

**Analisis Implementasi Produk Pembiayaan Murabahah di Regional Financing  
Operation PT. Bank Syariah Indonesia Tbk, Medan**

**Irani Eka Putri Pohan**

**Nurul Jannah**

Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

<sup>1</sup>email: [iraniekaputri18@gmail.com](mailto:iraniekaputri18@gmail.com)

**ABSTRACT**

The purpose of this study is to find out how the implementation of Murabahah financing products that are applied to RFO PT. BSI Tbk, Medan. The research method used is descriptive-qualitative research. Researchers collected data using interview and documentation observation methods. The results of this study indicate that the analysis of the implementation of murabahah financing products at RFO PT.BSI Tbk, Medan is in accordance with the principle of DSN MUI fatwa no.04/DSN-MUI/IV/2000 It is proven that the financing is carried out with the principle of buying and selling besides that there are also things that deviate from the teachings of Islam.

**Keywords: Implementation, Product, Murabaha**

**ABSTRAK**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana Implementasi produk pembiayaan Murabahah yang di terapkan di RFO PT. BSI Tbk, Medan. Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian deskriptif-kualitatif. peneliti mengumpulkan data menggunakan metode observasi wawancara dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini menunjukkan analisis implementasi produk pembiayaan murabahah di RFO PT.BSI Tbk, Medan sudah sesuai dengan prinsip fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Hal ini terbukti bahwa pembiayaan yang dilakukan dengan prinsip jual beli selain itu juga tidak ditemukan hal-hal yang menyimpang diajara islam.

**Kata Kunci:** Implementasi, Produk, Murabahah

## PENDAHULUAN

Bank Syariah Indonesia (BSI) merupakan salah satu bank syariah terbaru tahun 2021 yang ada di Indonesia dan mendapat perhatian khusus bagi pemerintah maupun masyarakat luas karena pelayanan dan berbagai macam produk yang ditawarkan serta kebijakan yang dilakukan. Kehadiran BSI menjadi salah satu bank syariah terbesar yang dapat membawa dampak besar bagi perekonomian di Indonesia. Hal itu memberikan nilai positif tersendiri bagi Bank Syariah Indonesia untuk memberikan pelayanan serta produk terbaik bagi masyarakat luas. Perkembangan kantor BSI yang sudah sangat pesat, hal ini dikarenakan hasil merger dari 3 bank syariah besar, jadi otomatis kantor ataupun cabang dari bank BRI Syariah, BNI Syariah, dan Mandiri Syariah telah diubah nama menjadi Bank Syariah Indonesia (BSI).

Pembiayaan Implan diperlukan oleh pengguna dana untuk memenuhi kebutuhan konsumsi dan akan habis dipakai untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Kebutuhan konsumsi dapat dibedakan atas kebutuhan primer (pokok atau dasar) dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok, baik berupa barang, seperti makanan, minuman, pakaian, dan tempat tinggal maupun berupa jasa, seperti pendidikan dasar dan pengobatan. Adapun kebutuhan sekunder adalah kebutuhan tambahan, yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer, baik berupa barang (seperti makanan dan minuman, pakaian/perhiasan, bangunan rumah, kendaraan dan sebagainya), maupun berupa jasa (seperti pendidikan, pelayanan kesehatan, pariwisata, hiburan, dan sebagainya).

Perkembangan pembiayaan implan di Regional Financing Operation PT. Bank Syariah Indonesia Tbk, Medan mengalami peningkatan seiring dengan tingkat kebutuhan konsumsi masyarakat yang semakin tinggi. Masyarakat begitu antusias untuk melakukan pembiayaan di Bank Syariah Indonesia dengan melakukan pemotongan gaji bulanan sebagai angsurannya.<sup>1</sup>

Pada umumnya kebutuhan masyarakat membutuhkan produk murabahah karena sangat relative lebih muda dan lebih fleksibel, tetapi dalam implementasinya masih sangat minim. Dengan adanya produk murabahah pengaruhnya nasabah semakin memperoleh kemudahan dalam memperoleh pembiayaan yang akan meningkatkan produk murabahah yang ada di RFO PT. BSI Tbk, Medan.<sup>2</sup>

