

SKRIPSI

**ANALISIS EFEKTIVITAS PENYALURAN DAN PENGEMBALIAN
PEMBIAYAAN MURABAHAH DI PT. BANK SULSELBAR
SYARIAH CABANG MAKASSAR**

**RESKY NURHIKMA
105730373112**



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
MAKASSAR
2017**

**ANALISIS EFEKTIVITAS PENYALURAN DAN PENGEMBALIAN
PEMBIAYAAN MURABAHAH DI PT. BANK SULSELBAR
SYARIAH CABANG MAKASSAR**

**Re: urhikma
10573 03731 12**

**Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Ekonomi pada Jurusan Akuntansi**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
MAKASSAR**

2017

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : Analisis Efektivitas Penyaluran dan Pengembalian
 Pembiayaan Murabahah di PT. Bank Sulselbar Syariah
 Cabang Makassar

Nama : Resky Nurhikma

Stambuk : 10573 03731 12

Jurusan : Akuntansi

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Makassar

Makassar, Juni 2018

Disetujui Oleh:

Pembimbing I

Pembimbing II

DR. Agussalim HR, SE., MM.

Andi Arman, SE., M.Si. Ak.CA

Mengetahui:

Dekan Fakultas Ekonomi

Ketua Jurusan Akuntansi

Ismail Basulung, SE., MM
 NBM. 903078

Ismail Badollahi, SE., M.Si. Ak.CA
 NBM. 1073428

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : Analisis Efektivitas Penyaluran dan Pengembalian
Pembiayaan Murabahah di PT. Bank Sulselbar Syariah
Cabang Makassar

Nama : Resky Nurhikma

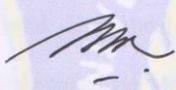
Stambuk : 10573 03731 12

Jurusan : Akuntansi

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Makassar

Makassar, Juni 2018

Disetujui Oleh:**Pembimbing I****Pembimbing II**
DR. Agussalim HR, SE., MM.
Andi Arman, SE., M.Si. Ak.CA**Mengetahui:****Dekan Fakultas Ekonomi****Ketua Jurusan Akuntansi**
Ismail Basuloh, SE., MM
NBM. 903078
Ismail Badollahi, SE., M.Si. Ak.CA
NBM. 1073428

KATA PENGANTAR



Assalamualikum Wr. Wb

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberi rahmat, taufiq, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan pembuatan skripsi ini.

Penulisan dan penyusunan skripsi ini ditunjukkan untuk memenuhi persyaratan dalam akhir studi untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi Universitas Muhammadiyah Makassar.

Terselesaikannya skripsi ini tidak lepas dari berbagai pihak yang juga banyak memberikan bantuan dan dukungan kepada penulis, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Dr. Abdul Rahman Rahim, SE., MM. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Makassar
2. Ismail Rasulong, SE., MM, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Makassar, atas segala kebijakan yang telah diterapkan guna menunjang keberhasilan penulis.
3. Ismail Badollahi, SE. M. Si. Ak. CA, selaku Ketua Jurusan Akuntansi Universitas Muhammadiyah Makassar.
4. Dr. Agussalim HR, SE., MM, selaku pembimbing I dan Andi Arman, SE. M.Si. Ak.CA selaku pembimbing II yang dengan ketulusan serta kesabaran

dan perhatian dalam meluangkan waktu, tenaga dan pemikiran untuk memberikan perunjuk mulai dari awal hingga terselesaikannya skripsi ini

5. Seluruh Dosen Dan Staff Universitas Muhammadiyah Makassar yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama penulis berada di lingkungan kampus.
6. Ayahanda Kamaluddin dan Ibu tercinta Hasnah, yang telah memberikan pengorbanan, kasih sayang, dukungan serta doa yang tak henti-hentinya sehingga penulis bisa menyelesaikan Skripsi ini. Dan juga saudara-saudaraku.
7. Teman-teman akuntansi 2012 terkhusus AK-5 dan sahabat tercinta Samsidar, Asnidar, agustina, Irmayanti yang telah banyak membantu, dan juga teman-teman yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang selama ini telah belajar bersama-sama.

Semoga segala budi baik dari semua pihak tersebut dan yang masih belum sempat disebutkan diatas diterima di sisi Allah SWT, amin. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis mengharapkan masukan, kritik dan saran guna perbaikan selanjutnya dalam skripsi.

Wassalamualaikum. Wr. Wb

Makassar, November 2017

Penulis

ABSTRAK

Resky Nurhikma,2017. Analiis Efektivitas Penyaluran dan Pengembalian Pembiayaan Murabahah di PT. Bank Sulselbar Syariah Cabang Makassar. Skripsi, Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Makassar. Pembimbing I Agussalim HR dan Andi Arman selaku Pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui efektivitas penyaluran pembiayaan murabahah dan pengembalian pembiayaan murabahah di PT. Bank Sulselbar Syariah Cabang Makassar. Penelitian ini menggunakan metode analisis data berdasarkan metode persentase penyelesaian dengan menggunakan rumus biaya terhadap biaya dan jenis penelitian yaitu penelitian deskriptif kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa efektivitas penyaluran dan pengembalian pembiayaan murabahah di PT. Bank Sulselbar Syariah Cabang Makassar dengan nilai Likuiditas (Quick ratio) sebesar 60,95%, LDR dengan nilai 58,78%, LAR dengan nilai 11,78%. Solvabilitas (CAR 28,12%. Capital ratio 93,39%). Profitabilitas (ROA 1,39%. ROE 12,74%. Nim 13,83%, dimana dari keseluruhan proses penyaluran dan pengembalian murabahah di PT. Bank Sulselbar Syariah Cab. Makassar dikategorikan kedalam peringkat pertama yaitu margin bunga bersih yang sangat efektif dimana penyaluran dan pengembalian murabahah yang dilakukan untuk tingkat penyelesaian penyaluran dengan tingkat persentase biaya yang telah dikeluarkan dengan pembayaran atas penagihan yang dilakukan oleh pemberi kerja sesuai yang telah disepakati dalam kontrak.

Kata kunci: Penyaluran, Pengembalian, Pembiayaan, Akuntansi SOP

DAFTAR ISI

| | |
|---|------------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN..... | ii |
| KATA PENGANTAR..... | iii |
| ABSTRAK | iv |
| DAFTAR ISI..... | v |
| I. PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 3 |
| C. Tujuan Penelitian | 4 |
| D. Manfaat Penelitian | 4 |
| II. TINJAUAN PUSTAKA..... | 5 |
| A. Konsep bank Syariah..... | 5 |
| B. Konsep Pembiayaan Murabahah..... | 14 |
| C. Prosedur Pembiayaan Murabahah pada Bank Sulselbar Syariah..... | 37 |
| D. Standar Operasional Prosedur Penyaluran dan Pengembalian Pembiayaan Murabahah | 40 |
| E. Kerangka Pikir | 51 |
| III. METODE PENELITIAN | 52 |
| A. Tempat dan Waktu Penelitian..... | 52 |
| B. Populasi dan Sampel..... | 52 |
| C. Teknik Pengumpulan Data | 52 |
| D. Jenis dan Sumber Data | 53 |

| | |
|---|-----------|
| E. Metode Analisis Data | 54 |
| F. Definisi Operasional | 54 |
| IV. GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN | |
| A. Sejarah berdirinya PT. Bank Sulselbar | 56 |
| B. Visi Misi Bank Sulselbar..... | 58 |
| V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | |
| A. Analisis Perlakuan Akuntansi Pembiayaan <i>Mudarabah</i> | 62 |
| B. Analisis Pembiayaan <i>Murabahah</i> | 71 |
| VI. SIMPULAN DAN SARAN | |
| A. Simpulan | 75 |
| B. Saran | 77 |
| DAFTAR PUSTAKA | 80 |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Gagasan mengenai adanya perbankan yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah Islam berkaitan erat dengan gagasan terbentuknya suatu system ekonomi islam. Pertumbuhan bank syariah di Indonesia diawali dengan dikeluarkannya Undang-Undang No. 7 tahun 1992 yang kemudian disempurnakan oleh Undang-Undang No. 10 tahun 1998 yang memberikan peluang luas bagi bank syariah untuk menyelenggarakan kegiatan usaha, termasuk pemberiaan kesempatan kepada bank umum konvensional untuk membuka kantor cabang yang khusus melaksanakan kegiatan berdasarkan prinsip syariah atau bahkan mengkonversi diri secara total menjadi bank syariah.

Dalam perjalanan sejarah, bank-bank yang telah ada (bank konvensional) dirasakan mengalami kegagalan menjalankan fungsi utamanya dalam menjembatani antara pemilik modal atau pihak kelebihan dana dengan yang membutuhkan dana atau pihak yang kekurangan dana. Untuk itu dibentuklah bank-bank islam yang bertujuan untuk mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalah secara islam, khususnya bermuamalah yang berhubungan dengan perbankan, agar terhindar dari praktik-praktik riba atau jenis-jenis usaha/perdagangan lain yang mengandung unsur gharar (tipuan), dimana jenis-jenis usaha tersebut dilarang dalam islam serta telah menimbulkan dampak negatif terhadap kegiatan umat.

Sejalan dengan upaya restrukturisasi perbankan yang terpuruk akibat krisis yang melanda ekonomi Indonesia terutama sektor perbankan dengan adanya kredit macet yang diakibatkan tingakat suku bunga sehingga melemahkan iklim investasi, perbankan syariah tidak menjadikan uang sebagai komoditas perdagangan tapi sebatas alat dalam transaksi ekonomi.

System pembiayaan memiliki peranan yang sangat penting bagi dunia perbankan karena merupakan salah satu aktivitas utama perbankan, terutama bagi bank syariah. Salah satu pembiayaan yang dilakukan PT. Bank Sulselbar Cabang Makassar dalam melaksanakan jual beli adalah pembiayaan murabahah. Murabahah merupakan suatu perjanjian yang disepakati antara bank dengan nasabah, dimana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah yang akan kembali dibayar oleh nasabah sebesar harga jual bank yang ditambah margin dan keuntungan pada saat jatuh tempo.

Porsi pembiayaan akad murabahah itu sendiri mendominasi pembiayaan diperbankan syariah. Hal ini diakibatkan antara lain disebabkan Karena karakteristik pembiayaan murabahah yang returnnya dapat diperkirakan serta relatif lebih mudah dalam mengelola likuiditas bank. Selain itu perhitungan yang mudah dan sesuai permintaan nasabah merupakan latar belakang mengapa pembiayaan murabahah bank disukai. Di PT. Bank Sulselbar Cabang Makassar sendiri rata-rata pertumbuhan pembiayaan murabahah sejak Januari sampai Juni 2013 mengalami peningkatan harga 45,5 % dimana rata-rata pembiayaan murabahah juga tumbuh sebesar 60,5%. Dengan demikian jelaslah bahwa pembiayaan

murabahah telah memberikan kontribusi yang cukup besar bagi PT. Bank Sulselbar Cabang Makassar.

Agar pembiayaan murabahah yang diberikan PT. Bank Sulselbar Cabang Makassar tepat sasaran dan berjalan efektif maka diperlukan system pengendalian system intern yang mampu untuk mengantisipasi dan mengurangi resiko-resiko yang ada, yang secara faktual lebih besar dibandingkan dengan resiko-resiko yang ada diperbankan konvensional.

Peningkatan pembiayaan merupakan salah satu indikator peningkatan kinerja dan efektivitas perusahaan, hal ini harus didukung oleh berbagai instrument kebijakan dengan sistem teruji. Disisi lain peningkatan pembiayaan akan turut menurunkan resiko yang dihadapi bank. Penurunan kinerja bank kemungkinan disebabkan ketidakmampuan bank dalam mengidentifikasi dalam penanggungan resiko dan biaya operasional maupun ketidakmampuan dalam mengidentifikasi usaha dan pemantauan penggunaan kredit yang layak usaha yang kesemuanya akan bermuara pada efektivitas pembiayaan itu sendiri.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk mengambil judul “Analisis Efektivitas dan pengembalian pembiayaan murabahah di PT. Bank Sulselbar Cabang Makassar

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut maka penulis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana efektivitas penyaluran pembiayaan murabahah di PT. Bank Sulselbar Cabang Makassar?

2. Bagaimana efektivitas pengembalian pembiayaan murabahah di PT. Bank Sulselbar Cabang Makassar?

C. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui efektivitas penyaluran pembiayaan murabahah di PT. Bank Sulselbar Cabang Makassar
- b. Untuk mengetahui efektivitas pengembalian pembiayaan murabahah di PT. Bank Sulselbar Cabang Makassar.

D. Manfaat Penelitian

- a. Bagi Penulis

Sebagai salah satu syarat mendapat gelar sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Makassar, dan juga menambah pengetahuan dan pengalaman penulis agar dapat mengembangkan ilmu yang telah diperoleh.

- b. Bagi Perusahaan

Penelitian ini merupakan syarat yang wajib bagi penulis dalam menyelesaikan studi, maka penulis mengadakan penelitian ini dan hasilnya diharapkan mampu memberikan informasi bagi pihak Bank dalam usaha meningkatkan pelayanan kepada nasabah.

- c. Bagi Dunia Ilmu Pengetahuan

Penulis ini mengharapkan penelitian ini dapat meningkatkan keterampilan, memperluas wawasan yang akan membentuk mental mahasiswa sebagai bekal memasuki lapangan kerja.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep Bank Syariah

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 keuangan/perbankan yang operasional dan produknya di kembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadist Nabi SAW atau 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 didasari oleh larangan agama Islam yaitu menganut maupun meminjam dengan bunga atau riba serta larangan untuk usaha-usaha yang dikategorikan haram Islam.

Syari'I Antonio (2001) membedakan bank syariah menjadi dua pengertian, yaitu bank Islam dan bank yang beroperasi dengan prinsip syariah Islam. Bank Islam adalah (1) Bank yang beroperasI dengan prinsip-prinsip syariah Islam, (2) Bank yang tata cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al- Qur'an dan Hadist. Sedangkan bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariah Islam adalah bank yang dalam beroperasiannya itu mengikuti kententuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalat secara Islam.

