

PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN KESEJAHTERAAN PEGAWAI (PKP) IB MASLAHAH PADA PT. BANK JABAR BANTEN SYARIAH KCP CILEDUG TANGERANG

Inneke Ajeng Ajiningtias¹, Muhammad Hasanuddin², Neneng Hartati³, Asep Arsyad⁴

¹ Prodi Manajemen Keuangan Syariah FEBI UIN Sunan Gunung Djati Bandung. Email: inneke.ajeng53@gmail.com

² Prodi Manajemen Keuangan Syariah FEBI UIN Sunan Gunung Djati Bandung. Email: muhammadhasanuddin@uinsgd.ac.id

³ Prodi Manajemen Keuangan Syariah FEBI UIN Sunan Gunung Djati Bandung. Email: nenenghartati@uinsgd.ac.id

⁴ Prodi Manajemen Keuangan Syariah FEBI UIN Sunan Gunung Djati Bandung. Email: aseparsyad@uinsgd.ac.id

Abstrak

Penelitian dilatarbelakangi konsep murabahah sebagai akad dalam perjanjian bisnis syariah yang menetapkan harga produksi dan keuntungan ditetapkan bersama oleh penjual dan pembeli. Akad murabahah umumnya dipraktikkan dalam perjanjian pembiayaan berbasis jual beli di bank Syariah. Penelitian ini menjelaskan implementasi akad murabahah pada produk Pembiayaan kesejahteraan Pegawai (PKP) di PT. Bank BJB Ciledug Tangerang. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dan pendekatan kualitatif. Sumber dan teknik pengumpulan data diperoleh dari hasil observasi dan wawancara kepada karyawan PT. Bank BJB Syariah KCP Ciledug Tangerang dan didukung dengan studi kepustakaan. Teknik analisis data menggunakan metode deduktif. Penelitian ini menunjukkan bahwa murabahah digunakan sebagai prinsip akad dalam produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) di PT. Bank BJB Syariah KCP Ciledug Tangerang, di mana obyek barang diperjualbelikan dengan selisih harga jual dengan harga beli sebagai keuntungan (*margin*) sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Kata Kunci: Akad, Murabahah, Pembiayaan, Jual Beli, Margin, Bank Syariah.

Abstract

The research is motivated by the concept of murabahah as a contract in a sharia business agreement that stipulates production prices and profits are determined jointly by the seller and buyer. Murabahah contracts are generally practiced in sale and purchase based on financing agreements at Islamic banks. This research explains the implementation of the murabahah contract in Employee Welfare Financing (PKP) products at PT. Bank BJB KCP Ciledug Tangerang. This research uses descriptive methods and a qualitative approach. The sources and data collection techniques were obtained from observations and interviews with the employees of PT Bank BJB Syariah KCP Ciledug Tangerang and supported by literature study. The data analysis technique uses a deductive method. This research shows that murabahah is used as a contract principle in Employee Welfare Financing (PKP) products at PT. Bank BJB Syariah KCP Ciledug Tangerang, where goods are traded with the difference between the selling price and the buying price as a profit (*margin*) in accordance with the agreement of both parties.

Keywords: Contract, Murabahah, Financing, Buying and Selling, Margin, Islamic Bank.

A. Pendahuluan

Lembaga keuangan perbankan merupakan salah satu instrumen penting dalam sistem ekonomi modern (Maulidiana, 2011). Bank merupakan salah satu lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpan uang, meminjamkan uang, dan memberikan jasa pengiriman uang. Kata bank berasal dari bahasa Italia yaitu "Banca" yakni bangku yang berarti tempat pertukaran uang dan memiliki fungsi intermediasi (Dewi, 2022).

Menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan bahwa bank adalah suatu badan usaha atau lembaga keuangan yang mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan atau tabungan serta menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya untuk meningkatkan taraf hidup rakyat banyak dan membantu dalam pengembangan dalam bidang keuangan yang akan berfungsi pada masa sekarang dan masa yang akan datang. Selain itu, dari segi prinsip operasionalnya, bank juga diselenggarakan dalam dua prinsip yaitu bank syariah menggunakan prinsip bagi hasil dan margin, sedangkan bank konvensional menggunakan prinsip bunga (Suwarno dkk, 2022).