Salah satu akad yang digunakan di RFO PT. BSI Tbk, Medan adalah dengan menggunakan akad pembiayaan murabahah. Pembiayaan menggunakan akad murabahah, artinya akad jual-beli antara pihak bank dengan nasabah atas suatu jenis barang tertentu dengan harga yang disepakati bersama. Bank mengadakan barang yang dibutuhkan nasabah dan menjual kepada nasabah dengan harga setelah ditambah keuntungan yang telah disepakati. Akad pembiayaan murabahah dalam praktik lembaga keuangan syariah, prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok harga beli serta biaya yang terkait dan kesepakatan atas laba yang diperoleh oleh pihak lembaga.<sup>3</sup>

Pembiayaan murabahah merupakan salah satu pembiayaan yang berada di Bank Syariah Indonesia RFO Tbk, Medan yaitu merupakan pembiayaan yang diberikan untuk usaha kecil menengah diantaranya seperti pedagang kelontong, industri rumah tangga, dan lain-lain yang limit pembiayaannya hingga sampai Rp 200.000.000,- apabila ada nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan murabahah tersebut, pihak nasabah terlebih dahulu datang ke Kantor Cabang Bank Syariah Indonesia. Maka selanjutnya dalam hal ini pihak Bank Syariah Indonesia bagian unit bisnis akan memproses permohonan nasabah tersebut untuk melengkapi dokumen-dokumen yang di syaratkan oleh bank. Pihak bank dalam hal ini unit bisnis akan memproses dokumen tersebut. Kemudian Unit bisnis akan melimpahkan dokumen-dokumen tersebut ke RFO (Regional Financing Operation) PT. BSI Tbk, Medan.

Di RFO akan mensurvei kembali dokumen yang diserahkan dari Unit bisnis apakah telah sesuai dengan persyaratan-persyaratan yang berlaku. Didalam proses tersebut apabila terjadi

ketidak sesuaian dengan persyaratan yang ada seperti kelengkapan dokumen, keabsahan dan kesesuaian dokumen maka pihak RFO akan meminta pihak Unit bisnis untuk segera melengkapi atau merevisi dokumen tersebut, sehingga hal tersebut dapat mengganggu bahkan menghambat proses pencairan.<sup>4</sup> Dari uraian yang dijabarkan diatas maka, penulis tertarik melakukan penelitian sebagai hasil magang dengan judul “**Analisis Implementasi Produk Pembiayaan Murabahah di Regional Financing Operation PT. Bank Syariah Indonesia Tbk, Medan**”

## LANDASAN TEORI

### 1. Pengertian Bank Syariah

Bank syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank islam atau biasa disebut dengan bank tanpa bunga, adalah lembaga perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berdasarkan pada Al-Qur'an dan Hadist Nabi SAW. Dengan kata lain bank islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat islam. Bank syariah adalah bank yang aktivitasnya meninggalkan masalah riba. Dengan demikian penghindaran bunga yang dianggap riba merupakan salah satu tantangan yang dihadapi dunia islam saat ini. Oleh karna itu mekanisme perbankan bebas dari bunga.<sup>5</sup>

### 2. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan menurut kamus besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan biaya. Pembiayaan secara luas berarti financing atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikkan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah.<sup>6</sup>

Adapun pembiayaan adalah suatu fasilitas yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat yang membutuhkan untuk menggunakan dana yang telah dikumpulkan oleh bank syariah dari masyarakat yang surplus dana.<sup>7</sup>

Menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>8</sup>

Pengertian pembiayaan secara luas berarti financing atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikkan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah.<sup>9</sup>

Istilah pembiayaan pada intinya berarti I Believe, I Trust, ‘saya percaya’ atau ‘saya menaruh kepercayaan’. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (trust), berarti lembaga pembiayaan selaku shahibul mal menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.<sup>10</sup>

### 3. Pengertian Pembiayaan Implan

Pembiayaan implan adalah merupakan pemberian fasilitas pembiayaan konsumen kepada sejumlah pegawai (kolektif) dengan rekomendasi perusahaan atau instansi (approve company) dimana pembayaran angsurannya dikoordinasi oleh perusahaan atau instansi melalui pemotongan gaji langsung. Pengajuannya tersebut bisa dilakukan secara massal (kelompok) maupun secara individu (perorangan). Secara definitif, Sistem Pembiayaan implan adalah proses terjadinya suatu pembiayaan dengan melalui tahap-tahap yang telah ditentukan oleh pihak perusahaan atau perbankan yang bersangkutan guna memenuhi keputusan / kebutuhan konsumsi bagi konsumen / nasabah.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan jenis penelitian deskriptif menggunakan kualitatif. Informasi didapatkan dari kajian pustaka yang bersumber dari jurnal dan pemikiran kritis dari penulis. Serta data yang diperoleh baik dari online ataupun offline yang mendukung data penelitian.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Berikut ini penjelasan mengenai penerapan pembiayaan akad Murabahah beserta prosedur pembiayaan implant di Regional Financing Operation di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk, Medan.