Perbankan syariah beroperasi atas dasar prinsip-prinsip syariah. Prinsip syariah merupakan aturan dasar atau aturan pokok yang berdasarkan hukum Islam. Prinsip ini menjadi landasan aturan muamalah yang mengatur hubungan antara bank dengan pihak lain dalam rangka penghimpunan dana dan penyaluran dana serta kegiatan perbankan syariah lainnya. Adapun untuk prinsip operasional lainnya, dapat digunakan oleh bank syariah dalam kegiatan usaha sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta mendapat persetujuan Bank Indonesia dan Dewan Syariah Nasional (Muhammad, 2005).

Pengertian Bank Syariah menurut UU No. 7 tahun 1992 adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak. Istilah bank dalam literatur Islam tidak dikenal. Suatu lembaga yang menghimpun dana dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam Islam dikenal dengan istilah baitul mal atau baitul tanwil. Istilah lain digunakan untuk Bank Islam adalah Bank Syariah, secara akademik istilah Islam dan syariah berbeda namun secara teknis untuk penyebutan bank istilah dengan banyak syariah mempunyai pengertian yang sama.

Dalam RUU No. 10 Tahun 1998 disebutkan bahwa bank umum merupakan bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Lebih lanjut dijelaskan bahwa prinsip syariah dalam aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain

untuk menyimpannya, pembiayaan atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah. Berdasarkan rumusan masalah tersebut, bank Sulselbar berarti bank yang tata cara operasionalnya didasari dengan tatacara islam.

2. Ciri-ciri Bank Syariah

Bank syariah beroperasi dengan berpedoman pada Al-Qur'an dan Hadist. Sehingga bank Islam memiliki ciri-ciri yang berbeda dengan bank konvensional. Ciri-ciri pokok bank syariah adalah:

- a. Keuntungan dan beban biaya yang disepakati tidak kaku dan ditentukan berdasarkan kelayakan tanggungan resiko dan pengorbanan masing-masing.
- b. Beban biaya tersebut hanya dikenakan sampai batas waktu kontrak. Sisa utang selepas kontrak dilakukan dengan membuat kontrak baru. Hal ini sesuai dengan Al-Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 280.
- c. Penggunaan presentase untuk perhitungan keuntungan dan biaya administrasi selalu dihindari karena presentase bersifat melekat pada sisa utang meskipun batas waktu perjanjian telah berakhir.
- d. Pada bank syariah menerapkan perhitungan berdasarkan keuntungan pasti (*fixed return*) yang ditetapkan dimuka karena pada hakekatnya yang mengetahui tentang utang dan ruginya suatu proyek yang dibiayai bank hanyalah Allah SWT, manusia sama sekali tidak mampu meramalkannya.
- e. Bank syariah tidak menerapkan jual beli atau sewa menyewa uang dari mata uang yang sama, misalnya rupiah dengan rupiah atau dollar dengan dollar yang dari transaksi itu dapat menghasilkan keuntungan.

- f. Adanya Dewan Pengawas Syariah yang bertugas untuk mengawasi operasional bank dari sudut syariah

3. Fungsi Bank Syariah

Selama ini dikenal fungsi bank konvensional adalah sebagai intermediary antara pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dan berfungsi menjalankan jasa keuangan, maka bank syariah selain menjalankan fungsi keuangan juga mempunyai fungsi yang berbeda dengan bank konvensional. Fungsi bank syariah menurut Muhammad (2005:195-196) adalah:

1. Manajemen Investasi

Bank syariah dapat melaksanakan fungsi berdasarkan kontrak *mudharabah* atau kontrak perwakilan. Menurut kontrak *mudharabah*, bank (dalam kapasitasnya sebagai *mudharib*, yaitu pihak yang melaksanakan investasi dana dari pihak lain) menerima presentase keuntungan hanya dalam kasus untung. Dalam hal ini terjadi kerugian, sepenuhnya menjadi risiko penyedia dana (*shahibul maal*), sementara bank tidak ikut menanggung.

2. Investor

Bank syariah menempatkan dana pada dunia usaha (baik dana modal maupun dana rekening investasi) dengan menggunakan alat-alat investasi yang konsisten dengan syariah. Contohnya adalah kontrak *al murabahah*, *al mudharabah*, *al musyarakah*, *bai as salam*, *bai al ishtisna*, *al ijarah*, dan lain-lain.

3. Jasa-jasa Keuangan

Bank syariah dapat juga menawarkan berbagai jasa keuangan lainnya berdasarkan upah (*fee based*) dalam sebuah kontrak perwakilan atau penyewaan. Contoh garansi. Transfer kawat, L/C, dan sebagainya.

4. Jasa Sosial

Konsep perbankan syariah mengharuskan bank tersebut melaksanakan jasa sosial, biasa melalui dan *aqardh* (pinjaman kebajikan), zakat, atau dana social yang sesuai dengan ajaran Islam. Lebih jauh lagi, konsep perbankan Islam juga mengharuskan bank Islam memainkan peran dalam pengembangan sumber daya ini dan menyumbangkan dana bagi pemeliharaan serta pengembangan lingkungan

4. Peranan Bank Syariah

Keberadaan perbankan Islam di tanah air telah mendapatkan pijakan kokoh setelah lahirnya Undang-Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 yang direvisi melalui Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang dengan tegas mengakui keberadaan dan berfungsinya bank bagi hasil atau bank Islam. Dengan demikian, bank ini adalah yang beroperasi dengan prinsip bagi hasil. Bagi hasil adalah muamalah berdasarkan syariah dalam melakukan kegiatan usaha bank.

Berbicara tentang peranan perbankan syariah, maka tidak dapat dipisahkan dari fungsi dan kedudukan perbankan syariah tersebut. Diantara peranan bank Islam adalah:

- a. Memurnikan operasional perbankan syariah sehingga dapat lebih meningkatkan kepercayaan masyarakat.

- b. Meningkatkan kesadaran syariah umat Islam sehingga dapat memperluas segmen dan pangsa pasar perbankan.
- c. Menjalin kerja sama dengan para ulama karena bagaimanapun peran ulama, khususnya di Indonesia, sangat dominan bagi kehidupan umat Islam.

Adanya bank Islam diharapkan dapat memberikan sumbangan terhadap pertumbuhan ekonomi masyarakat melalui pembiayaan-pembiayaan yang dikeluarkan oleh bank Islam. Melalui pembiayaan ini bank Islam dapat menjadi mitra dengan nasabah sehingga hubungan bank Islam dengan nasabah tidak lagi sebagai kreditur dan debitur tetapi menjadi hubungan kemitraan. Secara khusus peranan bank syariah secara nyata dapat terwujud dalam aspek-aspek berikut:

1. Menjadi perekat nasionalisme baru, artinya bahwa bank syariah dapat menjadi fasilitator aktif bagi terbentuknya jaringan usaha ekonomi kerakyatan.
2. Memberdayakan ekonomi umat dan beroperasi secara transparan. Artinya, pengelolaan bank syariah harus didasarkan pada visi ekonomi kerakyatan, dan upaya ini terwujud jika ada mekanisme operasi yang transparan.
3. Memberikan return yang lebih baik. Artinya investasi di bank syariah tidak memberikan janji yang pasti mengenai return (keuntungan) yang diberikan kepada investor. Oleh karena itu, bank syariah harus mampu memberikan *return* yang lebih baik dibandingkan dengan bank konvensional. Di samping itu, nasabah pembiayaan akan memberikan

bagi hasil sesuai dengan keuntungan yang diperolehnya. Dengan demikian, pengusaha harus bersedia memberikan keuntungan yang tinggi kepada bank syariah.

4. Mendorong penurunan spekulasi di pasar keuangan. Artinya, bank syariah mendorong terjadinya transaksi produktif dari dana masyarakat. Dengan demikian, spekulasi dapat ditekan.
5. Mendorong pemerataan pendapatan. Artinya, bank syariah bukan hanya mengumpulkan dana pihak ketiga. Namun dapat mengumpulkan dana Zakat, Infak dan Shadaqah (ZIS). Dana ZIS dapat disalurkan melalui pembiayaan Qardul Hasan sehingga dapat mendorong pertumbuhan ekonomi. Pada akhirnya terjadi pemerataan ekonomi.
6. Peningkatan efisien mobilisasi dana. Artinya, produk *al-mudharabah al-muqayyadah*, berarti terjadi kebebasan bank untuk melakukan investasi atas dana yang diserahkan oleh investor, maka bank syariah sebagai *finansial arranger*, bank memperoleh komisi atau bagi hasil bukan karena *spread*
7. *Uswah hasanah* implementasi moral dalam penyelenggaraan usaha bank.
8. Salah satu sebab terjadinya krisis adalah adanya Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN).

Bank syariah karena sifatnya sebagai bank berdasarkan prinsip syariah wajib memosisikan diri sebagai *uswatun hasanah* dalam implementasikan moral dan etika bisnis yang benar atau melaksanakan etikadan moral dalam aktivitas ekonomi.

5. Prinsip Operasional Perbankan Syariah

Menurut Muhammad (2002:17-18). Bank Islam dalam menjalankan usahanya minimal mempunyai lima prinsip operasional yang terdiri dari:

a. Prinsip Simpanan Murni

Prinsip simpanan murni merupakan fasilitas yang didirikan oleh bank Islam untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang kelebihan dana untuk menyimpan dananya dalam bentuk *Al Wadiah*. Fasilitas *Al Wadiah* biasa diberikan untuk tujuan investasi guna mendapatkan keuntungan seperti halnya tabungan dan deposito. Dalam dunia perbankan konvensional *Al Wadiah* identik dengan giro.

b. Bagi Hasil

Sistem ini adalah suatu sistem yang meliputi tata cara pembagian hasil usaha antara penyedia dana dengan pengelola dana. Pembagian hasil usaha ini dapat terjadi antara bank dengan nasabah penerima dana. Bentuk produk yang berdasarkan prinsip ini adalah *Mudharabah* dan *Musyarakah*. Lebih jauh prinsip *Mudharabah* dapat dipergunakan sebagai dasar baik untuk produk pendanaan (tabungan dan deposito) maupun pembiayaan, sementara *Musyarakah* lebih banyak untuk pembiayaan.

c. Prinsip Jual Beli dan *Margin* Keuntungan

Prinsip ini merupakan suatu sistem yang menerapkan tata cara jual beli, dimana bank akan membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan atau mengangkat nasabah sebagai agen bank, melakukan pembelian barang atas

nama bank, kemudian bank menjual tersebut kepada nasabah dengan harga sejumlah harga beli ditambahkan keuntungan (*margin / mark-up*).

d. Prinsip Sewa

Prinsip ini secara garis besar terbagi kepada dua jenis:

- 1) *Ijarah* sewa murni, seperti halnya penyewaan traktor dan alat-alat produk lainnya (*operation lease*). Dalam teknik perbankan, bank dapat membeli dahulu *equipment* yang dibutuhkan nasabah kemudian menyewakan dalam waktu dan hanya yang telah disepakati kepada nasabah.
- 2) *Bai al takjiri* atau *ijarah al muntahiya bit tamlik* merupakan penggabungan sewa dan beli, dimana si penyewa mempunyai hak untuk memiliki barang pada akhir masa sewa (*finansial lease*).

e. Prinsip *Fee* (jasa)

Prinsip ini meliputi seluruh layanan non pembiayaan yang diberikan bank. Bentuk produk yang berdasarkan prinsip ini antara lain bank garansi, kliring, inkaso, jasa transfer, dll. Secara syariah prinsip ini berdasarkan pada konsep *al ajr wal umulah*. syarat-syarat umum memperoleh pembiayaan seperti KTP, NPWP, proposal, laporan keuangan, dan sebagainya. Namun perbedaan yang mendasar antara bank syariah dan bank konvensional menurut Syafi'I Antonio (2001:29) perbedaan itu dalam hal:

1) Akad dan Aspek Legalitas

Dalam bank syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan *ukhrawi* karena akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam. Seringkali nasabah melanggar kesepakatan/perjanjian yang telah dilakukan bila hukum itu hanya berdasarkan hukum positif belaka, tetapi tidak bila perjanjian tersebut memiliki pertanggung jawaban hingga *yaimul qiyamah* nanti. Setiap akad dalam perbankan syariah, baik dalam hal barang, pelaku transaksi, maupun ketentuan lainnya harus memenuhi akad, seperti hal-hal berikut:

- (a) Rukun, seperti penjual, pembeli, barang, harga, akad/*ijab qabul*.
- (b) Syarat, seperti barang dan jasa harus halal, harga barang dan jasa harus jelas, barang yang di transaksikan harus sepenuhnya berada dalam kepemilikan, dan tempat penyerahan harus jelas karena akan berdampak pada biaya transportasi.

2) Lembaga Penyelesaian Sengketa

Berbeda dengan perbankan konvensional, jika pada perbankan syariah dapat perbedaan atau perselisihan antara bank dan nasabahnya, kedua belah pihak tidak menyelesaikannya di pengadilan negeri, tetapi menyelesaikannya sesuai dengan tata cara dan hukum materi syariah. Lembaga yang mengatur hukum materi dan atau berdasarkan prinsip syariah di Indonesia dikenal dengan nama Badan Arbitrase Muamalah Indonesia (BAMUI) yang didirikan secara bersama oleh Kejaksaan Agung Republik Indonesia bersama Majelis Ulama Indonesia (MUI).

B. Pembiayaan Bank Syariah

1. Definisi Pembiayaan Bank Syariah

Kegiatan utama dari sebuah bank adalah menghimpun dana dari masyarakat luas dalam bentuk simpanan giro, tabungan, deposito, dan kemudian menyalurkan kembali ke masyarakat yang membutuhkan dana. penyaluran dana tersebut dapat diwujudkan dalam bentuk yang lebih dikenal dengan pembiayaan.

Produk-produk pembiayaan yang ditawarkan oleh perbankan syariah Indonesia cukup banyak dan bervariasi untuk memenuhi kebutuhan usaha maupun pribadi, akad yang digunakan oleh produk-produk pembiayaan ini sebagian besar menggunakan akad murabahah. Diikuti *mudharabah* dan *musyarakah*. Akad *salam* digunakan untuk pembiayaan pertanian, sedangkan *istishna* digunakan untuk pembiayaan pemesanan barang-barang manufaktur (Ascarya, 2011:243).

Pembiayaan syariah adalah penyediaan uang berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan nasabah sesuai syariah Islam yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah waktu tertentu dengan margin atau pembagian hasil keuntungan.

Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan atau UUS dari pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan atau diberi fasilitas dana untuk

mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil. Yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah al muntahiyah bit-tamlik*.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*.
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multi jasa.

Menurut IAI (2007 : 31 paragraf11), pengertian pembiayaan adalah pinjaman uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang diwajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.

Menurut kasmir (2003:102) pengertian 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 setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Menurut Djumhana (2000:370) pembiayaan dalam arti luas mencakup unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Kepercayaan, yaitu suatu keyakinan pemberi pembiayaan bahwa pembiayaan yang diberikan akan benar-benar diterima kembali dimasa yang akan datang.
- b. Kesepakatan, yaitu perjanjian antara si pemberi pembiayaan yang telah disepakati dengan nasabah, dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban.
- c. Jangka waktu, mencakup masa pengembalian pembiayaan yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut biasa berbentuk jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.
- d. Risiko, merupakan tenggang waktu pengembalian tak tertagihnya pemberian pembiayaan. Semakin panjang suatu pembiayaan semakin besar risikonya. Demikian pula sebaliknya, risiko terbesar yang dipikul oleh bank berasal dari kegiatan pemberian pembiayaan Balas jasa, merupakan keuntungan atas pemberian pembiayaan. Balas jasa bagi bank syariah ditentukan bagi hasil.

2. Fungsi Pembiayaan Bank Syariah

Fungsi utama pembiayaan adalah untuk memenuhi jasa pelayanan terhadap kebutuhan masyarakat dalam rangka mendorong dan melancarkan kegiatan usaha di berbagai bidang yang kesemuanya itu ditujukan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Menurut Karim (2010:322) menyimpulkan fungsi pembiayaan dalam perekonomian secara garis besar meliputi:

- a. Meningkatkan data guna, peredaran, dan lalu lintas uang.

- b. Meningkatkan daya guna dan peredaran uang.
- c. Meningkatkan aktivitas investasi dan pemerataan pendapatan.
- d. Sebagai aset terbesar yang menjadi sumber *income* terbesar bank.

Dengan pembiayaan, uang yang mengendap dapat digunakan untuk pembelian barang, untuk berusaha, dan untuk meningkatkan pendapatan sehingga daya guna uang tersebut meningkatkan peredaran uang menjadi lancar.

3. Prosedur Pembiayaan Bank Syariah

Secara umum prosedur pemberian pembiayaan menurut Kasmir (2001:110) adalah sebagai berikut:

- a. Pengajuan berkas-berkas. Dalam hal ini nasabah mengajukan permohonan pembiayaan yang dituangkan dalam suatu proposal, kemudian dilampirkan dengan berkas-berkas lain yang dibutuhkan.

Pengajuan proposal hendaknya berisi:

- 1) Latar belakang usaha seperti, jenis bidang usaha, nama pengurus, dan sebagainya.
- 2) Maksud dan tujuan untuk memperbesar omset penjualan atau meningkatkan kapasitas produksi serta tujuan lainnya.
- 3) Cara pemohon mengembalikan pembiayaan. Apakah pembiayaan tersebut dikembalikan dari hasil penjualan atau cara lainnya.
- 4) Jaminan pembiayaan merupakan jaminan untuk menutupi segala resiko terhadap kemungkinan macetnya suatu pembiayaan. Penilaian terhadap jaminan tersebut harus diteliti.

- b. Penyediaan berkas pinjaman. Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang sudah diajukan sudah lengkap.
- c. Wawancara I, merupakan penyediaan kepada nasabah dengan langsung berhadapan untuk menyakinkan dan mengetahui kebutuhan nasabah yang sebenarnya.
- d. *On The Spot*, merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian hasilnya dicocokkan dengan hasil wawancara I.
- e. Wawancara II, merupakan perbaikan berkas jika ada kekurangan-kekurangan.
- f. Keputusan pembiayaan. Menentukan apakah pembiayaan akan diberikan atau ditolak. Pembiayaan yang diterima dibuat administrasi yang mencakup
 - 1) Jumlah uang yang diterima
 - 2) Jangka waktu pembiayaan
 - 3) Biaya-biaya yang harus dibayar
- g. Jika pembiayaan ditolak maka dikirim surat penolakan sesuai dengan alasannya masing-masing. Karena keputusan pembiayaan merupakan keputusan team.
- h. Penandatanganan akad pembiayaan. Sebelum pembiayaan dicairkan maka terlebih dahulu nasabah menandatangani akad pembiayaan.

- i. Realisasi pembiayaan. Realisasi diberikan setelah penandatanganan surat- surat yang diperlukan dengan membuka rekening tabungan di bank yang bersangkutan.
- j. Penyaluran/penarikan dana. Yaitu pencairan atau pengembalian uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian pembiayaan. Dapat diambil sekaligus atau secara bertahap. Pencairan pembiayaan dapat dilakukan bank setelah nasabah yang bersangkutan memnuhi berbagai persyaratan yang ditandatangani kedua belah pihak (bank dan nasabah) serta dicatat dihadapan notaris publik.
- k. Penarikan pembiayaan sudah sesuai dengan jadwal pembangunan proyek.
- l. Permohonan pencairan pembiayaan didukung oleh dokumen- dokumen yang sesuai dengan pencairan pembiayaan
- m. Besarnya pembiayaan harus sesuai dengan kesepakatan antara nasabah dan bank.

4. Sistem Pembiayaan Bank Syariah

a. Sistem Pembiayaan Berdasarkan Sifat Penggunaannya

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal sebagai berikut Syafi’I Antonio (2001:160):

1. Pembiayaan Produktif

Pembiayaan produktif adalah pembiayaan yang dituju untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik

usaha produksi, perdagangan, maupun investasi. Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua hal sebagai berikut:

a. Pembiayaan Modal Kerja. Pembiayaan modal kerja yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan:

- 1) Peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, baik secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi.
- 2) Untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.

b. Pembiayaan Investasi

Pembiayaan investasi yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu. Pembiayaan investasi diberikan kepada para nasabah untuk keperluan instasi, yaitu keperluan penambahan modal guna mengadakan rehabilitasi, perluasan usaha ataupun pendirian proyek baru. Ciri-ciri pembiayaan investasi adalah:

- a) Untuk pengadaan barang-barang modal
- b) Mempunyai perencanaan alokasi dana yang matang dan terarah
- c) Berjangka waktu menengah dan panjang.

Pada umumnya pembiayaan investasi diberikan dalam jumlah besar dan membutuhkan waktu yang lama. Oleh karena itu, perlu disusun proyeksi arus kas yang mencakup semua komponen biaya dan pendapatan sehingga akan dapat diketahui dana yang tersedia setelah semua kewajiban terpenuhi. Setelah

itu barulah disusun jadwal *amortisasi* yang merupakan angsuran (pembayaran kembali) pembiayaan. Penyusunan proyeksi arus kas ini harus disertai pula dengan perkiraan keadaan-keadaan pada masa yang akandatang, mengingat pembiayaan investasi memerlukan waktu yang cukup panjang. Untuk memperkirakannya perlu diadakan perhitungan dan penyusunan proyeksi neraca dan laba rugi (*projected balance sheet and projected income statement*) selama jangka waktu pembiayaan. Dari perkiraan itu akan diketahui kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba (*earning power*) dan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban (*solvency*)

2. Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan *konsumtif* adalah pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan 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 dan 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.

Bank syariah dapat menyediakan pembiayaan komersil untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan menggunakan skema sebagai berikut:

- a. *Al-bai' bi tsaman ajil* (salah satu bentuk *murabahah*) atau jual beli dengan angsuran.
- b. *Al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* atau sewa beli.
- c. *Al-musyarakah muntanaqhisah* atau *decreasing participation*, di mana secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya.
- d. *Ar-Rahn* untuk memenuhi kebutuhan jasa.

b. Sistem Pembiayaan Berdasarkan Tujuan Penggunaannya

Menurut Karim (2004:87), dalam menyalurkan dananya pada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi ke dalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu:

1. Pembiayaan dengan prinsip jual beli

Pembiayaan dengan prinsip jual beli (*ba'i*) dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda (*transfer or property*). Tingkat keuntungan bank ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang yang dijual. Pembiayaan dengan prinsip jual beli ini meliputi pembiayaan *murabahah*, pembiayaan *salam*, dan pembiayaan *istishna*.

2. Pembiayaan dengan prinsip sewa

Pembiayaan dengan prinsip sewa ditujukan untuk pendapat jasa. Prinsip sewa yang dikenal dengan istilah *Ijarah* dilandasi adanya perpindahan

manfaat. Jadi pada dasarnya prinsip *ijarah* sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksi. Bila pada jual beli objek transaksinya adalah barang, pada *ijarah* objek transaksinya adalah jasa.

3. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil

Prinsip bagi hasil digunakan untuk usaha kerja sama yang ditujukan guna mendapatkan barang dan jasa sekaligus. Produk pembiayaan syariah yang didasarkan atas prinsip bagi hasil meliputi pembiayaan *musyarakah* dan pembiayaan *mudharabah*.

4. Pembiayaan dengan akad perlengkapan

Untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, biasanya diperlukan juga akad pelengkap. Akad pelengkap ini tidak ditujukan untuk mencari keuntungan tapi ditujukan untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan. Meskipun tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, dalam akad pelengkap ini dibolehkan untuk meminta pengganti biaya-biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan akad ini. Akad pelengkap ini meliputi *hiwalah* (alih utang piutang), *rahn* (gadai), *qardh*, *wakalah* (perwakilan), dan *kafalah* (garansi bank).

5. Pembiayaan *Murabahah*

a. Pengertian *Murabahah*

Menurut istilah *Murabahah* adalah salah satu bentuk jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Sedangkan *Murabahah* berasal dari bahasa Arab dari kata *ar-ribhu* (رِبْحًا) yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan) adalah transaksi jual beli

dimana perusahaan menyebut jumlah keuntungannya. Perusahaan bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli perusahaan dari pemasok ditambah keuntungan, kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat diubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan *murabahah* lazimnya dilakukan dengan pembayaran cicilan (*bitsamal ajil*). Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad dikemudian pembayaran dilakukan secara tunai maupun secara angsuran setiap bulan sebagaimana diperjanjikan. Hal inilah yang membedakan *murabahah* dengan jual beli lainnya adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga barang pokok yang dijualnya serta jumlah keuntungan yang diperoleh.

Menurut PSAK No. 102 tentang definisi *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli.

Menurut Nurhayati (2011:168), *murabahah* adalah transaksi penjualan barang dengan menyetakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Hal ini yang membedakan *murabahah* dengan penjualan yang biasa kita kenal adalah penjualan secara jelas memberitahukan kepada pembeli berapa harga pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang

diinginkannya. Pembeli dan penjual dapat melakukan tawar-menawar atas besaran *margin* keuntungan sehingga akhirnya diperoleh kesepakatan.

Murabahah adalah mengambil keuntungan yang disepakati :

1. Perjanjian jual beli antara bank dan nasabah dengan bank syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan *margin* atau keuntungan yang disepakati antar bank syariah dengan nasabah.
2. Secara fiqih, *murabahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang disepakati termasuk harga pembelian barang kepada pembeli kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu (Solihin, 2009)

Murabahah adalah perjanjian jual beli antara bank dengan nasabah, bank syariah membeli barang yang diperlukan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antar bank syariah dan nasabah.

Murabahah, dalam kondisi Islam pada dasarnya berarti penjual. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjual yang lain adalah bahwa penjual dalam murabahah secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang

dibebankannya pada nilai tersebut. Keuntungan tersebut bias berupa *lumsun* atau berdasarkan presentase.

Murabahah dapat dilakukan untuk pembelian dengan sistem pemesanan. Dalam *al-umm*, Imam syafi'I menamai transaksi ini dengan istilah *al-amir bi al- syira*. Dalam hal ini calon pembeli atau pemesan dapat memesan kepada seseorang (pembeli) untuk membelikan suatu barang tertentu yang diinginkannya. Kedua belah pihak membuat kesepakatan mengenai barang tersebut serta kemungkinan harga asal pembelian yang masih dapat ditanggung pemesan. Setelah itu, kedua belah pihak juga harus menyepakati beberapa keuntungan atau tambahan yang harus dibayar pemesan. Jual beli kedua belah pihak dilakukan setelah barang tersebut berada di tangan pemesan.

6. Rukun dan Syarat-syarat *Murabahah*

Setiap akad adalah perbankan syariah, baik dalam hal barang, perilaku transaksi maupun ketentuan lainnya, harus memenuhi ketentuan akad. Menurut Wiroso (2009:162) rukun *murabahah* terdiri dari:

- a. *Ba'i* yaitu penjual (pihak yang memiliki barang).
- b. *Mustary* yaitu pembeli (pihak yang akan membeli barang).
- c. *Mabi'* yaitu barang yang akan diperjualbelikan.
- d. *Tsaman* yaitu harga.
- e. *Ijab Qabul* yaitu pernyataan timbang terima.

Rukun *murabahah* merupakan hal-hal yang harus ada atau yang harus dilakukan dalam melakukan transaksi *murabahah*. jika salah satu

rukun tersebut tidak ada maka transaksi *murabahah* tersebut tidak bias dilaksanakan.

Syarat-syarat *murabahah* menurut Syafi’I Antonio (2001:102) sebagai berikut:

1. Penjual memberitahukan biaya barang kepada nasabah
2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
3. Kontrak harus bebas dari riba
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

7. Landasan Syariah

Murabahah merupakan layanan produk pembiayaan bank syariah yang diperbolehkan dengan mengacu pada dalil-dalil

a. Al-Qur’an

Q.s Al-Baqarah:275 : “...dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*...”.

Merujuk *pada* kehalalan jual beli dan keharaman *riba*. Dalam ayat ini Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum, serta melarang dan menolak konsep *ribawi*. Berdasarkan ketentuan ini, jual beli *murabahah* mendapat pengakuan dan legalitas dari *syara*’, dan sah untuk dioperasionalkan dalam praktik pembiayaan lembaga keuangan syariah karena ia merupakan salah satu bentuk jual beli tidak mengandung unsur *ribawi*

Q.s An Nisa:29 :

”hai orang-orang yang beriman, janganlah kalian memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan

perniagaan yang berlaku dengan suka sama sukadi antara kamu...”.