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 (*profit sharing*) sesuai dengan akad-akad yang diperjanjikan, yang mana konsep dasarnya bank syariah harus didasarkan pada al-Quran dan al-Hadist. Sedangkan bank konvensional adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional, yang mana dalam produk pembiayaan menggunakan sistem bunga (*interest*) dan dalam produk jasa dan lalu lintas pembayaran berdasarkan pada prosedur dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh bank itu sendiri (Syafii & Harahap, 2020).

Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah disebutkan 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 dilakukan berdasarkan prinsip syariah. Bank syariah dari jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS), dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Sama halnya dengan kegiatan bank pada umumnya, bank syariah juga memiliki tiga fungsi utamanya, 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.

Demikian pula dengan PT. Bank BJB Syariah merupakan lembaga perbankan syariah yang menawarkan produk-produknya kepada masyarakat, salah satunya adalah produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP). Sebagai lembaga perbankan syariah, PT. Bank BJB Syariah tentu harus mempunyai daya tarik untuk memasarkan produk dalam menarik minat konsumen. Hal ini dikarenakan semakin meningkatnya pertumbuhan pasar dan daya saing yang meningkat pada setiap perbankan syariah, karena produk PKP merupakan salah satu instrumen investasi yang menguntungkan dan dapat meningkatkan daya beli masyarakat.

Seperti halnya kegiatan bisnis di PT. Bank BJB Syariah KCP Ciledug Tangerang juga telah menawarkan produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP). Produk PKP BJB syariah KCP Ciledug Tangerang ini diberi nama Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai iB Masalahah, di mana pembiayaan ini 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 Ciledug Tangerang juga menjadikan produk ini sebagai produk andalan dalam mencari pendapatan bank. Karena banyaknya pegawai di daerah Ciledug Tangerang Selatan, di mana prosesnya cukup cepat tergantung kelengkapan persyaratan nasabahnya. Bahkan pada tahun 2018-2022, jumlah nasabah PKP setiap tahunnya terus bertambah.

Produk PKP ini menggunakan akad murabahah dan disesuaikan dengan kebutuhan nasabah. Penawaran produk ini umumnya diberikan kepada pegawai pada instansi yang telah bekerjasama dengan di PT. Bank BJB Syariah. Memorandum of Understanding (MOU) atau Nota Kesepahaman pada Produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) iB Masalahah. Pada produk PKP ini bank tidak menerima perorangan yang mengajukan pembiayaan jika instansi/

lembaga/perusahaan tersebut tidak ada kerjasama dengan pihak bank. Akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh bank syariah dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat, yang mana akadnya dilakukan secara multi kontrak berdasarkan kepada prinsip jual beli (*murabahah*), sewa/upah (*ijarah*), dan perwakilan (*wakalah*).

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk menjelaskan lebih komprehensif tentang pelaksanaan akad murabah dalam pemasaran produk PKP di PT. Bank BJB Syariah KCP Ciledug Tangerang. Produk ini masih menarik untuk dikaji disebabkan dalam upaya menghadapi persaingan dengan perbankan lainnya, produk PKP ini masih menjadi salah satu produk unggulan di PT. Bank BJB Syariah KCP Ciledug Tangerang dan juga akad murabahah tersebut merupakan akad yang paling banyak digunakan di bank syariah saat ini.

B. Metode

Metodologi penelitian pada dasarnya adalah metode ilmiah untuk memperoleh data dengan maksud dan tujuan tertentu. Metode ilmiah merupakan kegiatan penelitian ini pada dasarnya bersifat ilmiah yang rasional, empiris, dan sistematis. Adapun objek yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah. Metodologi penelitian yang melibatkan penelitian kualitatif adalah pelaksanaan Akad Murabahah Pada Produk Kesejahteraan Pegawai (PKP) Ib Masalah Pada PT. Bank BJB Syariah KCP Ciledug Tangerang. strategi yang menekankan pada pencarian makna, konsep, pemahaman, ciri, gejala, dan penjelasan fenomena alam, dan bersifat holistik, naratif, dan berkualitas dalam berbagai cara yang sesuai dengan kebutuhan penelitiannya. Penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian deskriptif, yaitu pengumpulan data tanpa penambahan atau pengurangan. Data disajikan secara deskriptif dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Tentu tidak didasarkan pada kuantitas, tetapi pada pemahaman yang penting dan logis dari data yang dikumpulkan (Sugiono, 2011).

