

BAB III

PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN

MODAL KERJA DI UNIT MEGA MITRA SYARI'AH (M2S)

BANK MEGA SYARI'AH KALIWUNGU

A. Profil Bank Mega Syari'ah

1. Gambaran Umum Bank Mega Syari'ah

Perjalanan PT. Bank Mega Syari'ah diawali dari sebuah bank umum konvensional bernama PT. Bank Umum Tugu yang berkedudukan di Jakarta. Pada tahun 2001, Para Group (sekarang berganti nama menjadi CT Corpora), kelompok usaha yang juga menaungi PT. Bank Mega, Tbk., TransTV, dan beberapa perusahaan lainnya, mengakuisisi PT. Bank Umum Tugu untuk dikembangkan menjadi bank syari'ah. Hasil konversi tersebut, pada tanggal 25 Agustus 2004 PT. Bank Umum Tugu resmi beroperasi secara syari'ah dengan nama PT. Bank Syari'ah Mega Indonesia. Dan terhitung tanggal 23 September 2010 nama badan hukum Bank ini secara resmi telah berubah menjadi PT. Bank Mega Syari'ah.¹

Komitmen penuh PT. Mega Corpora (dahulu PT. Para Global Investindo) sebagai pemilik saham mayoritas untuk menjadikan Bank Mega Syari'ah sebagai bank syari'ah terbaik, diwujudkan dengan mengembangkan bank ini melalui pemberian modal kuat demi kemajuan perbankan syari'ah dan perkembangan ekonomi Indonesia pada umumnya.

¹ www.bsmi.co.id/profil-sekilasbsmi.php#nogo (Tanggal 10 Maret 2012)

Penambahan modal dari pemegang saham merupakan landasan utama untuk memenuhi tuntutan pasar perbankan yang semakin meningkat dan kompetitif. Dengan upaya tersebut, PT. Bank Mega Syari'ah yang memiliki semboyan "Untuk Kita Semua" tumbuh pesat dan terkendali serta menjadi lembaga keuangan syari'ah yang berhasil memperoleh berbagai penghargaan dan prestasi.²

Seiring dengan perkembangan PT Bank Mega Syari'ah dan keinginan untuk memenuhi jasa pelayanan kepada masyarakat khususnya yang berkaitan dengan transaksi devisa dan internasional, maka tanggal 16 Oktober 2008 Bank Mega Syari'ah menyandang predikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini semakin memperkuat posisi perseroan sebagai Bank Syari'ah yang dapat menjangkau bisnis yang lebih luas lagi bagi domestik maupun internasional.³

Dalam upaya mewujudkan kinerja sesuai dengan nama yang disandangnya, PT. Bank Mega Syari'ah selalu berpegang pada azas keterbukaan dan kehati-hatian. Didukung oleh beragam produk dan fasilitas perbankan terkini, PT. Bank Mega Syari'ah terus tumbuh dan berkembang hingga saat ini memiliki 394 jaringan kerja dengan komposisi: 8 kantor cabang, 13 kantor cabang pembantu, 49 Gallery Mega Syari'ah, dan 324 kantor Mega Mitra Syari'ah (M2S) yang tersebar di Jabodetabek, Pulau Jawa, Bali, Sumatera Kalimantan dan Sulawesi. Dengan menggabungkan profesionalisme dan nilai-nilai rohani yang

² *Ibid*

³ *Ibid*

melandasi kegiatan operasionalnya, PT. Bank Mega Syari'ah hadir untuk mencapai visi menjadi "Bank Syari'ah Kebanggaan Bangsa".⁴

2. Visi dan Misi Bank Mega Syari'ah

- Visi Bank Mega Syari'ah adalah:

"Bank Syariah Kebanggaan Bangsa"⁵

- Misi Bank Mega Syari'ah adalah:

Memberikan jasa layanan keuangan syari'ah terbaik bagi semua kalangan, melalui kinerja organisasi yang unggul, untuk meningkatkan nilai tambah bagi *stakeholder* dalam mewujudkan kesejahteraan bangsa.⁶

3. Nilai-Nilai

Nilai-nilai yang diterapkan oleh Bank Mega Syari'ah terangkum dalam VICTORY, yaitu:⁷

- *Visioner*: Berifikir dan melihat jauh ke depan, serta mampu menginspirasi dan membangun peran serta orang lain untuk mencapai hasil yang terbaik.
- *Intrapreneur*: Kemampuan mengelola sumber daya dan resiko secara optimal & inovatif dengan berorientasi pada keuntungan dan nilai tambah bagi perusahaan, serta tercapainya kepuasan nasabah.