Ayat ini melarang segala bentuk transaksi yang dikategorikan adalah yang mengandung bunga (*riba*), sebagaimana yang terdapat pada sistem kredit bank konvensional. Berbeda dengan *murabahah*, dalam akad ini tidak ditemukan unsur bunga namun hanya mengandung unsur *margin*.

Q.s Al-Maidah:1 : “hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu...”.

Merujuk pada keharusan untuk memenuhi komitmen dan perjanjian (akad) secara umum. Dalam konteks pembiayaan *murabahah*, terdapat janji pihak lembaga keuangan untuk membelikan komoditas sesuai dengan spesifikasi yang diajukan oleh nasabah. Di samping itu nasabah juga berjanji untuk membeli komoditas tersebut jika sesuai dengan spesifikasi.

b. Al-Hadist

Hadist yang di riwayatkan dari Abu Sa’ia Al-khudri bahwa Rasulullah saw. bersabda, “sesungguhnya jual beli itu harus berdasarkan suka sama suka” Hadist ini merupakan dalil atas keabsahan jual beli secara umum. Hadist ini memberikan persyaratan bahwa akad jual beli *murabahah* harus dilakukan dengan adanya kerelan masing-masing pihak ketika melakukan transaksi. Segala ketentuan yang terdapat pada jual beli *murabahah*, seperti penentuan harga jual, *margin* yang diinginkan, mekanisme pembayaran dan lainnya harus terdapat

persetujuan dan kerelaan antara pihak nasabah dan lembaga keuangan tidak bias ditentukan secara sepihak.

- c. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.04/DSN-MUI/IV/2000, tentang *murabahah*: “tentang ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah, ketentuan *murabahah* kepada nasabah, jaminan, utang dalam *murabahah*, penundaan pembayaran, dan kondisi bangkrut pada nasabah *murabahah*”.

Dalam fatwa di atas bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan ketentuan *murabahah* kepada nasabah telah dirangkum dalam Fatwa DSN.

Kesepakatan Ulama akan bolehnya jual beli secara umum dikutip dari Dr. Wahibah Zuhaili dalam kitab *Al Fiqih Al Islami Wa Adillatuhu*. Ulama Muslim sepakat atas keabsahan akad jual beli. Hal ini disadari bahwa kebutuhan manusia terkadang berhubungan dengan orang lain dan manusia itu tidak dapat mengambil secara langsung kebutuhan tersebut tanpa adanya kompensasi. Untuk itulah dilakukan transaksi jual beli. Dengan jual beli, manusia dapat mencapai keinginan dan memenuhi kebutuhan karena secara natural, manusia tidak dapat hidup tanpa bantuan dari orang lain. *Ijma'* ini berlaku secara umum untuk segala jenis transaksi jual beli *murabahah*. Dengan demikian, jual beli *murabahah* mendapat pengakuan *Ijma'* ulama.

8. Jenis-jenis *Murabahah*

Jenis-jenis akad *murabahah*:

a. *Murabahah* Tanpa Pesanan

Dalam jenis ini pengadaan barang yang merupakan objek jual beli dilakukan tanpa memperhatikan ada yang pesan atau tidak, ada yang akan membeli atau tidak, jika barang dagangan sudah menipis, penjual akan mencari tambahan barang dagangan dan pengadaan barang dilakukan atas dasar persediaan minimum yang harus dipelihara. Sebagai contoh dapat dilihat pada supermarket, ada yang beli atau tidak, begitu persediaan sudah sampai pada jumlah persediaan minimum yang harus dipelihara, maka langsung dilakukan pengadaan barang.

2. *Murabahah* dengan pesanan

Dalam *murabahah* jenis ini, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli. *Murabahah* dengan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Kalau bersifat mengikat, berarti pembeli harus membeli barang yang dipesannya dan tidak dapat membatalkan pesannya. Jika *asset murabahah* yang telah dibeli oleh penjual, dalam *murabahah* pesanan mengikat, mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual dan akan mengalami penurunan nilai akad.

9. Ketentuan Umum Pembiayaan Murabahah

Menurut Syafi'I Antonio (2001:105 -106), beberapa Ketentuan umum pembiayaan *Murabahah* sebagai berikut:

a. Jaminan

Pada dasarnya, jaminan bukanlah satu rukun atau syarat yang mutlak dipenuhi dalam *bai' al-murabahah*, demikian juga dalam *murabahah* Kepada Pemesanan Pembelian (KPP). Jaminan dimaksudkan untuk menjaga agar si pemesan tidak main-main dengan pesannya. Si pembeli (penyedia pembiayaan/bank) dapat memintasi pemesan (pemohon/nasabah) suatu jaminan (*rahn*) untuk pegangannya. Dalam teknis operasional, barang-barang yang dipesan dapat menjadi salah satu jaminan yang diterima untuk pembayaran utang.

b. Utang dalam *Murabahah* KPP

Secara prinsip penyelesaian utang di pemesan dalam transaksi *murabahah* KPP tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan si pemesan kepada pihak ketiga atas barang pesanan tersebut. Apakah si pemesan menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban menyelesaikan utangnya kepada si pembeli.

Jika pemesan menjual barang tersebut sebelum masa angsurannya berakhir, ia tidak wajib segera melunasi angsurannya. Seandainya penjual *asset* tersebut merugi contohnya kalau nasabah adalah pedagang juga, pemesan tetap harus menyelesaikan pinjamannya sesuai

keepakatan awal. Hal ini karena transaksi penjual kepada pihak ketiga yang dilakukan nasabah merupakan akad yang benar-benar terpisah dari akad *murabahah* pertama dengan bank.

c. Penundaan Pembayaran oleh Debitur Mampu

Seorang nasabah yang mempunyai kemampuan ekonomis dilarang munda penyelesaian utangnya dalam *al murabahah*. Bila seorang pemesan menunda penyelesaian utangnya tersebut pembeli dapat mengambil tindakan mengambil prosedur hukum untuk mendapatkan kembali utang itu dan mengklaim kerugian *finansial* yang akan terjadi akibat penundaan.

Rasulullah saw. pernah mengingatkan pengutang yang mampu tetapi lalai dalam salah hadistnya : “Yang melalaikan pembayaran utang (padahal ia mampu) maka dapat dikenakan sanksi dan dicemarkan nama baiknya (semacam *black list-pen*)”.

d. Bangkrut

Jika pemesan yang berutang dianggap pailit dan gagal menyelesaikan utangnya karena benar-benar tidak mampu secara ekonomi dan buka karena lalai sedangkan ia mampu, kreditor harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali. Dalam hal ini, Allah SWT telah berfirman: “Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, berilah tangguh sampai dia berkelapangan”

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Untuk dapat menjalankan pembiayaan *murabahah*, ketentuan harus diikuti adalah sebagai berikut:

- 1) Bank syariah dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas *riba*.
- 2) Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- 3) Bank syariah membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank syariah membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank syariah sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas *riba*.
- 5) Bank syariah harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang/pembayaran tangguh
- 6) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut dengan jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 7) Untuk mencegah adanya penyalahgunaan atau kerusakan tersebut, pihak bank syariah dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 8) Jika bank syariah hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip telah menjadi milik bank syariah.

e. Bagi nasabah:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau *asset* kepada bank syariah.
- 2) Jika bank syariah menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terdahulu *asset* yang dipesannya secara utuh dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan *asset* tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus melakukan kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini bank syariah diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saan menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank syariah harus dibayar dengan uang muka tersebut. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank syariah. Bank syariah dapat meminta kembali sisa kerugian kepada nasabah.
- 6) Jika uang muka memakai kontrak *urban* sebagai *alternative* dari uang muka, jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga, namun apabila nasabah batal membeli uang muka menjadi milik bank syariah maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank syariah

akibat pembatalan tersebut dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

10. Manfaat dan Risiko Pembiayaan murabahah

Sesuai dengan sifat bisnis/*ijarah*, pembiayaan *murabahah* juga memiliki manfaat dan risiko bagi bank yang harus diantisipasi. *Murabahah* memberikan banyak manfaat bagi bank syariah. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu *murabahah* merupakan transaksi yang cukup sederhana sehingga tidak memerlukan biaya administrasi yang besar.

Bagi nasabah akad *murabahah* merupakan model pembiayaan *alternative* dalam pengadaan barang-barang kebutuhan. Melalui pembiayaan *murabahah*, nasabah akan mendapat kemudahan mengangsur pembiayaan dengan jumlah yang sesuai berdasarkan kesepakatan dengan pihak bank syariah. Bagi bank syariah pembiayaan *murabahah* merupakan akad penyaluran dana yang cepat serta mudah. Melalui pembiayaan *murabahah* bank syariah akan mendapat *profit* berupa *margin* dari selisih pembelian dan penjualan.

Menurut Syafi'I Antonio (2001:107), ada beberapa risiko yang harus diantisipasi antara lain:

- a. *Default* atau kelalaian. Nasabah sengaja tidak membayar angsuran.

- b. *Fluktuasi* harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah. Barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian, bank mempunyai risiko untuk menjual kepada pihak lain.
- d. Dijual. Karena *bai'al-murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap *asset* miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko untuk *default* akan besar.

C. Prosedur Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Sulselbar Syariah

1. Prosedur Pembiayaan *Murabahah*

Produk Bank Sulselbar Syariah yang dianalisis lebih dalam adalah produk pembiayaan *murabahah*. Produk ini merupakan produk penyaluran dana kepada masyarakat yang membutuhkan dan dipasarkan oleh tenaga

pemasaran bank atau *Account Manager* yang bertugas mempromosikan dan mengajak nasabah untuk menggunakan fasilitas pembiayaan ini.

Berbeda dengan sistem kredit di Bank Konvensional yang menerapkan sistem bunga, pembiayaan ini menggunakan sistem jual beli yang tentunya lebih meringankan nasabah dalam hal tidak terpengaruh terhadap naik turunnya nilai mata uang tapi tergantung pada *margin* / keuntungan yang disepakati diawal antara bank dengan nasabah, hingga berakhirnya jangka waktu pembiayaan.

Gambaran singkat prosedur pembiayaan *murabahah* yang ditetapkan oleh Bank Sulsebar Syariah sebagai berikut:

Calon nasabah mengajukan permohonan pembiayaan yang dibuat langsung oleh calon nasabah disertakan dengan dokumen-dokumen yang diperlukan sebagai syarat permohonan pembiayaan yang diserahkan kepada *Account Officer*.

2. Syarat-syarat Pembiayaan Murabahah

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam prosedur pembiayaan *murabahah* adalah:

- a. Menyerahkan jaminan utama berupa Bukti Kepemilikan dan Kwitansi pembelian serta dokumen penunjang tersebut kepada Bank Sulsebar Syariah.
- b. Nasabah dicover oleh asuransi jiwa
- c. Nasabah wajib mengikat jaminan secara notaril.

- d. Bilaman dianggap perlu bank diperkenankan untuk menjual barang jaminan pembiayaan nasabah guna pelunasan pembiayaan dan kewajiban lainnya kepada Bank Sulselbar.
- e. Hal-hal yang tidak boleh dilaksanakan tanpa persetujuan bank yaitu, melakukan penjualan dan/atau mengalihkan maupun menjaminkan jaminan nasabah yang digunakan pada Bank Sulselbar Syariah kepada pihak lain.
- f. Kejadian-kejadian pelanggaran (*event of default*):
 - 1) Nasabah tidak mengangsur pokok pembiayaan dan margin selama tiga bulan berturut-turut sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian pembiayaan.
 - 2) Nasabah terlibat dalam perkara di depan pengadilan atau lembaga.
 - 3) Selanjutnya NAP akan diajukan oleh *Account Office* kepada

Tahap selanjutnya adalah pencairan pembiayaan. Dan yang diberikan sesuai dengan jumlah yang disetujui dalam akad perjanjian pembiayaan *murbahah* yang akan langsung ditransfer ke rekening nasabah yang ada di Bank Sulselbar Syariah.

Setelah nasabah menerima pembiayaan tersebut, bank kemudian secara periodic menghubungi nasabah untuk mengingatkan nasabah akan kewajibannya seperti pembayaran angsuran margin dan pokok yang telah disepakati diawal. Apabila dalam jangka waktu pembiayaan tersebut terdapat indikasi adanya masalah dalam pelaksanaan kegiatan nasabah, maka *Account Officer* melakukan koordinasi dengan pihak-pihak yang

terkait lainnya, dan mengusulkan tindakan-tindakan yang dapat diambil untuk mengetahui dan memecahkan masalah tersebut.

Dalam melakukan penutupan pembiayaan murabahah, nasabah haruslah melunasi seluruh pembiayaan yang telah disepakati, kemudian *Account Officer* melakukan pemeriksaan melalui data yang ada pada komputer untuk melihat kebenaran, apakah nasabah telah benar-benar melunasi sejumlah pembiayaan. Jika nasabah telah melunasi pembiayaan maka administrasi pembiayaan akan membuat pelunasan yang harus dietujui oleh Pimpinan Cabang. Bila Pimpinan Komite Pembiayaan. Komite Pembiayaan dalam hal ini dapat dilakukan oleh Pimpinan Cabang, Pimpinan Group Unit Usaha Syariah, Direksi, Komisaris, tergantung berapa besarnya pembiayaan yang diinginkan nasabah. Hal ini diatur dalam SK Direksi PT. Bank Sulselbar yaitu SK/044/DIR/V//2010 pada tanggal 24 Mei 2010 tentang wewenang memutus pemberian pembiayaan kepada Pimpinan Group UUS dan Pimpinan Cabang Syariah.

D. Standar Operasional Penyaluran dan Pengembalian Pembiayaan

1. Perencanaan Penyaluran Pembiayaan

Perencanaan penyaluran pembiayaan harus dilakukan secara realistis dan objektif agar pengendalian dapat berfungsi dan tujuan dapat tercapai, perencanaan penyaluran dan pembiayaan harus didasarkan pada keseimbangan antara jumlah, sumber dan jangka waktu dana agar tidak menimbulkan masalah terhadap tingkat kesehatan dan penerimaan dana. Jelasnya rencana ini harus diperhitungkan secara terpadu oleh perencana

seacara baik dan benar. Dalam penyaluran pembiayaan ini harus ada pedoman tentang prosedur, alokasi, dan kebijaksanaannya.