### a) Penerapan Pembiayaan Akad Murabahah di RFO PT.BSI Tbk, Medan

Setelah penulis mengadakan analisis terhadap prosedur pembiayaan murabahah di RFO PT.BSI Tbk, Medan terdapat perbedaan antara RFO PT.BSI Tbk, Medan dengan lembaga keuangan yang lain yaitu terletak pada salah satu prosedur pembiayaan murabahah, jika pada lembaga keuangan yang lain setelah melakukan akad murabahah maka nasabah tersebut harus membayar uang muka pembiayaan murabahah, sedangkan di RFO PT.BSI Tbk, Medan terkadang nasabah tidak membayar uang muka terlebih dahulu setelah melakukan akad murabahah walaupun terkadang nasabah tidak membayar uang muka RFO masih memberikan pembiayaan kepada nasabah tersebut. Selain itu penulis menganalisis tujuan implementasi atau penerapan akad pembiayaan murabahah di RFO PT.BSI Tbk, Medan ini adalah digunakan untuk memfasilitasi nasabah melakukan pembelian dalam rangka memenuhi kebutuhan akan barang konsumsi seperti renovasi rumah, kendaraan/alat transportasi, alat-alat rumah tangga dan sejenisnya, pengadaan barang dagangan, bahan baku dan atau bahan pembantu produksi, barang modal seperti pabrik, mesin dan sejenisnya, dan barang lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan disetujui RFO.

Di RFO PT.BSI Tbk, Medan terdapat denda yang harus dibayarkan oleh nasabah kepada RFO atas keterlambatan yang disebabkan oleh ketidakmampuan nasabah, dan bukan karena kesengajaannya (karakter) dan sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani. Denda yang diperuntukkan untuk nasabah yang telat bayar hutang di RFO ini harus berupa bentuk nominal seperti terdapat pada ketentuan pada fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran. Dengan diberlakukannya sanksi/denda ini di RFO didasarkan pada prinsip ta'zir, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.

Denda kepada nasabah ini, RFO berhak mengenakan denda kepada nasabah yang tidak dapat memenuhi kewajiban piutang murabahah dengan indikasi antara

lain:

1. adanya unsur kesengajaan yaitu nasabah mempunyai dana tetapi tidak melakukan pembayaran piutang murabahah.
2. Adanya unsur penyalahgunaan dana yaitu nasabah mempunyai dana tetapi digunakan terlebih dahulu untuk hal lain.

Berkaitan dengan prosedur pembiayaan murabahah ini yang harus diperhatikan yaitu tentang masalah pembiayaan yang kurang lancar bahkan macet. Penyebab dari hal tersebut bisa dikarenakan pemberian pembiayaan yang agak cukup lama dan analisa yang kurang tepat. Adapun nasabah yang bermasalah dalam pembayaran angsuran dapat disebabkan karena nasabah tersebut bangkrut dan terlibat banyak hutang. Dengan demikian prosedur pembiayaan pada RFO PT.BSI Tbk, Medan telah dilakukan dengan baik karena menerapkan sistem pembiayaan yang sesuai dengan tuntunan syariah, efektif, efisien, berjalan sesuai dengan program kerja organisasi serta tercapainya pencapaian hasil yang diharapkan RFO dengan tetap mempertahankan kaidah untuk saling menguntungkan kedua belah pihak antara nasabah dengan RFO.