⁴ *Ibid.*

⁵ www.bsmi.co.id/profil-visimisi.php/ (Tanggal: 10 Maret 2012)

⁶ *Ibid.*

⁷ www.bsmi.co.id/nilai-nilai.php/ (Tanggal: 10 Maret 2012)

- *Consistent*: Berpegang teguh pada prinsip kebenaran dan menjalankan apa yang dikatakan secara bertanggung jawab.
- *Teamwork*: Membangun sinergi yang bernilai tambah untuk mencapai tujuan bersama, dengan penghargaan terhadap kemajemukan sebagai suatu kekuatan.
- *Profesional*: Memiliki kompetensi untuk menyelesaikan tugas sesuai standar yang ditetapkan dengan berlandaskan norma dan etika untuk mencapai tujuan organisasi / perusahaan.
- *Sharing*: Sikap mental kelimpahruahan (*abundance mentality*) dan saling ketergantungan (*interdependence*) secara tulus dan ikhlas dalam membantu sesama.
- *Trustworthy* (amanah): Jujur, dapat dipercaya dan senantiasa melaksanakan tugas dengan penuh tanggung jawab. Amanah dari pemegang saham adalah raihlah keuntungan secara maksimal dan berkesinambungan serta taat pada peraturan perusahaan.

4. Produk-Produk

Sebagaimana seperti bank lainnya, Bank Mega Syari'ah memiliki produk-produk baik berupa pendanaan (*funding*), pembiayaan (*landing*) dan layanan (*service*). Adapun produk-produknya adalah sebagai berikut:⁸

a. Produk Pendanaan

- Tabungan Utama iB
- Tabungan Investasya iB

⁸ www.bsmi.co.id/produk-dan-layanan.php (Tanggal: 10 Maret 2012)

- Fleksi iB
 - Tabungan Rencan iB
 - Tabungan Haji iB
 - Giro Utama iB
 - Deposito Plus iB
- b. Produk pembiayaan
- KPR Utama iB
 - KPM Utama iB
 - Multi Guna iB
 - Multi Jasa iB
 - Pembiayaan Bisnis Investasi iB
 - Pembiayaan Bisnis iB
 - Modal Kerja iB
 - Gadai Syari'ah iB
 - Bank Garansi iB
 - PRK Syari'ah iB
- c. Layanan
- Mega Syari'ah CARD
 - Mega Syari'ah SAFE
 - Save Deposit Box

B. Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah

Produk pembiayaan modal kerja dengan akad *murabahah* pada Bank Mega Syari'ah biasa disebut dengan Pembiayaan Modal Kerja iB, pembiayaan ini adalah pembiayaan usaha produktif sesuai syari'ah. Produk pembiayaan modal kerja ini disediakan oleh Bank Mega Syari'ah pada Unit Mega Mitra Syari'ah (M2S). Unit Mega Mitra Syari'ah (M2S) adalah kantor unit yang memberikan layanan khusus untuk pembiayaan usaha skala mikro.⁹

⁹ Wawancara dengan Bapak Muhammad Arifin selaku Unit Manager (UM) Bank Mega Syari'ah Unit Kaliwungu (Tanggal: 6 Maret 2012)

Bank Mega Syari'ah mengklasifikasikan kegiatan usaha mikro dan kecil berdasarkan atas kriteria sebagai berikut:¹⁰

- a. Tidak ada sistem yang formal: tidak tercatat, tidak ada aturan baku, semua dijalankan menurut pengalaman individu, yang bisa jadi sangat berbeda antara satu dengan yang lain.
- b. *Emotional relationship*: Lebih kepada hubungan saling percaya, sering tidak berdasarkan hitung-hitungan secara rasional.
- c. Hampir semua estimasinya sangat minim data
- d. Bisnisnya campur, tidak ada batasan yang jelas bisa sangat berbeda antara bidang yang satu dengan yang lain.
- e. Sangat bergantung pada satu orang yaitu pemilik usaha (*one man show*)
- f. Ingin yang simple bukan *complicated*
- g. Masih membutuhkan banyak modal
- h. *Inferiority* kepada lembaga perbankan; tidak memiliki catatan keuangan atau memiliki tetapi tidak rapi, tidak memiliki dokumen usaha secara rapi, perencanaan usaha tidak tertulis.