2. Syarat-Syarat karyawan Bagian Pembiayaan

Dalam penyaluran pembiayaan, professional karyawan sangat dibutuhkan, untuk ini dibutuhkan karyawan bagian pembiayaan dengan syarat :

- a. Jujur dan bermoral baik serta ahli di bidang pembiayaan
- b. Adil dalam memberikan pelayanan terhadap semua nasabah bank
- c. Mengetahui hukum-hukum perjanjian dan perikatan agunan pembiayaan
- d. Mengetahui syarat-syarat agunan yang boleh diterima
- e. Objektif dalam penelitian agunan pembiayaan yang diberikan nasabah
- f. Berpengetahuan luas tentang nilai ekonomis agunan pembiayaan
- g. Mengetahuin ketetapan dan surat edaran Bank Indonesia tentang pembiayaan bank.
- h. Menaati penyaluran dan prosedur pembiayaan

3. Prosedur Penyaluran Pembiayaan

Prosedur yang harus dipenuhi dalam penyaluran pembiayaan, antara lain :

- a. Calon debitur, menulis nama, alamat, dan jumlah pembiayaan yang diinginkan.
- b. Calon debitur mengajukan jenis pembiayaan yang diinginkan
- c. Analisis pembiayaan dengan cara mengikuti asas 5C dan P serta 3R dari permohonan pembiayaan tersebut.

- d. Karyawan analisis pembiayaan menetapkan besarnya *plafond* pembiayaan atau Legal Lending Limit (L3) atau BMPKnya
- e. Jika BMPK disetujui nasabah akad pembiayaan (perjanjian pembiayaan) ditandatangani oleh kedua belah pihak

Setelah memperoleh keyakinan atas keabsahan dokumen hasil penyelidikan dan wawancara, maka langkah selanjutnya adalah memberikan keputusan, menerima atau menolak pembiayaan tersebut. Persetujuan pembiayaan merupakan sarana pengendalian resiko, sarana pengendalian proses manajemen pembiayaan, cermin kemampuan pengelola pembiayaan, dan hasil akhirnya memperlihatkan kualitas pembiayaan secara keseluruhan. Bila telah dianggap layak menerima pembiayaan, maka persetujuan pembiayaan diberikan oleh *Marketing Officer* yang dituangkan dalam NAP (Nota Analisis Pembiayaan). Adapun poin-poin yang dituangkan dalam NAP murabahah adalah sebagai berikut:

- a. Tujuan Pembiayaan, yang menjelaskan tentang tujuan calon *mudharib* tersebut mengajukan pembiayaan.
- b. Profil, menjelaskan tentang riwayat hidup *mudharib*, yang terdiri dari nama, tempat tanggal lahir, pekerjaan, alamat, no. telepon, no. KTP, NPWP, status legalitas usaha.
- c. Deskripsi Usaha, yang menjelaskan latar belakang usaha calon *mudharib*.
- d. Hubungan Perbankan, memuat data-data yang diperoleh dari BI *checking* misalnya riwayat pembiayaan yang pernah diambil di bank

lain dan dari data ini Bank Sulselbar Syariah dapat mengetahui, apakah calon debitur yang bersangkutan layak untuk disetujui permohonannya atau ditolak.

- e. Analisis Keuangan, yang menginformasikan tentang sumber pendapatan rutin yang diterima calon *mudharib* dan laporan keuangan usahanya.
- f. Kebutuhan Pembiayaan, menjelaskan barang dibutuhkan oleh calon *mudharib* tersebut serta harga dan total pembiayaan yang dibutuhkan. Dalam poin ini juga memuat jangka waktu yang diinginkan oleh *mudharib* untuk mengangsur pembiayaan tersebut.
- g. Sumber Pengembalian, menjelaskan sumber pendapatan yang bisa digunakan nasabah untuk mengembalikan pembiayaan tersebut.
- h. Alur Pembiayaan dan Aspek Syariah, dijelaskan alur *skim Al-Murabahah* (jual beli). Melalui skim ini dapat dijelaskan telah terpenuhinya rukun / syarat *murabahah*, misalnya:
 - 1) Pihak penjualan adalah Bank Sulselbar Syariah
 - 2) Pembeli adalah nasabah a.n Tn. Falas
 - 3) Objek yang diperjualbelikan adalah barang yang halal
 - 4) Harga jual barang senilai Rp.xxx, dengan harga perolehan penjual / bank adalah sebesar Rp.xxx, *Self Financiang Nasabah* Rp.xxx, sehingga margin keuntungan yang diperoleh bank yang telah disepakati penjual dan pembeli adalah sebesar Rp.xxx, harga jual akan diangsur selama xx bulan dengan cara mengangsur sebesar Rp.xxx per bulan.

- 5) Akad pembiayaan dilakukan secara notarial
- 6) Serah terima barang yang diinginkan nasabah dilakukan dari pihak Bank Sulselbar Syariah
- 7) Setelah barang diterima, maka setiap bulannya nasabah akan membayar angsuran sesuai jangka waktu yang disepakati di awal
- 8) Analisis Jaminan, mencantumkan semua jaminan yang diserahkan nasabah kepada bank dan ditentukan nilai pasar serta nilai likuidasi dari jaminan tersebut. Kemudian dihitung ratio jaminan tersebut terhadap pembiayaan dengan rumus $\text{nilai pasar} / \text{nilai likuidasi}$. Dan dari ratio tersebut bank dapat menyimpulkan bahwa pembiayaan yang diberikan kepada nasabah tersebut cukup aman atau tidak.
- 9) Analisis Resiko dan *Mitigasi*, menjelaskan resiko yang mungkin terjadi selama jangka waktu pembiayaan baik dari segi pengembalian angsuran maupun dari pendapatan bulanan yang diperoleh nasabah, resiko lain yang mungkin juga muncul adalah dari segi jaminan dan umur nasabah kemudian terhadap resiko-resiko tersebut dilakukan *mitigasi*, misalnya pemberian asuransi barang dan jaminan jiwa.

- i. Kesimpulan dan Rekomendasi, menerangkan apakah nasabah tersebut layak diberi pembiayaan dan merekomendasikan struktur pembiayaan sebagai berikut:

| | |
|-------------------------------|---------------------------|
| Fasilitas pembiayaan | : |
| Nama Nasabah | : Tn Falas |
| Skim Pembiayaan | : <i>Al Murabahah</i> |
| Tujuan penggunaan | : Pembelian barang halal |
| Harga perolehan | : Rp.xxx |
| <i>Urbun / self financing</i> | : <u>(Rp.xxx)</u> |
| <i>Plafon pembiayaan</i> | : Rp.xxx |
| <i>Margin bank</i> | : <u>Rp.xxx</u> |
| Harga jual bank | : Rp.xxx |
| Jangka waktu | :bulan /tahun |
| Angsuran per bulan | : Rp.xxx |
| Biaya administrasi | : Rp.xxx |
| Jaminan / pengikat | : |

Dalam poin kesimpulan juga dijelaskan tentang prasyarat yang harus dipenuhi oleh nasabah sebelum pembiayaan *murabahah* dicairkan, anatar lain:

1. Mengembalikan Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SPPP) yang ditandatangani diatas materai Rp.6000,-
2. Menandatangani perjanjian akad pembiayaan secara notaril dan pengikatan jaminan / APHT bersama

3. Menyerahkan Surat Kuasa Pendebetan rekening simpanan untuk pembayaran kewajiban angsuran, biaya administrasi, biaya notaris, premi angsuran, dan biaya yang timbul akibat pengikatan ini.
4. Membuka rekening simpanan di PT. Bank Sulselbar Syariah, mencadangkan minimal satu kali angsuran serta melakukan aktivitas keuangan di rekening di PT. Bank Sulselbar Syariah.
5. Syarat penarikan dana fasilitas pembiayaan *Al Murabahah*:
 - a. Penarikan dana pembiayaan hanya digunakan untuk pembelian barang
 - b. Atas penerikan pembiayaan tersebut, nasabah berkewajiban membuat dan menandatangani tanda bukti penerimaan uangnya dan menyerahkannya kepada PT, Bank Sulselbar Syariah
 - c. Sesuai tujuan pembiayaan maka nasabah dalam membeli barang X harus memintakan bukti pembelian nota / kwitansi dari supplier dan menyerahkannya bukti-bukti tersebut kepada PT. Bank Sulselbar Syariah
6. Jiwa nasabah dicover oleh asuransi jiwa dari PT. Asuransi Bangunan Askida.

4. Syarat-syarat Pembiayaan Murabahah

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam prosedur pembiayaan *murabahah* adalah:

- a. Menyerahkan jaminan utama berupa Bukti Kepemilikan dan Kwitansi pembelian serta dokumen penunjang tersebut kepada Bank Sulselbar Syariah.
 - b. Nasabah dicover oleh asuransi
 - c. Nasabah wajib mengikat jaminan secara notariil.
 - d. Bilamana dianggap perlu bank diperkenankan untuk menjual barang jaminan pembiayaan nasabah guna pelunasan pembiayaan dan kewajiban lainnya kepada Bank Sulselbar.
 - e. Hal-hal yang tidak boleh dilaksanakan tanpa persetujuan bank yaitu, melakukan penjualan dan / atau mengalihkan maupun menjaminkan jaminan nasabah yang digunakan pada Bank Sulselbar Syariah kepada pihak lain.
6. Kejadian-kejadian pelanggaran (*event of default*):
- a. Nasabah tidak mengangsur pokok pembiayaan dan margin selama tiga bulan berturut-turut sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian pembiayaan.
 - b. Nasabah terlibat dalam perkara di depan pengadilan atau lembaga / instansi lainnya.
 - c. Nasabah tidak dapat memenuhi dan / atau melanggar sebagian atau seluruh syarat dan ketentuan yang tercantum di dalam pembiayaan ini.

Selanjutnya NAP akan diajukan oleh *Account Office* kepada Komite Pembiayaan. Komite Pembiayaan dalam hal ini dapat dilakukan oleh

Pimpinan Cabang, Pimpinan Group Unit Usaha Syariah, Direksi, Komisaris, tergantung berapa besarnya pembiayaan yang diinginkan nasabah. Hal ini diatur dalam SK Direksi PT. Bank Sulselbar yaitu SK/044/DIR/V//2010 pada tanggal 24 Mei 2010 tentang wewenang memutus pemberian pembiayaan kepada Pimpinan Group UUS dan Pimpinan Cabang Syariah. Dan jika diperlukan. Komite Pembiayaan Group UUS dapat meminta pertimbangan dari Dewan Pengawas Syariah terhadap usulan pembiayaan dari segi aspek syariah.

Jika Komite Pembiayaan menyetujui pembiayaan tersebut maka akan dinyatakan dalam Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) yang telah dibuat oleh administrasi pembiayaan. Selanjutnya NAP, SKP, dan dokumen lainnya akan diserahkan kepada administrasi pembiayaan untuk selanjutnya dibuahkan SP3 (Surat Penegasan Pengajuan Pembiayaan) dan mengadakan penandatanganan akad, pengikatan jaminan dan perjanjian akad pembiayaan secara notariil (secara hukum). Dalam persetujuan pembiayaan ini harus mencerminkan suatu pernyataan bahwa nasabah yang disetujui adalah nasabah yang layak menerima pembiayaan.

Tahap selanjutnya adalah pencairan pembiayaan. Dan yang diberikan sesuai dengan jumlah yang disetujui dalam akad perjanjian pembiayaan *murbahah* yang akan langsung ditransfer ke rekening nasabah yang ada di Bank Sulselbar Syariah.

Setelah nasabah menerima pembiayaan tersebut, bank kemudian secara periodik menghubungi nasabah untuk mengingatkan nasabah akan

kewajibannya seperti pembayaran angsuran margin dan pokok yang telah disepakati diawal. Apabila dalam jangka waktu pembiayaan tersebut terdapat indikasi adanya masalah dalam pelaksanaan kegiatan nasabah, maka *Account Officer* melakukan koordinasi dengan pihak-pihak yang terkait lainnya, dan mengusulkan tindakan-tindakan yang dapat diambil untuk mengetahui dan memecahkan masalah tersebut.

Dalam melakukan penutupan pembiayaan murabahah, nasabah haruslah melunasi seluruh pembiayaan yang telah disepakati, kemudian *Account Officer* melakukan pemeriksaan melalui data yang ada pada komputer untuk melihat kebenaran, apakah nasabah telah benar-benar melunasi sejumlah pembiayaan. Jika nasabah telah melunasi pembiayaan maka administrasi pembiayaan akan membuat pelunasan yang harus dietujui oleh Pimpinan Cabang. Bila Pimpinan Cabang telah menyetujui surat pelunasan tersebut maka Pimpinan Cabang akan memberikan perintah kepada *Unit Control Internal* untuk mengeluarkan jaminan nasabah.