Dengan metode ini penulis dapat mengetahui alur operasional PT. Bank BJB Syariah Ciledug Tangerang yang sesungguhnya, serta memudahkan penulis dalam memecahkan semua masalah dengan meninjau langsung kasus yang terjadi di lapangan. Sehingga penulis dapat mendeskripsikan penelitian dimulai dari menyusun hingga cara menganalisisnya. Sumber data yang didapatkan berupa data primer serta data sekunder. Data primer ini diperoleh secara langsung dari sumbernya dengan melakukan wawancara (*interview*) langsung ke staf serta karyawan Bank Bjb Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciledug. Serta Data sekunder berupa data tertulis yang berkaitan dengan pembahasan penelitian baik berupa arsip PT. Bank BJB Syariah, seperti brosur, formulir pengajuan pembiayaan, *website* yang berkaitan dengan pembahasan, serta buku yang berhubungan yang layak dijadikan referensi. Hal ini memungkinkan peneliti memperoleh tambahan pengumpulan data dari literatur, dokumen, dan penelitian untuk menyelidiki informasi dan fenomena yang terjadi dalam metode pengambilan sampel dari sumber data yang sedang dipertimbangkan pada PT. Bank BJB Syariah KCP Ciledug Tangerang yaitu program sistem nisbah bagi hasil produk tabungan iB Masalah yang dijadikan sebagai fokus utama dalam penelitian.

Ada tiga metode untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini yaitu wawancara, observasi dan dokumentasi. Metode wawancara adalah metode penelitian yang paling sosiologis, karena berasal dari interaksi verbal antara peneliti dan responden, dan merupakan cara terbaik untuk mengetahui mengapa seseorang bertindak dengan bertanya langsung kepada mereka. Metode observasi adalah pengamatan terhadap subjek, dan data dikumpulkan dengan cara mengamati secara langsung dan mencatat secara sistematis untuk memperoleh informasi yang realistis tentang perilaku manusia. Dengan observasi tentu bisa mendapatkan gambaran

yang lebih jelas tentang apa yang terjadi, yang sukar diperoleh dengan metode lain untuk lebih memahami dan mendalami masalah-masalah yang terjadi dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan proses penelitian. Sedangkan sistem dokumentasi adalah seperangkat bukti yang direkam yang menunjukkan beberapa atau semua karakteristik sistem manajemen, termasuk seluruh file bukti dari keputusan yang dibuat sebelumnya selama evaluasi sistem.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Prinsip Operasional PT. Bank BJB Syariah

Sebagaimana telah diuraikan dalam pendahuluan, prinsip operasionalnya, bank juga diselenggarakan dalam dua prinsip yaitu bank syariah menggunakan prinsip bagi hasil dan margin (Baraba, 1999). Dalam bahasa Inggris bagi hasil disebut dengan istilah *profit*, tetapi dalam ekonomi bagi hasil itu didefinisikan dengan istilah pembagian laba. Bagi hasil adalah sistem pemrosesan dana dalam ekonomi Islam dan mewakili pembagian kinerja antara pemilik modal (*shahibul maal*) dan pengelola modal (*mudharib*). Secara umum, prinsip bagi hasil di bank syariah tertuang dalam empat akad, yaitu: *Musyarakah*, *Mudarabah*, *Muzara'ah* dan *Musaqah*. Sistem bagi hasil ini adalah sistem yang diterapkan akan menghasilkan kesepakatan dalam kerjasama antara *mudharib* dan *shahibul maal*. Dalam kerjasama ini para pihak telah sepakat untuk berbagi keuntungan untuk mencapai keuntungan yang telah disepakati sebelumnya dan untuk mendistribusikan hasil kerja sama sesuai dengan aturan syariah yang disepakati bersama di awal perjanjian tentu tidak adanya unsur paksaan (Budiono, 2017).