Pembiayaan *murabahah* pada produk modal kerja mencapai 100% dari total pembiayaan yang ada di Unit Mega Mitra Syari'ah (M2S) Bank Mega Syari'ah Kaliwungu. Hal ini terjadi karena layanan Mega Mitra Syari'ah (M2S) merupakan kantor unit dari Bank Mega Syari'ah yang khusus melayani pembiayaan skala mikro dengan akad *murabahah*.¹¹

¹⁰ Lihat paper: *M2S (Mega Mitra Syari'ah) Product Knowledge* dalam *Employee's Induction Training For Account Officer*, Bank Mega Syari'ah. hlm. 8-9

¹¹ Wawancara dengan Ibu Ratna selaku *Teller* Bank Mega syari'ah Unit kaliwungu. (Tanggal 07 Maret 2012).

1. Macam-Macam Pembiayaan Modal Kerja Mega Mitra Syari'ah (M2S)

Dalam produk pembiayaan modal kerja di Unit Mega Mitra Syari'ah (M2S) tersebut, Bank Mega Syari'ah mengklasifikasikan pembiayaannya kedalam dua jenis, yaitu MP (Mega Pembiayaan) 50 dan MP (Mega Pembiayaan) 500.¹² Adapun perbedaan dari keduanya adalah sebagai berikut:

a. Mega Pembiayaan (MP) 50

Adapun kriterianya dalam produk MP (Mega Pembiayaan) 50 ini, diantaranya adalah sebagai berikut:¹³

- 1) Limit pembiayaan antara Rp 2.500.000,00 - Rp. 50.000.000,00
- 2) Skema pembiayaannya adalah jual-beli (*murabahah*)
- 3) Akad pembiayaan menggunakan akad *murabahah un-notaril* (bawah tangan)
- 4) Akad pelengkap *wakalah* dan *qard* pada fasilitas *Take over*
- 5) *Tenor* / Jangka waktu pembiayaan :
 - Pembiayaan untuk investasi (Ex:pembelian kios) : 12 - 60 bulan
 - Pembiayaan untuk barang modal kerja : 6 - 48 bulan
 - Untuk *Account Maintenance* : 60 bulan
- 6) Margin Bank
 - Pembiayaan di atas Rp.30.000.000,00 - Rp.50.000.000,00, perhitungan margin setara 2,2% - 1,4% flat perbulan.

¹² Wawancara dengan Bapak Rahmat Sukoco (*Account Officer*) Bank Mega Syari'ah Unit Kaliwung (Tanggal 5 Maret 2012)

¹³ Lihat paper: *M2S (Mega Mitra Syari'ah) Product Knowledge* dalam *Employee's Induction Training For Account Officer*, Bank Mega Syari'ah. hlm. 27-28

- Pembiayaan di atas Rp.10.000.000,00 - Rp.30.000.000,00
perhitungan margin setara 2,3% - 1,6% flat perbulan.
 - Pembiayaan di atas Rp.2.500.000,00 - Rp.10.000.000,00
perhitungan margin setara 2,5% - 1,8% flat perbulan.
- 7) Manfaat / tujuan pembiayaan :
- Barang modal kerja
 - Investasi
- 8) Target market:
- Wiraswasta pemilik usaha, memiliki agunan (tanah, tanah dan bangunan, kendaraan, deposito) membutuhkan pembiayaan untuk kepentingan usahanya.
 - Radius tempat usaha 10 (sepuluh) Km dari kantor Unit Mega Mitra Syari'ah.
- 9) Usia calon debitur:
- Minimal 21 tahun atau telah menikah untuk usia lebih besar atau sama dengan 18 tahun.
 - Maksimal 60 tahun pada saat pembiayaan diajukan dan usia maksimal 65 tahun pada saat akhir jangka waktu pembiayaan.
- 10) Lama usaha minimal 2 (dua) tahun
- 11) Syarat dokumentasi (nasabah)
- Foto copy KTP
 - Foto copy KK / Surat nikah
 - Foto copy Surat izin / Surat Keterangan Usaha

- Foto copy dokumen jaminan

12) Jaminan berupa

- Tanah
- Tanah dan bangunan + IMB
- Kios, los, lapak, dasaran atau yang lainnya yang sejenis
- Sepeda motor
- Mobil
- Deposito dan tabungan (khusus deposito Bank Mega atau Bank Mega Syari'ah).