#### b) Prosedur Pembiayaan Implan

Adapun langkah-langkah yang harus diikuti oleh nasabah adalah :

Data yang diperlukan oleh Account Officer (AO) didasari pada kebutuhan dan tujuan pembiayaan. Untuk pembiayaan implan, data yang perlu adalah data yang dapat menggambarkan kemampuan nasabah untuk membayar pembiayaan dari penghasilan tetapnya. Dokumen-dokumen yang harus dilengkapi dalam mengajukan permohonan untuk nasabah antara lain:

- Formulir permohonan pembiayaan yang telah diisi lengkap dan ditandatangani.
- Foto copy KTP / Kartu Identitas calon nasabah dan suami/istri
- Foto copy Kartu Keluarga
- Foto copy Akta Nikah / Cerai
- Pasfoto 4x6
- Slip pengeluaran / tagihan rutin (Telepon, air dan listrik)
- Print Out sisa hutang
- Print Out Buku Tabungan (3 bulan terakhir)
- Foto copy NPWP
- Dokumen jaminan, jika surat tanah maka disertai PBB dan IMB (rumah dan tempat usaha) dan BPKB (Mobil/Motor) untuk pembiayaan > Rp 50.000.000
- Slip gaji bagi pegawai, sedangkan bagi pengusaha menyertakan surat jumlah penghasilan perbulannya.
- Bagi pengusaha menyertakan surat keterangan usaha (minimal dari kelurahan setempat)
- Surat persetujuan suami/istri (bila sudah menikah) atau surat pernyataan belum menikah
- Surat persetujuan suami/istri (bila sudah menikah) atau surat pernyataan belum menikah
- Bagi pengusaha rencana anggaran biaya

Persyaratan untuk PNS (Pegawai negeri Sipil) selain dari pada diatas yang lebih penting adalah:

- a) Foto copy SK Pengangkatan, SK Terakhir dan Taspen yang dilegalisir
- b) Instansi (pembiayaan dibawah 50 juta), asli SK Pengangkatan, SK Terakhir dan Taspen (pembiayaan diatas 50 s/d 100 juta
- c) Surat persetujuan dan kuasa
  
- d) Surat pernyataan dan kuasa
- e) Surat kuasa pesanan pembelian barang

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

Hasil analisis implementasi produk pembiayaan murabahah salah satu pembiayaan yang berada di Bank Syariah Indonesia RFO Tbk, Medan yaitu merupakan pembiayaan yang diberikan untuk usaha kecil menengah diantaranya seperti pedagang kelontong, industri rumah tangga, dan lain-lain yang limit pembiayaannya hingga sampai Rp 200.000.000,- apabila ada nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan murabahah tersebut, pihak nasabah terlebih dahulu datang ke Kantor Cabang Bank Syariah Indonesia. Maka selanjutnya dalam hal ini pihak Bank Syaiah Indonesia bagian unit bisnis akan memproses permohonan nasabah tersebut untuk melengkapi dokumen-dokumen yang di syatkan oleh bank. Pihak bank dalam hal ini unit bisnis akan memproses dokumen tersebut. Kemudian Unit bisnis akan melimpahkan dokumen-dokumen tersebut ke RFO (Ragional Financing Opertion) PT.BSI Tbk, Medan. Di RFO akan mensurvei kembali dokumen yang diserahkan dari Unit bisnis apakah telah sesuai dengan persyaratan-persyaratan yang berlaku. Didalam proses tersebut apabila terjadi ketidak sesuaian dengan persyaratan yang ada seperti kelengkapan dokumen, keabsahan dan kesesuaian dokumen maka pihak RFO akan meminta pihak Unit bisnis untuk segera melengkapi atau merevisi dokumen tersebut, sehingga hal tersebut dapat mengganggu bahkan menghambat proses pencairan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001)
- Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer* (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2016)
- Setia Budhi Wilardjo, "Pengertian, Peranan dan perkembangan Bank Syariah Di Indonesia", Vol 2, No 1, September 2004 – Maret 2005, (Semarang: Fakultas Ekonomi Universitas Mumammadiyah Semarang
- [http://www.itmaranatha.org/jurnal/jurnal.informatika/Jurnal/Juni2007/artikel/artikelpdf/juni07\\_9.pdf](http://www.itmaranatha.org/jurnal/jurnal.informatika/Jurnal/Juni2007/artikel/artikelpdf/juni07_9.pdf)
- Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007)
- Muhammad, *Bank dan Lembaga Umat Kontemporer*, (Yogyakarta: UII Press, 2000)
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Muhammad. 2002. "Manajemen Bank Syariah". Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management* ,(Jakarta: PT. Raja Grafindo Persad