Ketentuan nisbah bagi hasil pada bank syariah wajib bisa mengelola sumber pendapatan dengan baik secara maksimal agar bank syariah dapat mengelola sumber pendapatannya secara optimal sehingga dapat mencapai keuntungan yang optimal, maka diperlukan aturan mengenai pembagian keuntungan bank syariah. Hal penting untuk menghitung bagi hasil *Mudarabah* adalah bahwa nasabah (*mudharib*) harus jujur ketika melaporkan hasil usahanya. Setelah melaporkan hasil pendapatan nasabah, bank menyiapkan memproyeksikan berdasarkan atas kesesuaian atau persentase rata-rata. Sehubungan dengan perhitungan bagi hasil, bank menentukan besaran bagi hasil bank untuk setiap simpanan. Hal ini dilakukan dengan membagi partisipasi keuntungan dari jumlah semua jenis dana dengan jumlah dana investasi, termasuk jumlah distribusi pendapatan bank dari dana partisipasi dan jumlah distribusi pendapatan bank.

Ketentuan *margin fee* umumnya digunakan dalam akad yang berbasis margin seperti *Murabahah*, *Istishna*, *Salam*, dan *Ijarah Muntahiyah bi Tamlik*. *Murabahah* merupakan bagian akad jual beli. Secara transaksional, dalam fiqih disebut *ba'i al-Murabahah*, sedangkan Imam Syafi'i menamakan transaksi sejenis *ba'i al-murabahah* ini dengan *al-amr bi al-syira*. Akad *murabahah* yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad *murabahah* dapat dilakukan secara tunai dan 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 tersebut atas nama nasabahnya dan menambahkan suatu mark up sebelum menjual barang itu kepada nasabahnya atas dasar *cost-plus profit* (Sukarelawan dkk., 2020).

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 kepada pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Dalam kenyataan saat ini, penerapan

akad *murabahah* yang dilakukan di PT. Bank BJB Syariah KCP Ciledug sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* dan sudah dievaluasi oleh Dewan Pengawasan Syariah (DPS), di mana bank dapat membelikan obyek barang yang diinginkan nasabah, kesepakatan keuntungan disepakati oleh pihak nasabah serta pihak bank pun memberikan harga beli dan keuntungan yang diperoleh. Dalam produk PKP iB Masalah PT. Bank BJS Syariah KCP Ciledug Tangerang ini, suatu instansi/lembaga/perusahaan juga harus memiliki kerjasama terlebih dahulu sebelum pegawainya mengajukan pembiayaan.

2. Implementasi Prinsip Syariah dalam Perjanjian Pembiayaan di PT. Bank BJB Syariah

Menurut pendapat Kasmir (2011), pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Sedangkan menurut Novianto & Hadiwidjojo (2014), pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan oleh sendiri maupun lembaga. Pendek kata, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, di mana kebijakan pengembangan dan perluasan bagi berbagai jenis lembaga keuangan melalui diverifikasi kegiatan pembiayaan diatur berdasarkan atas Keputusan Presiden RI Nomor 16 Tahun 1988 sebagai deregulasi 20 Desember 1988 (Paket Desember). Melalui Paket Desember ini diperkenalkan lembaga pembiayaan yang bidang usahanya adalah:

- a. Sewa guna usaha (*leasing*);
- b. Modal ventura (*ventura capital*);
- c. Anjak piutang (*factoring*);
- d. Kartu kredit (*credit card*);
- e. Pembiayaan konsumen (*consumer finance*);
- f. Perdagangan surt berharga (*securities company*).

Sebagai lembaga keuangan yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariah, 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 prinsip syariah. Adapun produk pembiayaan perbankan syariah adalah sebagai berikut:

a. Produk Pembiayaan Berdasarkan Akad Jual Beli

Akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh oleh 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/mobil atau 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 pola pembayarannya tunai terlebih dahulu secara penuh. Adapun *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 (Arif & Sudiarti, 2022).

b. Produk Pembiayaan Berdasarkan Akad Bagi Hasil

Secara umum akad bagi hasil dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu *mudharabah* dan *musyarakah*. *Mudharabah* adalah suatu 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 bersama sebelumnya. Sedangkan *musyarakah* adalah transaksi dua orang atau lebih untuk melakukan usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan kerugian akan ditanggung (Ihsan & Thahirah, 2023).