13) Lokasi jaminan maksimum 50 Km dari lokasi Unit Mega Mitra Syari'ah.

14) Rasio pembiayaan dengan jaminan

- Deposito 90 %
- Selain deposito 80%

15) Rasio pembiayaan dengan jaminan (*Account Maintenance*)

- Deposito 95 %
- Selain deposito 95%

16) *BI-Cecking* wajib dilakukan untuk pembiayaan di atas Rp. 25.000.000,00

17) Peningkatan jaminan

- Dilakukan secara *un-notaril* dengan format standar Mega Mitra Syari'ah (legalisasi notaris)

- Kuasa jual dan penyerahan jaminan sukarela (tanah, tanah dan bangunan)
 - Surat kuasa jual dan *Cessie* (kios/los – *unnotaril*)
 - Surat kuasa jual dan *Fiducia* (kendaraan – *unnotaril*)
- 18) Lama menjalani usaha minimal 2 tahun
- 19) Jenis pembayaran
- Angsuran tetap: mingguan, dua mingguan, bulanan
 - Pembayaran angsuran melalui *Auto debet* (pendebetn langsung) dari tabungan Mega Mitra Syari'ah
- 20) Metode pencairan pembiayaan melalui Tabungan *Wadi'ah* Mega Mitra Syari'ah.
- 21) Proses kredit selama 2-3 hari kerja, sejak dokumen yang dipersyaratkan lengkap diterima oleh Mega Mitra Syari'ah.
- 22) Tenda keterlambatan (*ta'zir*) dituliskan dalam rupiah dengan cara perhitungan biaya administrasi adalah 4% dari total cicilan tertunggak perbulan.
- 23) Pelunasan sebagian dipercepat tidak diperbolehkan
- 24) Pelunasan dipercepat diperbolehkan dengan membayar sisa harga jual/*muqasah* diatur sendiri dalam memo.
- 25) *Take over facility*
- *Take over* yang boleh dilakukan kepada nasabah bank non-syari'ah, sepanjang ada objek yang diperjual-belikan.
 - Menggunakan *qard*

- Potongan margin = equivalen 0,1 % flat dari biaya *existing*
- *Adm fee* 0%

b. Mega Pembiayaan (MP) 500

Sedangkan untuk MP (Mega Pembiayaan) 500, kriterianya adalah sebagai berikut:¹⁴

- 1) Limit pembiayaan antara Rp. 50.000.000,00 - Rp. 500.000.000,00
- 2) Skema pembiayaan adalah jual-beli (*murabahah*)
- 3) Akad pembiayaan adalah *murabahah notariil*
- 4) Akad pelengkap:
 - Akad *wakalah*
 - Akad *qard (Take over)*
- 5) *Tenor* / jangka waktu pembiayaan :
 - Pembiayaan untuk investasi (Ex:pembelian kios) : 12 - 60 bulan
 - Pembiayaan untuk barang modal kerja : 6 - 48 bulan
 - Untuk *Account maintenance* : 60 bulan
- 6) Margin bank:
 - Pembiayaan di atas Rp.200.000.000,00 - Rp.500.000.000,00, perhitungan margin setara 1,2% - 0,9% flat perbulan.
 - Pembiayaan di atas Rp.100.000.000,00 - Rp.200.000.000,00 perhitungan margin setara 1,4% - 1,0% flat perbulan.

¹⁴ Lihat paper: *M2S (Mega Mitra Syari'ah) Product Knowledge* dalam *Employee's Induction Training For Account Officer*, Bank Mega Syari'ah. hlm. 26-27

- Pembiayaan di atas Rp.50.000.000,00 - Rp.100.000.000,00
perhitungan margin setara 1,6% - 1,1% flat perbulan.
- 7) Biaya administrasi adalah 1% dari total plafon pembiayaan ditambah Rp. 250.000,00
- 8) Manfaat / tujuan pembiayaan:
- Barang modal kerja
 - Investasi
- 9) Target market:
- Wiraswasta pemilik usaha, punya agunan (tanah, tanah dan bangunan, kendaraan, deposito) membutuhkan pembiayaan untuk kepentingan usahanya.
 - Radius tempat usaha maksimal 10 Km dari kantor Unit Mega Mitra Syari'ah.
- 10) Usia calon debitur:
- Minimal 21 tahun atau telah menikah untuk usia lebih besar atau sama dengan 18 tahun.
 - Maksimal 60 tahun pada saat pembiayaan diajukan dan usia maksimal 65 tahun pada saat akhir jangka waktu pembiayaan.
- 11) Lama usaha minimal 2 (dua) tahun
- 12) Jaminan:
- Tanah
 - Tanah dan bangunan + IMB (Ijin Mendirikan Bangunan)
 - Kios, los, lapak, dasaran atau yang sejenisnya