5. Perlakuan Akuntansi Pembiayaan *Murabahah*

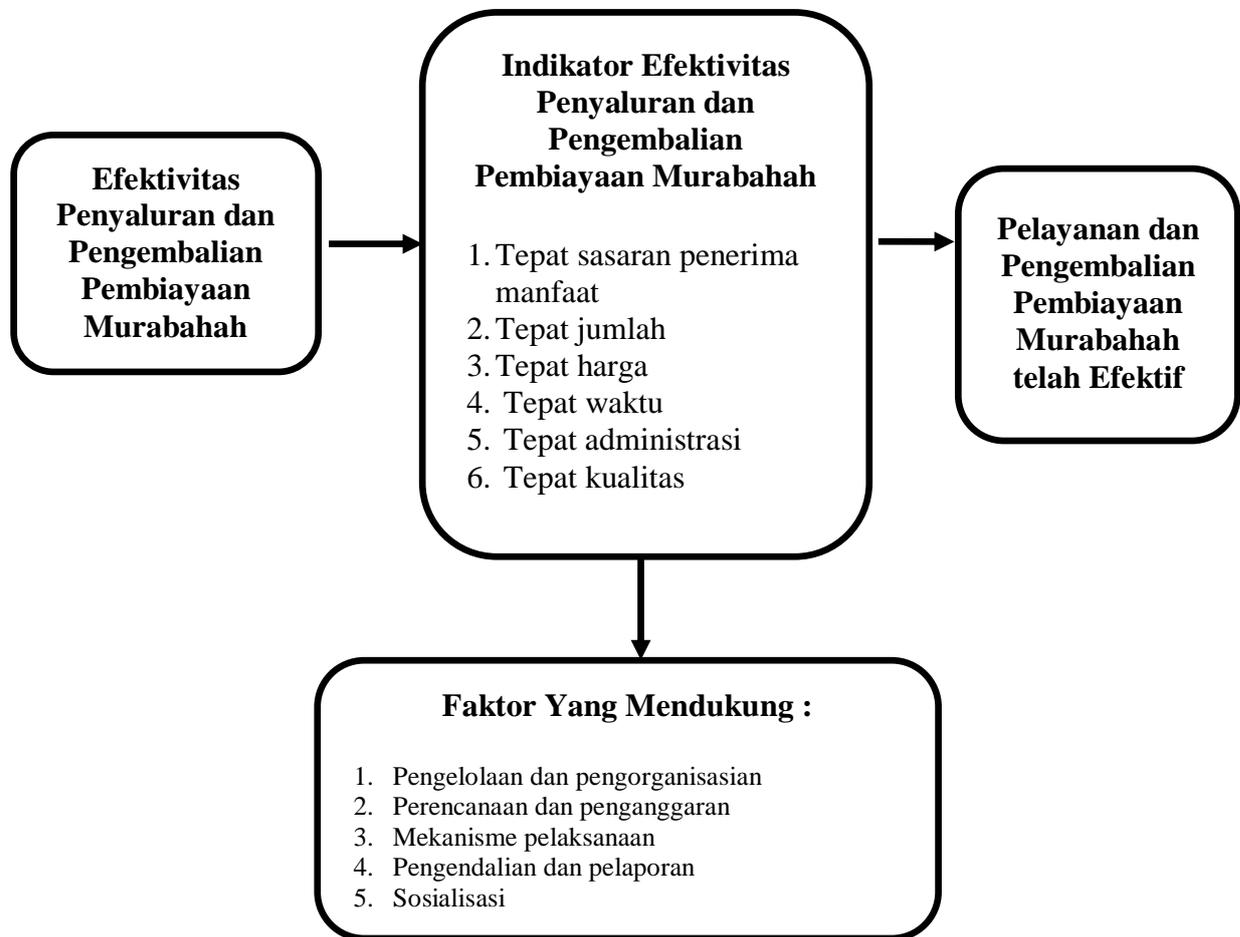
a. Pengakuan dan Pengukuran

Pengakuan dan pengukuran akuntansi *murabahah* untuk penjual adalah:

- 1) Pada saat perolehan, aset *murabahah* diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan.
- 2) Pengukuran aset *murabahah* setelah perolehan adalah sebagai berikut:

- a) Jika *murabahah* pesanan mengikat, maka:
1. Dinilai sebesar biaya perolehan.
 2. Jika terjadi penurunan nilai *asset* karena usang, rusak, atau kondisi lainnya sebelum diserahkan ke nasabah, penurunan nilai tersebut diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aset.
- b) Jika *murabahah* tanpa pesanan atau *murabahah* pesanan tidak mengikat, maka:
1. Dinilai berdasarkan biaya perolehan atau nilai bersih yang dapat direalisasi, mana yang lebih rendah.
 2. Jika nilai bersih yang dapat direalisasi lebih rendah dari biaya perolehan, maka selisihnya diakui sebagai kerugian.
 3. Diskon pembelian aset *murabahah* diakui sebagai:
 - a. Pengurangan biaya perolehan aset *murabahah*, jika terjadi sebelum akad *murabahah*.
 - b. Kewajiban kepada pembeli, jika terjadi setelah akad *murabahah* dan sesuai akad yang disepakati menjadi hak pembeli.

E. Kerangka Pikir



Gambar 1. Kerangka Pikir

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian dilaksanakan pada Kantor PT. Bank Sulselbar Syariah Cabang Makassar yang berlokasi di Jl. Dr. Syam Ratulangi. Adapun target waktu penelitian yaitu selama satu bulang terhitung dari tanggal 21 April 2016 sampai dengan Mei 2016.

B. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi adalah seluruh data yang menjadi perhatian kita dalam ruang lingkup dan waktu yang kita tentukan. Adapun dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah jenis laporan keuangan yang diberikan kepada peniliti dalam beberapa periode.

2. Sampel

Sampel adalah sebagian yang diambil dari populasi. Untuk penelitian yang dilakukan maka penelitian hanya akan menggunakan laporan keuangan periode 2011-2015 sebagai sampel.

C. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Observasi, tehnik observasi dilakukan dengan jalan mengadakan pengamatan secara langsung dalam proses kegiatan pengolahan data

tentang sistem akuntansi pertanggungjawaban perusahaan yang berfungsi sebagai alat pengendalian biaya.

2. Interview, yaitu dilakukan dengan jalan mengadakan wawancara secara langsung dengan pimpinan perusahaan dan sejumlah dan karyawan yang berhubungan dengan pimpinan perusahaan dan sejumlah karyawan yang berhubungan dengan penulisan proposal ini.
3. Dokumentasi, yaitu mengumpulkan data-data yang dijadikan sebagai bahan penelitian yang berasal dari arsip yang dimiliki perusahaan dan mengolah data melalui tehnik.

D. Jenis dan Sumber Data

1. Jenis Data

Adapun jenis data yang digunakan adalah data kualitatif yaitu data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan pimpinan dan karyawan PT. Industri Kapal Indonesia (persero) di Makassar.

2. Sumber Data

- a. Data primer, yaitu data yang diperoleh dengan mengadakan pengamatan secara langsung serta mengadakan wawancara dengan pimpinan perusahaan dan kepala bagian personalia yang ada kaitannya dengan pembahasan ini.
- b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari informan yang telah didokumentasikan serta data yang diperoleh dengan jalan mengumpulkan dokumen-dokumen yang berupa informasi mengenai sistem akuntansi pertanggungjawaban.

E. Teknik Analisis Data

Untuk memecahkan masalah pokok yang telah dikemukakan sebelumnya, maka penulis menggunakan metode deskriptif kualitatif yang bertujuan untuk mengetahui efektivitas penyaluran dan pengembalian pembiayaan murabahah.

Dalam sistem akuntansi pertanggungjawaban tradisional, informasi akuntansi pertanggungjawaban merupakan informasi aktiva, pendapatan, dan atau biaya yang dihubungkan dengan manajer yang bertanggungjawab atas pusat pertanggungjawaban tertentu.

Rumus yang digunakan untuk mengukur penyaluran dan pengembalian pembiayaan adalah sebagai berikut:

F. Defenisi Operasional

Untuk lebih mengarahkan dalam penelitian ini, maka disusun defenisi operasional sebagai berikut :

1. Murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran atas akad jual beli dapat dilakukan secara tunai maupun kredit. Hal yang membedakan murabahah dengan jual beli lainnya adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga barang pokok yang dijualnya serta jumlah keuntungan yang diperoleh.
2. Penyaluran pembiayaan adalah akad jual beli yang dilakukan oleh pihak bank kepada nasabah pada saat transaksi sementara penyaluran yang dilakukan secara tunai, tangguh atau cicil.

3. Pengembalian pembiayaan adalah transaksi keuangan yang mekanismenya merupakan core product bagi bisnis syariah sebab bisnis syariah secara eksplisit melarang penerapan tingkat bunga pada semua transaksi keuangannya bentuk bisnis yang berdasarkan syariah dapat dikembangkan dengan mengacu pada konsep syariah.

BAB IV

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

1. Sejarah Singkat Berdirinya PT. Bank Sulselbar Syariah Makassar

Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan didirikan di Makassar pada tanggal 13 Januari 1961 dengan nama PT. Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Tenggara sesuai dengan Akta Notaris Raden Kadiaman di Jakarta No. 95 tanggal 23 Januari 1961. Kemudian berdasarkan Akta Notaris Raden Kadiaman No. 67 tanggal 13 Juli 1961 nama PT. Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Tenggara diubah menjadi Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan Tenggara.

Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan Tenggara pada awal beroperasi pada tahun 1962 menempati Gedung Bank Indonesia, Jalan Nusantara No. 53 kemudian berpindah di Gedung Bank Summa Jalan Sulawesi No. 91 Makassar. Tujuan pendirian bank adalah untuk mengelola keuangan daerah dan membantu meningkatkan otonomi daerah. Persediaan pendirian bank dilakukan oleh Bapak Syamsuddin dg Manggawi yang kemudian menjadi Direktur Utama pertama Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan Tenggara. Berdasarkan peraturan Daerah tingkat I Sulawesi Selatan No. 002 tahun 1964 tanggal 12 Februari 1964, nama Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan Tenggara diubah menjadi Bank Pembangunan Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan Tenggara dengan modal dasar sebesar Rp.250.000.000. Adanya pemisahan antara Propinsi Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan dengan Propinsi Tingkat I Sulawesi Tenggara dan adanya penambahan modal dasar maka Perda No. 002 tahun 1964 telah

beberapa kali mengalami perubahan dan pada akhirnya Bank berganti nama menjadi Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan. Berdasarkan Peraturan Daerah No. 01 tahun 1993, modal dasar menjadi Rp.25 milyar dengan sebutan Bank BPD Sulselbar dengan status sebagai Perusahaan Daerah (PD). Berdasarkan Peraturan Daerah No. 08 tahun 1999 modal dasar ditingkatkan dari Rp.25 milyar menjadi Rp.150 milyar. Selanjutnya dalam rangka perubahan status dari perusahaan daerah (PD) menjadi Perseroan Terbatas (PT), maka lahir Peraturan Daerah No. 13 tahun 2003 tentang Perubahan Status Bentuk Badan Hukum Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan dari PD menjadi PT dimana modal dasar ditingkatkan menjadi Rp.650.000.000.000 yang Akta pendiriannya telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI berdasarkan Surat Keputusan No. C- 31541 HT. 01. 01. tanggal 29 Desember 2004 tentang pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan disingkat Bank Sulsel, dan telah diumumkan pada Berita Negara Republik Indonesia No. 13 tertanggal 15 Februari 2005, Tambahan Nomor 1655/2005.

Pada tahun 2007, PT. Bank Sulselbar telah membentuk Unit Usaha Syariah. Berkaitan dengan hal tersebut telah dibentuk Dewan Pengawas Syariah sesuai dengan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Sulsel No. SK/029/DIR tanggal 26 April 2007 tentang pengangkatan Dewan Pengawas Syariah PT. Bank Sulsel dan SK Direksi No. SK/034/DIR tanggal 11 Mei 2007 tentang Personalia Dewan Pengawas Syariah PT. Bank Sulsel, telah ditunjuk personalia sebagai berikut :

Adapun strategi yang ditempuh guna pengembangan Unit Usaha Syariah ini antara lain :

- 1) Menyalurkan pembiayaan syariah secara intensif baik melalui pola *executing*, *channeling*, maupun aliansi dengan perbankan syariah yang ada kepada sektor konsumtif maupun produktif terutama dengan pola *mudharabah*.
- 2) Melakukan sosialisasi dan promosi secara intensif kepada masyarakat baik melalui kerjasama dengan para ulama maupun media promosi dan sosialisasi lainnya.
- 3) Meningkatkan kepada sumber daya manusia dalam *service excellent* serta pemahaman konsep dan produk perbankan syariah.
- 4) Menerapkan *Good Corporate Governance* untuk menjaga citra perusahaan di masyarakat dan menciptakan perbankan yang sehat dan terpercaya.
- 5) Meningkatkan permodalan Unit Usaha Syariah melalui mekanisme internal maupun tambahan alokasi modal.

2. Visi Misi Bank Sulselbar Cabang Makassar

1. Visi dan Misi

Visi Bank Sulselbar adalah menjadi bank yang terbaik di kawasan Indonesia Timur dengan dukungan manajemen dan sumber daya manusia yang profesional serta memberikan nilai tambah kepada Pemda dan masyarakat. Misi Bank Sulselbar adalah :

- a. Penggerak dan pendorong laju pembangunan ekonomi daerah.
- b. Pemegang kas daerah dan atau melaksanakan penyimpanan uang
- c. Salah satu sumber pendapatan asli daerah.

2. Struktur Organisasi

Struktur organisasi adalah kerangka yang menunjukkan pekerjaan untuk mencapai tujuan dan sasaran organisasi serta wewenang dan tanggung jawab tiap-tiap anggota organisasi pada setiap pekerjaan. Selain itu struktur organisasi juga sering disebut bagan atau skema organisasi yang merupakan gambaran skematis tentang hubungan pekerjaan antara orang-orang yang terdapat dalam suatu badan untuk mencapai tujuan yang diinginkan. Berdasarkan uraian di atas, maka akan disajikan struktur organisasi pada Bank Sulselbar Syariah, yang dapat dilihat pada gambar 4.1 dihalaman berikutnya:

3. Uraian Tugas

Adapun perincian tugas (fungsi) dari masing-masing bagian yang ada dalam perusahaan dapat dijelaskan satu persatu berikut ini:

a. Pemimpin Cabang

- 1) Bertanggung jawab terhadap pencapaian seluruh target cabang yang telah ditetapkan oleh perusahaan.
- 2) Bertanggung jawab terhadap seluruh aktivitas operasional cabang.
- 3) Melakukan supervisi terhadap setiap unit/seksi di cabang pelaksanaan pencapaian target pemasaran dan operasional sesuai ketentuan yang telah ditetapkan.