c. Produk Pembiayaan Berdasarkan Sewa-menyewa

Produk ini umumnya menggunakan akad Ijarah sebagai akad dalam produk pembiayaan berdasarkan akad sewa-menyewa, di mana salah satu produk penyaluran dana dari bank syariah kepada masyarakat atau nasabah adalah diberlakukannya biaya sewa/upah (*ujrah*) bersama sesuai kesepakatan awal (Usanti, 2013).

d. Produk Pembiayaan Berdasarkan Akad Pinjam-meminjam

Ini merupakan salah satu produk perbankan syariah yang menggunakan akad pinjam-meminjam tanpa imbalan 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 (Saputra, Sudiarti & Husna, 2021).

3. Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) di PT. Bank BJB Syariah

PT. Bank BJB Syariah KCP Ciledug Tangerang merupakan bank syariah di Indonesia yang banyak menawarkan produk dan jasa keuangan dengan menggunakan prinsip syariah. Kegiatan utama yang dilakukan oleh PT. Bank BJB Syariah KCP Ciledug Tangerang adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana kepada masyarakat melalui pembiayaan upaya meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, salah satunya adalah pembiayaan PKP di PT. Bank BJB Syariah menggunakan akad *murabahah* sebagai salah satu akad dalam syariat Islam yang menetapkan harga produksi dan keuntungan ditetapkan bersama oleh penjual dan pembeli.

Implementasi akad *murabahah* dalam produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) di PT. Bank BJB Syariah KCP Ciledug Tangerang dilakukan terdiri atas prosedur pengajuan pembiayaan, pengecekan ulang data nasabah, studi kelayakan nasabah, persetujuan pembiayaan, penandatanganan akad, dan pencairan pembiayaan kesejahteraan pegawai (PKP). Dalam kenyataan di lapangan diketahui bahwa perjanjian pembiayaan PKP juga harus sesuai dengan rukun dan syarat pembiayaan *murabahah* yang mengacu kepada Fatwa DSN-MUI Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. Pembiayaan yang dilakukan pada produk PKP di PT. Bank BJB Syariah KCP Ciledug Tangerang menggunakan prinsip pembiayaan syariah yaitu produk pembiayaan yang dalam pelaksanaannya harus sesuai dengan syariat Islam, yang mana ada larangan menggunakan bunga kepada nasabah karena hukumnya haram atau riba. Dalam konteks ini, pihak bank dan nasabah melakukan bagi hasil sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak.

Dalam konsep hukum ekonomi syariah, akad *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. Pembelian penjual dapat melakukan tawar menawar atas besaran margin keuntungan sehingga akhirnya diperoleh kesepakatan.

Kemudian dalam praktik jual beli pada umumnya mekanisme pembayaran dilakukan secara tunai, sedangkan dalam praktik jual beli *murabahah*, pembayaran dapat dilakukan dengan cara tangguhan, di mana penjual dapat mengambil tambahan keuntungan (*margin fee*) dari barang yang dibeli. Karena esensi dari konsep akad *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, di mana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan oleh nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank = (harga beli bank + margin keuntungan) pada waktu yang ditetapkan.

Dengan demikian, peneliti dapat merumuskan bahwa yang dimaksud akad *murabahah* adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual beli, yang mana pihak bank membiayai dan membelikan kebutuhan barang ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Sedangkan pembayaran dapat dilakukan oleh nasabah secara mencicil atau angsuran dalam jangka waktu yang ditentukan.

4. Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) iB Masalah pada PT. Bank Jabar Banten Syariah KCP Ciledug Tangerang

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 menggunakan 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) pada PT. Bank BJB Syariah Ciledug Tangerang antara lain untuk memberikan berbagai kebutuhan (serbaguna) dalam rangka membantu peningkatan pegawai dalam pembiayaan multiguna, multijasa, serta pembelian kendaraan bermotor. Penerapan akad *murabahah* pada produk pembiayaan PKP di PT. Bank BJB Syariah KCP Ciledug Tangerang ini menyesuaikan dengan ketentuan umum dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/200 tentang *Murabahah*, yaitu:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- b. Produk yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat islam yaitu di bjb syariah KCP Majalaya produk menjadi objek *murabahah* produk yang halal.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang telah disepakati.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyiapkan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara hutang.
- f. 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.
- g. 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 PT. Bank BJB Syariah KCP Ciledug dapat mengenakan denda setiap bulan keterlambatan.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat menggandakan perjanjian khusus dengan nasabah. Ketentuan *murabahah* yang harus disepakati oleh nasabah:

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- b. 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.
- c. Dalam jual beli nasabah harus membayar uang muka terlebih dahulu kepada bank sesuai dengan kesepakatan awal dengan pihak bank mengenai jaminan, Fatwa DSN-MUI tersebut menyebutkan bahwa jaminan dalam perjanjian murabahah diperbolehkan agar pihak nasabah serius dengan pesannya, maka bank dapat meminta kepada nasabah untuk menyediakan jaminan yang dipegang.

Berdasarkan hasil pengamatan terhadap implementasi akad murabahah dalam perjanjian PKP di PT. Bank Jabar Banten Syariah KCP Ciledug Tangerang juga mengacu kepada Fatwa DSN-MUI Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000. Hal ini tampak pada saat proses akad pembiayaan yang dibuat oleh bank dan nasabah, di mana pelaksanaan akad harus dilakukan di hadapan pimpinan bank atau wakilnya, serta nasabah yang mengajukan pembiayaan tersebut. Selain itu, bank juga 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 dibayarkan oleh nasabah, jangka waktu serta perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh bank sesuai dengan ketentuannya yang harus dipenuhi pada saat pembiayaan berjalan pada surat perjanjian.

Adapun prosedur yang harus dipenuhi oleh calon nasabah yang ingin mengajukan Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) di PT. Bank BJB Syariah KCP Ciledug Tangerang antara lain:

- a. 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)
- b. Setelah semua dokumen persyaratan yang diberikan calon nasabah ke bank, lalu bank menyerahkan dokumen tersebut ke Account Officer, lalu account officer menyerahkan dokumen calon nasabah ke bagian 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 ke bagian account officer untuk dilakukan survei.

- c. 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 detail data nasabah meliputi: (1) Tempat usaha calon nasabah, dan (2) Rumah calon nasabah.
- d. Pembuatan nota analisa, setelah survei dilakukan, maka data-data yang didapat sebelum dan sesudah survei, maka account officer akan melakukan analisa terhadap kelayakan dan usaha calon nasabah, caranya dengan menggunakan prinsip 5C.
- e. 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.
- f. Selanjutnya adalah account officer menyerahkan dokumen nasabah yang telah dianalisa ke bagian back office untuk dibuatkan akad.
- g. Penandatanganan akad pada pembiayaan, jika nasabah sepakat dengan SP3 yang diterbitkan oleh PT. Bank BJB Syariah KCP Ciledug Tangerang, maka proses selanjutnya adalah penandatanganan akad murabahah yang pada produk pembiayaan kesejahteraan pegawai dilakukan di bagian Back Office.
- h. Pencairan dana, setelah proses akad berlangsung maka nasabah telah bisa mengambil dana dari pembiayaan di bagian Teller pada PT. Bank BJB Syariah KCP Ciledug Tangerang.

Mengacu kepada uraian di atas, peneliti dapat merumuskan bahwa akad *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh bank dan nasabah. Pembiayaan kesejahteraan pegawai adalah salah satu produk yang diberikan untuk pegawai pada lembaga/instansi/perusahaan, yang mana produk bank ini dilakukan dengan dengan lembaga/instansi/perusahaan yang sudah memiliki kerjasama. Adapun tujuan umum pembiayaan *murabahah* pada produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) pada PT. Bank BJB Syariah Ciledug Tangerang ini adalah untuk memberikan berbagai kebutuhan (serbaguna), dan juga untuk membantu meningkatkan kesejahteraan pegawai dalam pembiayaan multiguna, multijasa, serta pembelian kendaraan bermotor.