- Deposito dan tabungan (khusus deposito Bank Mega atau Bank Mega Syari'ah).
 - Mobil (untuk fasilitas pembiayaan di atas Rp. 200.000.000,00, usia kendaraan maksimal 3 tahun pada saat pengajuan pembiayaan dan maksimal 8 tahun pada saat berakhirnya pembiayaan).
- 13) Lokasi jaminan maksimal 50 Km dari kantor Unit Mega Mitra Syari'ah
- 14) Rasio pembiayaan dengan jaminan:
- Deposito dan tabungan 90%
 - Selain deposito mengikuti ketentuan kebijakan dan SOP DAO
- 15) Rasio pembiayaan dengan jaminan (*Account maintenance*):
- Deposito dan tabungan 95%
 - Selain deposito 95%
- 16) Syarat dokumentasi :
- Foto copy KTP
 - Foto copy KK / Surat nikah
 - Foto copy Surat izin / Surat Keterangan Usaha
 - NPWP (untuk kredit di atas Rp. 50.000.000,00)
 - Foto copy dokumen jaminan (asli diserahkan pada saat akad pembiayaan)
- 17) *BI-Cecking* wajib dilakukan untuk pembiayaan di atas Rp. 25.000.000,00

18) Peningkatan jaminan mengikuti hukum positif :

- APHT (*Notariil*)
- *Fiducia* (*Notariil*)
- *Cessie* (*Notariil*)
- Gadai deposito (*Notariil*)

19) Lama menjalani usaha minimal 2 (dua) tahun

20) Asuransi:

- Asuransi jiwa kredit diwajibkan untuk mengikuti
- Asuransi kendaraan tidak dipersyaratkan untuk pembiayaan dibawah Rp.100.000,00 dan wajib untuk pembiayaan lebih besar atau sama dengan Rp. 100.000.000,00.

21) Jenis pembayaran:

- Angsuran tetap; mingguan, dua mingguan, bulanan
- Pembayaran angsuran melalui *Auto debet* (pendebitan langsung) dari tabungan Unit Mega Mitra Syari'ah.

22) Metode pencairan pembiayaan melalui Tabungan *Wadi'ah* Mega Mitra Syari'ah.

23) Proses kredit dilakukan 2-3 hari kerja sejak dokumen yang dipersyaratkan lengkap diterima oleh Unit Mega Mitra Syari'ah.

24) Denda keterlambatan (*ta'zir*) adalah 4% dari total cicilan tertunggak perbulan.

25) Pelunasan sebagian dipercepat tidak diperbolehkan

26) Pelunasan dipercepat diperbolehkan dengan membayar sisa harga jual / *muqasan* marjin diberikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

27) *Take over facility* :

- Dengan menggunakan akad *qard*
- Potongan margin equivalen dengan 0,1% flat dari fasilitas *existing*
- *Adm fee* 0%

2. Mekanisme Pembiayaan

Sebagaimana yang sudah dijelaskan di atas tentang gambaran umum produk pembiayaan modal kerja dengan skim *murabahah* di Unit Mega Mitra Syari'ah (M2M) Bank Mega Syari'ah Kaliwungu, bahwa ada beberapa ketentuan dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak nasabah yang ingin melakukan pembiayaan. Secara teknis pelaksanaan kedua produk pembiayaan mikro MP 50 dan MP 500 adalah sama.