4) Penanggung jawab User Pimpinan Cabang.

b. Pemimpin Seksi Umum & Personalia

- 1) Memonitoring pegawai
- 2) Membuat daftar ATI dan penyusutannya
- 3) Melaksanakan taksasi jaminan

c. Pemimpin Seksi Pemasaran & Treasury

- 1) Bertanggung jawab terhadap pencapaian target pembiayaan dan target operasional lainnya yang telah ditetapkan oleh cabang.
- 2) Membina dan mengawasi seluruh account pembiayaan yang telah disalurkan.

d. Pemimpin Seksi Akuntansi dan Pelaporan

- 1) Melakukan koordinasi dengan kasir umum pemasaran perihal putusan pembiayaan.
- 2) Menjaga stabilitas cabang
- 3) Anggota komite kantor cabang

e. Head Teller

- 1) Melakukan transaksi tunai dan non tunai
- 2) Membuat laporan kas
- 3) Memonitoring posisi saldo kas
- 4) Pemegang kunci brankas
- 5) Penanggung jawab Usel Teller

f. Teller

Memberikan pelayanan dalam menghitung, mengontrol dana yang masuk dan keluar kas dan bertanggung jawab kepada Head Teller.

g. Service Assistance

- 1) Bertanggungjawab atas pelayanan kepada seluruh nasabah secara prima.
- 2) Menjelaskan berbagai produk simpanan/pembiayaan kepada nasabah secara efisien dan efektif dan tetap menjaga kerahasiaan bank.
- 3) Menjaga keharmonisan kerja dengan seluruh bagian.
- 4) Bertanggungjawab terhadap pencapaian target pendanaan dan targettarget operasional lainnya yang telah ditetapkan oleh cabang.

h. Fungsi dan Tugas Security

- 1) Menjaga keamanan kantor dan sekitarnya
- 2) Mengontrol pegawai dan absensinya
- 3) Mengontrol lalulintas tamu
- 4) Menjaga barang inventaris kantor
- 5) Pengamanan terhadap cover dana

i. Driver

- 1) Mengantar pimpinan cabang
- 2) Mengantar pegawai
- 3) Memelihara kendaraan dinas
- 4) Membersihkan Kantor dan Halaman Kantor.

BAB V

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Pengakuan

Menurut PAPSI 2003 (hal.III.8.1, bagian 1) pada saat perolehan, aktiva yang diperoleh dengan tujuan untuk dijual kembali dalam *murabahah* diakui sebagai aktiva *murabahah* sebesar biaya perolehan. Menurut PAPSI 2003 (hal.III.8.4, bagian D.1) persediaan aktiva *murabahah* diakui pada awal perolehan sebesar biaya perolehan.

Sesuai dengan PSAK 102 par.18, aset *murabahah* diakui sebagai persediaan. Pihak Bank Sulselbar Syariah mengakui aset *murabahah* sebagai persediaan setelah pembeli memperlihatkan bukti pembayaran uang muka yang dilakukan secara langsung kepada pihak penjual (dalam hal ini pemilik gedung) dan pihak bank akan mengkredit kas. Dalam Bank Sulselbar Syariah, piutang *murabahah* diakui sebesar nilai perolehan ditambah keuntungan (*margin*) yang telah disepakati. Bank Sulselbar Syariah mempunyai *range margin* antara 13%-18% pertahun yang ditetapkan oleh pihak ALCO. Pihak ALCO menentukan *rangemargin* dengan melihat *BI Rate* pada saat itu dan pangsa pasar. Sebelum bank melakukan akad dengan nasabah, bank akan menjelesakan *margin* pada pembiayaan *murabahah* nasabah setelah menghitung dengan *Account Profitability Ratio (APR)* dan apabila nasabah setuju, maka akad *murabahah* terjadi.

2. Pengukuran

PSAK 102 par. 22 menyatakan bahwa pada saat akad *murabahah*, piutang *murabahah* diakui sebesar biaya perolehan aktiva *murabahah* ditambah keuntungan yang disepakati. Pada akhir periode laporan keuangan, piutang *murabahah* dinilai sebesar nilai bersih yang dapat direalisasi, yaitu saldo piutang dikurangi penyisihan kerugian piutang.

Bank Sulselbar Syariah mengakui dan mengukur piutang *murabahah* sebesar biaya perolehan aktiva ditambah keuntungan yang disepakati. Studi kasus pembiayaan *murabahah* sebagai berikut:

Yayasan Wakaf UMI bermaksud membeli bangunan gedung ITTC bertingkat 10 lantai di jalan Urip Sumohardjo atas nama Haji Andi Sose seharga Rp. 35.000.000.000,-. Tetapi hanya memiliki dana sebesar Rp. 15.000.000.000,-, sehingga Yayasan Wakaf UMI mengajukan permohonan pembiayaan *murabahah* kepada Bank Sulselbar Syariah sebesar Rp. 20.000.000.000,- untuk pembelian gedung ITTC dengan jangka waktu angsuran selama 5 tahun pada tanggal 14 September 2014.

Atas dasar permohonan tersebut Bank Sulselbar Syariah akan memprosesnya sebagai berikut:

| | |
|--------------------|--|
| Harga gedung | : Rp. 35.000.000.000,- |
| Uang muka | : <u>Rp. 15.000.000.000,-</u> |
| Plafond Bank | : Rp. 20.000.000.000,- |
| Margin Bank | : <u>Rp. 7.198.987.500,- (+)</u> Setara Eq. Rate 13,5% |
| Harga jual | : Rp. 27.198.987.500,- |
| Jangka waktu | : 60 bulan (5 tahun) |
| Biaya administrasi | : Rp.200.000.000,- |

Dasar perhitungan *margin* akad *murabahah* yang dilakukan Bank Sulselbar Syariah pada Yayasan Wakaf UMI dengan menggunakan Account Profitability Ratio (APR), yaitu menghitung Cost Of Fund (COF) 6,60%, Cadangan Penyisihan Piutang (CPP) 1,00%, Overhead Cost (OHC) 4,38%, dan Spread 1,52%. Sehingga besaran margin yang didapat sebesar 13,5%. Tetapi besaran margin tergantung lagi negosiasi antara bank dan Yayasan Wakaf UMI dimana bank sebenarnya menentukan spreading dari base landing rate yang waktu itu di 10.8% dan awalnya margin yang ditawarkan yaitu sekitar Rp. 8.500.000.000,-. Karena ketidak sanggupannya Yayasan Wakaf UMI membayar margin yang terlalu besar maka bank menggunakan perhitungan spreading 1.5% - 3% (12.3% - 13.8%) dari base lending rate. Dari range tersebut yang digunakan sebagai ruang negosiasi dengan Yayasan Wakaf UMI dan jika dinominalkan berarti sekitar antara batas bawah Rp. 6.875.613.229,- sedangkan batas atas Rp.7.797.632.202,-. Setelah pihak Yayasan Wakaf UMI dan pihak Bank Sulselbar Syariah melakukan akad *murabahah* dan pihak Bank Sulselbar Syariah menyetujui pembiayaan tersebut. Maka pihak Bank Sulselbar Syariah akan melakukan pelunasan gedung dan memberitahukannya kepada Yayasan Wakaf UMI serta menjurnal pembiayaan *murabahah*.

Pada saat pelunasan gedung oleh pihak Bank Sulselbar Syariah, pihak Bank akan menjurnal sebagai berikut:

| Keterangan | Debet | Kredit |
|--------------------------------|----------------------|---------------------|
| Gedung | Rp. 20.000.000.000,- | - |
| Kas (pelunasan Gedung ITTC) | - | Rp.20.000.000.000,- |

Pada saat pelunasan Bank Sulselbar Syariah mengakui aset yang diperoleh sebagai persediaan sebesar biaya perolehan yaitu sebesar Rp.20.000.000.000,-.Setelah bank melakukan pelunasan gedung kepada Haji Andi Sose, bank akan memberitahukannya kepada Yayasan dan menjual.

| Keterangan | Debet | Kredit |
|---|----------------------|----------------------|
| KPR | Rp. 27.198.987.500,- | - |
| Gedung | - | Rp. 20.000.000.000,- |
| <i>Margin murabahah</i> ditangguhkan (pada saat terjadi akad) | - | Rp. 7.198.987.500,- |

Pada saat perjanjian, keuntungan bank telah diketahui dan dimasukkan dalam margin murabahah ditangguhkan karena masih belum terealisasi. Dalam pengakuan dan pencatatan piutang murabahah pada saat akad, Bank Sulselbar Syariah mengakui piutang murabahah sebesar biaya perolehan aktiva murabahah ditambah keuntungan yang disepakati.

Dalam permasalahan ini Bank Sulselbar Syariah tidak menerima uang muka dari Yayasan Wakaf UMI, tetapi hanya menerima bukti transaksi pembayaran uang muka yang dilakukan Yayasan Wakaf UMI kepada Haji Andi Sose. Karena Yayasan Wakaf UMI langsung membayarkan uang

muka kepada Haji Andi Sose. Sehingga Bank Sulselbar akan mencairkan dana yang dibutuhkan Yayasan Wakaf UMI setelah menerima bukti transaksi pembayaran uang muka dari Yayasan.

Dalam hal ini, Bank Sulselbar Syariah tidak dikenakan PPh dan BPHTB karena bank hanya sebagai penyedia pembiayaan atas gedung yang diinginkan oleh Yayasan Wakaf UMI dan telah menjadi kesepakatan sebelumnya antara Yayasan Wakaf UMI dan Haji Andi Sose bahwa harga yang diberikan didalamnya telah termasuk pajak, sehingga pengalihan hak atas gedung tersebut terjadi langsung antara pihak Yayasan Wakaf UMI dan Haji Andi Sose melalui notaris dan diluar dari Bank Sulselbar Syariah.

Pembayaran angsuran yang dilakukan pihak Yayasan Wakaf UMI kepada Bank Sulselbar Syariah berbeda dengan kebanyakan nasabah yang melakukan pembiayaan *murabahah* dikarenakan Yayasan Wakaf UMI adalah Universitas Swasta yang dimana pembayarannya sesuai dengan *cash flow* (transaksi penerimaan dalam jumlah besar yang dilakukan oleh Yayasan Wakaf UMI). Jadi pembayaran angsurannya juga sesuai dengan *cash flow* Yayasan yang akan dijurnal sebagai berikut:

Untuk bulan pertama

| Keterangan | Debet | Kredit |
|--|-----------------|-----------------|
| Kas | Rp. 4.000.000,- | - |
| KPR (penerimaan angsuran pinjaman pertama sampai kelima) | - | Rp. 4.000.000,- |

Pembayaran pokok angsuran oleh Yayasan Wakaf UMI sebesar Rp. 1.000.000,- ditambah angsuran *margin* sebesar Rp. 3.000.000,-. Angsuran *margin* sesuai hasil dari negosiasi dengan bank dan kesanggupan Yayasan Wakaf UMI dalam mengangsur dikarenakan Yayasan Wakaf UMI tidak mendapatkan pemasukan yang banyak kecuali pada saat periode penerimaan mahasiswa baru yang dilakukan UMI.

Untuk bulan keenam

| Keterangan | Debet | Kredit |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kas KPR (penerimaan angsuran pinjaman keenam) | Rp. 3.107.887.500,- - | - Rp. 3.107.887.500,- |

Besaran angsuran yang harus dibayar oleh Yayasan Wakaf UMI pada bulan keenam atau pada saat Yayasan melakukan penerimaan mahasiswa baru lebih besar yaitu, sebesar pokok Rp.1.995.000.000,- dan *marginnya* sebesar Rp.1.112.887.500,- dikarenakan pendapatan yang diterima oleh Yayasan Wakaf UMI lebih besar pula. Sehingga pembayaran angsurannya sesuai dengan *cash flow* Yayasan Wakaf UMI

Pada pembayaran angsuran Bank Sulselbar Syariah mencatat pembayaran tersebut dengan mendebet rekening nasabah dan mengurangi piutang *murabahah* sebesar nilai yang diterima oleh bank dari nasabah dengan metode efektif.

Untuk menghitung besaran angsuran *margin murabahah*, Bank Sulselbar Syariah menggunakan persamaan:

$$\text{Angsuran Margin Murabahah} = (13,5\% / 12) \times \text{OS Pokok} \quad (1)$$

PSAK 102 par.8 atas pembayaran angsuran awal yang diterima oleh Bank

Syariah, bank akan mendebet rekening nasabah karena dibayarkan melalui rekening nasabah atau mengurangi piutang murabahah.

Misalkan pihak Yayasan Wakaf UMI tidak membayar angsuran ke-18, maka jurnal pengakuan pendapatan akan dilakukan pada akhir bulan dan sekaligus dikenakan kerugian keterlambatan sebesar Rp. 200.000,-.

Atas angsuran yang tertunggak, yaitu pada angsuran ke-18, Bank Sulselbar Syariah melakukan jurnal pengakuan pendapatan dengan menggunakan accrual basic pada akhir bulan atau pada saat tutup buku atas pengakuan pendapatan yang telah menjadi hak bank.

Menurut PAPSI 2003 (hal. V.2, bagian 5.C.b.1b,c,d,e) menyatakan bahwa jika pelunasan piutang murabahah dilakukan dengan mengangsur maka pendapatan margin murabahah diakui pada saat angsuran tersebut jatuh tempo. Jika dalam transaksi murabahah sebagian dana untuk membeli berasal dari nasabah pembeli maka perlakuan akuntansi terhadap sebagian dana tersebut mengikuti perlakuan akuntansi urbun (uang muka).

Besarnya margin murabahah merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli dan dapat dihitung, antara lain, atas dasar rata-rata biaya operasional bank ditambah dengan keuntungan operasional bank ditambah dengan keuntungan wajar yang diharapkan. Jurnal yang dicatat Bank Sulselbar Syariah atas penerimaan kerugian tersebut, yaitu:

| Ketera | Debet | Kredit |
|--|--------------------|--------------------|
| Kas Simpanan <i>Wadiah</i> – Dana Kebajikan (penerimaan kerugian) | Rp. 200.000,- - | - Rp. 200.000,- |

Menurut PSAK 102 par. 29 menyatakan bahwa kerugian dikenakan jika pembeli lalai dalam melakukan kewajibannya sesuai dengan akad, dan kerugian diakui sebagai bagian dari simpanan wadiah.

Keterlambatan pembayaran yang dilakukan Yayasan Wakaf UMI, Bank Sulselbar Syariah mengenakan kerugian kepada Yayasan dan mengakui kerugian sebagai rekening simpanan wadiah - dana kebajikan. Namun jika dapat dibuktikan bawah Yayasan menunda membayar angsuran karena ketidakmampuan, maka bank tidak boleh meminta Yayasan untuk membayar kerugian.

Bila Yayasan Wakaf UMI telah melunasi pembayaran angsuran ke-18 yang menunggak, maka bank akan mencatat penerimaan angsuran tersebut kedalam jurnal sebagai berikut:

| Keterangan | Debet | Kredit |
|---|----------------------|----------------------|
| Kas Angsuran ke-18 (pengurang angsuran tertunggak) | Rp. 4.000.000,- - | - Rp. 4.000.000,- |

Pada transaksi tersebut, nilai yang dicatat adalah sebesar nilai angsuran yang tertunggak pada bulan sebelumnya. Dengan adanya pembayaran angsuran yang tertunggak tersebut aliran kas masuk atas

pendapatan walaupun pencatatan pendapatannya telah dilakukan pada saat pengakuan pendapatan pada akhir.