D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka pada akhir bagian penelitian yang dilakukan di PT. Bank BJB Syariah KCP Ciledug Tangerang mengenai implementasi akad murabahah pada produk Pembiayaan kesejahteraan Pegawai (PKP), peneliti dapat merumuskan kesimpulan sebagai berikut: **pertama**, pembiayaan syariah merupakan pembiayaan yang pelaksanaannya harus sesuai dengan prinsip syariah dan menghindari bunga karena masuk dalam kategori riba, serta lebih menggunakan prinsip bagi hasil atau jual beli dan sewa sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak; **kedua**, implementasi akad *murabahah* pada produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) di PT. Bank BJB Syariah KCP Ciledug Tangerang yaitu menggunakan akad *murabahah* (jual beli), di mana barang diperjualbelikan dengan harga dan keuntungan (*margin*) yang telah disepakati oleh kedua belah pihak; dan **ketiga**, implementasi akad *murabahah* pada produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) di PT. Bank BJB Syariah KCP Ciledug Tangerang meliputi prosedur pengajuan pembiayaan, pengecekan ulang data nasabah, menganalisis kelayakan nasabah, persetujuan pembiayaan, penandatanganan akad dan pencairan pembiayaan kesejahteraan pegawai (PKP). Dalam melakukan akad perjanjian juga sudah sesuai dengan rukun dan syarat pembiayaan murabahah yang mengacu pada prinsip syariah, salah satunya adalah Fatwa DSN-MUI Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

Referensi

- Arif, M., & Sudiarti, S. (2022). Antaseden Kontrak Jual Beli Salam Istishna'Dalam Kehidupan. *Jurnal SALMAN (Sosial dan Manajemen)*, 3(2), 93-100.
- Baraba, A. (1999). Prinsip Dasar Operasional Perbankan Syariah. *Bulletin of Monetary Economics and Banking*, 2(3), 1-8.
- Budiono, A. (2017). Penerapan prinsip syariah pada lembaga keuangan syariah. *Law and Justice*, 2(1), 54-65.
- Dahlan. Ahmad, (2012). *Bank Syariah*. Yogyakarta: Teras.
- Dewi, Z. R. (2022). Analisis Laporan Keuangan Bank Negara Indonesia Dan Bank Negara Indonesia Syariah. *Al-Afkar, Journal For Islamic Studies*, 180-190.
- Ihsan, A. K. I., & Thahirah, K. A. T. (2023). Pengaruh Pembiayaan Jual Beli Dan Pembiayaan Bagi Hasil Terhadap Kinerja Keuangan Bank Syariah. *Jurnal Akuntansi Keuangan dan Bisnis*, 1(3), 327-338.
- Maulidiana, L. (2011). Penerapan Prinsip-Prinsip Murabahah Dalam Perjanjian Islam (Kajian Operasional Bank Syariah Dalam Modernisasi Hukum). *Jurnal Sains dan Inovasi*, 7(1), 71-79.
- Novianto, A. S., & Hadiwidjojo, D. (2014). Analisis Faktor-Faktor yang mempengaruhi penghimpunan deposito mudharabah Perbankan Syariah di Indonesia. *Jurnal Aplikasi Manajemen*, 11(4), 595-604.
- Nur Binti. Aisyah (2014). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Penerbit Teras.
- Saputra, J., Sudiarti, S., & Husna, A. (2021). Konsep Al-'Ariyah, Al-Qardh dan Al-Hibah. *Al-Sharf: Jurnal Ekonomi Islam*, 2(1), 19-34.
- Syafii, I., & Harahap, I. (2020, February). Peluang Perbankan Syariah Di Indonesia. In *Seminar Nasional Teknologi Komputer & Sains (SAINTEKS)* (Vol. 1, No. 1, pp. 666-669).
- Sukarelawan, A. G., Larasati, R. A., & Kahfi, I. (2020). Sistem Operasional Internal Bank Syariah. *Al-Mujaddid: Jurnal Ilmu-Ilmu Agama*, 2(1), 60-70.
- Suwarno, R., Cahyono, D., & Maharani, A. (2022). Systematic Literature Review: Faktor Keunggulan Bank Syariah Di Indonesia. *JPE: Jurnal Peneliti Ekonomi*, 1(1), 40-54.
- Usanti, T. P. (2013). Akad baku pada pembiayaan murabahah Di bank syariah. *Perspektif*, 18(1), 46-55.