Adapun mekanisme dalam pembiayaan modal kerja dengan skim *murabahah* pada Unit Mega Mitra Syari'ah (M2M) Bank Mega Syari'ah Kaliwungu adalah sebagai berikut:¹⁵

a. Pengajuan Permohonan dan Negosiasi

Dalam proses pembiayaan *murabahah* pada Unit Mega Mitra Syari'ah (M2M) Bank Mega Sari'ah Kaliwungu langkah awal yang ditempuh adalah proses pengajuan permohonan. Dalam proses

¹⁵ Wawancara dengan Bapak Rahmat Sukoco (*Account Officer*) Bank Mega Syari'ah Unit Kaliwung (Tanggal 5 Maret 2012).

pengajuan permohonan, seorang nasabah bertindak sebagai calon debitur dan bank bertindak sebagai calon kreditur. Seorang nasabah dapat melakukan pengajuan apabila memenuhi beberapa persyaratan yang telah ditentukan oleh pihak Bank Mega Syari'ah, diantaranya:¹⁶

- 1) Usia minimal 21 tahun atau telah menikah untuk usia lebih besar atau sama dengan 18 tahun dan maksimal 60 tahun pada saat pembiayaan diajukan dan usia maksimal 65 tahun pada saat akhir jangka waktu pembiayaan.
- 2) Memiliki usaha (karena pembiayaan *murabahah* ini adalah pembiayaan untuk usaha produktif) dengan ketentuan lama usaha minimal 2 (dua) tahun.
- 3) Memiliki agunan yang bisa menjadi jaminan. Adapun kriteria dari agunan yang dapat dijaminkan telah dijelaskan di atas dalam kriteria pembiayaan MP 50 dan MP 500.

Setelah seorang nasabah telah memenuhi persyaratan administrasi dan dokumentasi, bank kemudian menerima permohonan pengajuan tersebut dan bersama nasabah melakukan negosiasi terkait nominal jumlah pembiayaan. Dalam proses negosiasi, pihak bank selaku *sahibul maal* (pemilik modal) mempunyai hak mengabulkan permohonan nasabah secara penuh maupun sebagian sesuai dengan nilai agunan yang disertakan dalam proses pengajuan. Sehingga dalam pengajuan pembiayaan *murabahah* tersebut, besar kecilnya

¹⁶ Lihat paper: *M2S (Mega Mitra Syari'ah) Product Knowledge* dalam *Employee's Induction Training For Account Officer*, Bank Mega Syari'ah. Persyaratan tersebut berlaku untuk produk MP (Mega Pembiayaan) 50 maupun MP (Mega Pembiayaan) 500.

pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank kepada nasabah tergantung dari besar kecilnya nilai dari agunan yang disertakan. Secara penuh adalah besar nominal yang diajukan oleh nasabah dikabulkan seluruhnya karena nilai dari agunan yang disertakan melebihi dari jumlah nominal pembiayaan yang diajukan, apabila nilai agunan yang diajukan oleh nasabah lebih rendah dari nominal pembiayaan yang diajukan, maka pihak bank hanya bisa memberikan di bawah nilai agunan atau tidak sesuai dengan nominal pembiayaan yang diajukan.

Dalam tahap negosiasi ini, sebelum bank memutuskan permohonan, pihak bank melakukan tahap analisa terlebih dahulu terkait nasabah yang mengajukan pembiayaan. Ada tujuh tahap yang dilakukan Bank Mega Syari'ah dalam proses analisis, diantara adalah sebagai berikut:¹⁷

1. Analisa dokumen

- a) Nasabah masuk dalam *coverange area* unit yang telah ditentukan dan telah disurvey oleh AO (*Account Officer*), FiO (*Financing Officer*) dan UM (*Unit Manager*).
- b) Dokumen pembiayaan lengkap
- c) BI *Cecking* dan DNH positif

¹⁷ Lihat paper: *Disiplin Proses Inisiasi* dalam *Employee's Induction Training For Account Officer*, Bank Mega Syari'ah. hlm. 3-7

2. Analisa karakter

- a) Analisa karakter dari dokumen pembiayaan, data pendukung dan informasi dari AO (*Account Officer*).
- b) Verifikasai tujuan pembiayaan
- c) Melakukan wawancara langsung dengan calon nasabah
- d) Melakukan *trade cecking* dan lingkungan *cecking*

3. Analisa kapasitas

- a) Analisa kebutuhan dan kemampuan bayar dari dokumen pembiayaan dan data pendukung.
- b) Verifikasi jumlah aset dan nilai perolehannya selama masa usaha.