Jika Yayasan Wakaf UMI melakukan pelunasan diawal, maka pihak Bank Sullselbar Syariah akan memberikan potongan pelunasan piutang *murabahah* sesuai dengan pelunasannya. Seperti jika yayasan Wakaf UMI ingin melunasi pembayaran diangsuran ke-54, Yayasan hanya membayar sisa pokok pada angsuran ke-54 sebesar Rp. 2.000.000.000,- dan pembayaran *margin murabahah* angsuran dibayarkan diangsuran sebelumnya sebesar Rp. 3.000.000,-. Maka Bank Sullselbar Syariah memberikan potongan pelunasan (*muqasah*) sebesar Rp. 131.910.000,-. Untuk mencatat potongan pelunasan ini bank akan mengakui potongan tersebut sebagai beban *muqasah* karena dapat mengurangi pendapatan *margin* yang diterima bank.

Jurnalnya:

| Keterangan | Debet | Kredit |
|------------------|---------------------|---------------------|
| Kas | Rp. 2.275.820.000,- | - |
| KPR | - | Rp. 2.275.820.000,- |
| (penerimaan kas) | | |

Jurnalnya:

| Keterangan | Debet | Kredit |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Beban <i>muqasah</i> | Rp. 131.910.000,- | - |
| Kas (potongan) | - | Rp. 131.910.000,- |

Beban *Muqasah* = Rp. 134.898.750 + Rp. 11.250 - Rp. 3.000.000 = Rp. 131.910.000,- (terdapat pada lampiran) Menurut PSAK 102 par.26 menyatakan bahwa potongan pelunasan piutang murabahah yang diberikan kepada pembeli yang melunasi secara tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati diakui sebagai pengurang keuntungan murabahah.

PSAK 102 par. 27b, pencatatan jika setelah penyelesaian, bank terlebih dahulu memberikan pelunasan piutang murabahah dari nasabah, kemudian bank membayar potongan pelunasan (*muqasah*) kepada nasabah dengan mengurangi keuntungan *murabahah*.

Pencatatan yang dilakukan Bank Sulselbar Syariah yang memberikan potongan pelunasan piutang *murabahah* yang diberikan diakui sebagai pengurang keuntungan *murabahah* dan potongan pelunasan diberikan setelah pelunasan, yaitu Bank Sulselbar Syariah menerima pelunasan piutang dari nasabah dan kemudian bank memberikan potongan pelunasannya kepada nasabah.

B. Pembahasan

Dalam permasalahan ini, skema prosedur akad yang dilakukan oleh Yayasan Wakaf UMI dan Bank Sulselbar Syariah. Skema 4.1 Prosedur Akad Pembiayaan *Murabahah*.

Skema prosedur akad pembiayaan *murabahah* di atas yaitu, Yayasan Wakaf UMI mengajukan permohonan pembiayaan *murabahah* untuk membeli gedung yang dijual oleh Haji Andi Sose seharga Rp. 35.000.000.000,-, karena Yayasan Wakaf UMI hanya memiliki dana

sebesar Rp.15.000.000.00,- sehingga mengajukan ke Bank Sulselbar Syariah sebesar Rp. 20.000.000.000,- Setelah permohonan Yayasan Wakaf UMI diterima dan Yayasan Wakaf UMI melakukan pembayaran uang muka kepada Haji Andi Sose sebesar Rp. 15.000.000.000,-. Bank Sulselbar Syariah hanya melakukan pelunasan atas sisa pembayaran uang muka yang dilakukan oleh Yayasan Wakaf UMI sebesar Rp. 20.000.000.000,-. Setelah Bank Sulselbar Syariah melakukan pelunasan kepada Haji Andi Sose, bank memberitahukan besaran angsuran yang harus dibayar oleh Yayasan Wakaf UMI. Penyerahan gedung, pembayaran pajak PPh dan BPHTB serta balik nama atas gedung tersebut dilakukan oleh Pihak Haji Andi Sose dan Yayasan Wakaf UMI. Menurut Syariah Islam, skema prosedur akad pembiayaan *murabahah* yang sebenarnya.

Pihak Yayasan Wakaf UMI mengajukan akad pembiayaan *murabahah* kepada Bank Sulselbar Syariah untuk membeli gedung ITTC pihak Haji Andi Sose seharga Rp. 35.000.000.000,- dengan memberikan Bank Sulselbar Syariah uang muka pembelian gedung sebesar Rp.15.000.000.000,-. Setelah Bank Sulselbar Syariah menyetujui akad dan menerima uang muka pembelian dari Yayasan Wakaf UMI, maka Bank Sulselbar melakukan pembelian gedung kepada Haji Andi Sose dan Haji Andi Sose menyerahkan gedung tersebut kepada pihak bank. Setelah semua urusan berkas peralihan hak atas tanah dan bangunan dan balik nama antara bank dengan Haji Andi Sose selesai, maka bank menjual gedung tersebut ke Yayasan Wakaf UMI sehingga pihak Bank Sulselbar Syariah dikenakan

PPh 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dan Yayasan Wakaf UMI dikenakan BPHTB 5% dari NPOP dikurang Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) serta Yayasan harus membayar angsuran sebesar yang telah ditetapkan.

Untuk menghitung besarnya PPh dan BPHTB dengan menggunakan persamaan:

$$\text{PPh} = 5\% \times \text{NPOP} \quad (2)$$

$$\text{BPHTB} = 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \quad (3)$$

Asumsikan bahwa:

$$\text{NPOP} = \text{Rp. } 35.000.000.000,-$$

$$\text{NPOPTKP} = \text{Rp. } 60.000.000,- \text{ (Daerah Makassar)}$$

$$\text{Menghitung PPh} = 5\% \times \text{NPOP}$$

$$= 5\% \times \text{Rp. } 35.000.000.000,-$$

$$\text{PPH} = \text{Rp. } 1.750.000.000,-$$

$$\text{Menghitung BPHTB} = 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})$$

$$= 5\% \times (\text{Rp. } 35.000.000.000 - \text{Rp. } 60.000.000)$$

$$= 5\% \times \text{Rp. } 34.940.000.000,-$$

$$\text{BPHTB} = \text{Rp. } 1.747.750.000,-$$

1. Penyajian

Pada akhir periode neraca, Bank Sulelbar Syariah menyajikan piutang *murabahah* sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan yaitu, saldo piutang *murabahah* dikurangi penyisihan kerugian piutang. *Margin*

murabahah ditangguhkan disajikan sebagai pengurang dari piutang *murabahah* dan berada di pos aktiva.

2. Pengungkapan

Bank Sulselbar Syariah mengungkapkan hal-hal yang berkaitan dengan transaksi *murabahah*, yaitu:

- a. Isi kesepakatan utama akad *murabahah*, seperti jenis barang, harga barang, besaran *margin*, dan kualifikasi barang.
- b. Rincian piutang *murabahah* berdasarkan jumlah dan jangka waktu, jenis valuta dan kualitas piutang.
- c. Kebijakan akuntansi untuk pengakuan pendapatan *margin murabahah*.
- d. Penyisihan penghapusan piutang *murabahah* (cadangan PPAP)

BAB VI

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian secara keseluruhan penilaian tingkat efektivitas penyaluran dan pengembalian pembiayaan murabahah bagi masyarakat berpenghasilan dapat dikatakan efektif. Adapun simpulan hasil penelitian sebagai berikut:

1. Salah satu produk pembiayaan di Bank Sulselbar Syariah, yaitu pembiayaan murabahah. Produk murabahah merupakan produk penyaluran dana kepada masyarakat yang membutuhkan dan dipasarkan oleh tenaga pemasaran bank atau Account Manager yang bertugas mempromosikan dan mengajak nasabah / masyarakat untuk menggunakan fasilitas pembiayaan.
2. Berbeda dengan bank konvensional, pembiayaan Bank Sulselbar Syariah dalam hal ini pembiayaan murabahah menggunakan sistem jual beli yang dimana dapat meringankan nasabah dan tidak terpengaruh terhadap naik turunnya nilai mata uang tetapi tergantung pada margin / keuntungan persetujuan diawal antara bank dan nasabah hingga berakhirnya jangka waktu pembiayaan.
3. Pada prosedur pembiayaan *murabahah* yang dilakukan pihak Bank Sulselbar Syariah dan Yayasan Wakaf UMI tidak sesuai dengan Syariah Islam karena Pihak Yayasan Wakaf UMI langsung membayar uang muka ke pada Haji Andi Sose.

4. Dalam menentukan besaran *margin* yang diberikan dalam pembiayaan *murabahah* atas gedung ITTC Haji Andi Sose, Bank Sulselbar Syariah menggunakan *Account Profitability Ratio* (APR) dan melakukan negosiasi atas besaran *margin* yang diberikan oleh Bank Sulselbar
5. Dalam pembiayaan ini, Bank Sulselbar Syariah tidak dikenakan PPh dan BPHTB karena bank hanya sebagai penyedia pembiayaan atas gedung ITTC yang diinginkan oleh Yayasan Wakaf UMI dan telah terjadi kesepakatan antara Yayasan Wakaf UMI dan Haji Andi Sose bahwa harga yang diberikan oleh Haji Andi Sose didalamnya telah termasuk pajak, sehingga pengalihan hak atas gedung tersebut langsung antara pihak Yayasan Wakaf UMI dan Haji Andi Sose melalui notaris dan diluar dari Bank Sulselbar Syariah.
6. Pada saat pembayaran angsuran, Bank Sulselbar Syariah menggunakan metode efektif, serta dengan kesepakatan antara pihak Bank Sulselbar Syariah dan pihak Yayasan Wakaf UMI. Pembayaran angsuran yang dilakukan Yayasan Wakaf UMI sesuai dengan *cash flow* Yayasan. Seharusnya dalam Syariah Islam, dalam menentukan pembayaran angsuran sesuai dengan kesepakatan akad antara pihak pembeli dan Bank Sulselbar Syariah.
7. Pada saat akad *murabahah*, Bank Sulselbar Syariah mengakui piutang *murabahah* sebesar nilai perolehan ditambah keuntungan (*margin*) yang telah disepakati dan pada akhir periode laporan keuangan, piutang *murabahah* dinilai sebesar nilai bersih yang dapat direalisasi, yaitu

saldo piutang dikurangi penyisihan kerugian piutang. Telah sesuai dengan PSAK No.102.

8. Pada saat Yayasan Wakaf UMI melakukan pelunasan diawal, maka Bank Sulselbar Syariah akan memberikan potongan pelunasan piutang *murabahah*. pencatatan yang dilakukan Bank Sulselbar Syariah yang diberikan diakui sebagai pengurang keuntungan *murabahah* dan potongan.

B. Saran

1. Adapun saran yang peneliti berikan adalah Bank Sulselbar Syariah bias lebih giat lagi dalam mempromosikan dan mengenalkan produk-produk Bank Syariah yang menguntungkan dan memudahkan bagi nasabah dan insya Allah lebih berkah. Utamanya untuk produk pembiayaan *murabahah*, dimana tidak ada pihak yang dirugikan karena nasabah dan bank telah menyepakati akad jual beli diawal.
2. Dalam pembiayaan akad *murabahah* yang dilakukan pihak Yayasan Wakaf UMI dan Bank Sulselbar Syariah harus sesuai dengan Syariah Islam, yaitu Pihak Pembeli dalam hal ini Yayasan Wakaf UMI harus melakukan pembayaran uang muka pembelian kepada Pihak Bank Sulselbar Syariah dan Pihak Bank Sulselbar yang akan melakukan pembelian atas
3. Prosedur dan Mekanisme penyaluran dan pengembalian pembiayaan *murabahah* melalui beberapa tahapan yakni; Mengisi formulir permohonan pembiayaan, Melampirkan dokumen kelengkapan, verifikasi BI cheking,

Wawancara, Analisa kelayakan nasabah, Analisa harga pasar dari agunan, Persetujuan pembiayaan, Akad Pembiayaan. Dalam pelaksanaannya mekanisme penyaluran dan pengembalian pembiayaan murabahah telah sesuai dengan *Standart Operasional Prosedur* (SOP) yang sudah ditetapkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Andrian. 2009. *Perbankan syariah, tinjauandari beberapa segi hukum*. Bogor: Ghlia Indonesia.
- Antonio Syafi’I Muhammad.2001. *Bank Syariah dari teori ke prsktek*. Jakarta: Tazkia Cendekia.
- _____. 2002. *Bisnis dan Perbankan dalam Perspektif Islam*. Jakarta: Tazkia Cendekia.
- Arifin Zainal. 2002. *Dasar-Dasar manajemen Bank Syariah*. Jakarta: PustakaAlfabet.
- Fakturrazy. 2012. *Lembaga Keuangan dan Manajemen Syariah*. [http://fakhturrazy.wordpress.com/tag/pengertian lembaga keuangan.html](http://fakhturrazy.wordpress.com/tag/pengertian%20lembaga%20keuangan.html). (dakses 02 Februari 2016).
- Kamil Ahmad dan Rausan M. 2007. *Kitab Undang-Undang dan Hukum Perbankan dan Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana Prenadi Media Group.
- Karin A. Adiwarmam. 2007. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grapindo
- Nasrullah. 2004. *Akuntansi Yang Islami (Syariah) Sebagai Model Alternatif Dalam Pelaporan Keuangan*. Jurnal Bank Indonesia.
- Muhammad. 2005. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Akademi Manajermen Perusahaan YKPN.
- Sultan M dan Siswanto Eky. 2012. *Manajemen Bank Konvensional dan Syariah*. Malang: UIN Malan Press.
- Sadeli, M. Lili dan Bedjo Siswanto. 2001. *Akuntansi Manajemen, Sistem, Proses dan Pemecahan Soal*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Slamet, Sugiri dan Bogat Agus Riyanto. 2001. *Akuntansi*. Yogyakarta: AMP YKPN, Yogyakarta
- Undang-Undang Republik Indonesia, Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992*. Jakarta: Departemen Keuangan indonesia.

Wiroso. 2005. *Jula Beli Murabahah*. Yogyakarta: UII Press.

Wasilah, Dunia dan Ahmad Firdaus. 2009. *Akuntansi Biaya*. Jakarta: Salemba Empat.