyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia* Cet. II; Jakarta: Kencana, 2006.
- Wiroso, *Jual Beli Murabahah* Yogyakarta: UII Press, 2005.
- Zainal Arifin, *Memahami Bank Syariah* Jakarta: Alvabet, 2000.
- Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Cet. 1; Jakarta: Sinar Grafika, 2008.