4. Analisa jaminan

- a) Identifikasi resiko usaha, analisa jaminan dilakukan oleh FiO (*Financing Officer*)
- b) Validitasi lokasi dan fisik jaminan dengan dokumen jaminan
- c) Nilai taksir:
 - 28) Tanah, tanah dan bangunan maksimal 80%
 - 29) Ruko maksimal 80%
 - 30) Kendaraan (mobil atau motor) maksimal 70%
 - 31) Deposito maksimal 90%

Setelah semua proses pengecekan dilakukan oleh pihak bank terhadap dokumen calon nasabah, dan pihak bank telah melakukan kesimpulan, maka ada dua kemungkinan yaitu pengajuan pembiayaan

diterima atau ditolak.¹⁸ Jika diterima maka pihak nasabah dan pihak Bank Mega Syari'ah melanjutkan kepada tahap berikutnya, yaitu proses akad.

b. Proses Akad

Setelah proses pengajuran dan negosiasi selesai dan pihak bank mengabulkan permohonan pengajuan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah, maka selanjutnya adalah proses akad antara kedua belah pihak.

Akad yang digunakan dalam proses pembiayaan modal kerja di Unit Mega Mitra Syari'ah (M2M) Bank Mega Syari'ah Kaliwungu ini adalah dengan akad *murabahah* (jual-beli) dimana nasabah sebagai pembeli dan bank sebagai penjualnya. Dalam akad tersebut juga menggunakan akad tambahan, yaitu akad *wakalah* (perwakilan) dimana bank nantinya mewakilkan kepada nasabah atas pembelian barang pesanan nasabah itu sendiri. Selain itu, untuk fasilitas *take over*, pihak bank juga menyediakan akad tambahan yaitu akad *qard* (pinjaman).¹⁹ Sehingga bank hanya berposisi sebagai pemberi pinjaman uang untuk pembelian suatu barang untuk modal kerja.

¹⁸ Wawancara dengan Bapak Rahmat Sukoco selaku AO (*Account Officer*) Bank Mega Syari'ah Unit Kaliwungu (Tanggal 06 Maret 2012)

¹⁹ Fasilitas *Take Over* adalah fasilitas yang diberikan kepada nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan dengan sistem pemindahan hutang dari lembaga keuangan lain. Bank melakukan analisa atas studi kelayakan keadaan nasabah, kemudian bank memberikan Fasilitas pinjaman kepada nasabah untuk melaksanakan kewajiban pembayarannya (pelunasan) kepada lembaga keuangan tempat nasabah meminjam. Fasilitas *Take Over* hanya bisa dilakukan jika nasabah meminjam pada lembaga keuangan konvensional dan tidak berlaku pada sesama lembaga keuangan syari'ah. Wawancara dengan Bapak Muhammad Arifin, UM (*Unit Manager*) Bank Mega Syari'ah Unit Kaliwungu (Tanggal 6 Maret 2012).

Dalam akad keduanya menggunakan standar perjanjian yang telah disediakan bank, jadi seluruh aspek ketentuan dan legalitas perjanjian sudah diatur di dalamnya sehingga pihak nasabah hanya cukup mengisi data yang berkaitan dengan nasabah kemudian menandatangani.²⁰

Untuk mekanisme pelaksanaan akad antara keduanya diawali dengan akad *murabahah* (jual beli), setelah *form* aplikasi akad jual beli telah diisi dan ditanda tangani oleh pihak nasabah, kemudian dilakukan akad tambahan yaitu akad *wakalah* (perwakilan). Akad wakalah ini adalah pelimpahan oleh bank untuk mewakilkan pembelian barang kepada nasabah itu sendiri, sehingga posisi nasabah yang awalnya sebagai penjual menjadi gugur dengan adanya akad kedua (*wakalah*). Jadi yang melakukan transaksi jual beli barang modal kerja adalah nasabah dengan pihak pemasok atau penjual. Sedangkan peran bank tidak lagi sebagai penjual maupun pembeli dari pemasok kepada nasabah, melainkan hanya sebagai *sahibul mall* (pemilik dana) yang meminjamkan dananya kepada nasabah yang melakukan pengajuan untuk membeli kebutuhan modal kerja.²¹

Dalam transaksi ini, Unit Mega Mitra Syari'ah (M2M) Bank Mega Syari'ah Kaliwungu memberlakukan adanya sistem Harga Beli dan Harga Jual.²² Harga beli adalah sejumlah uang yang dikeluarkan bank untuk membeli barang dari pemasok yang diminta oleh nasabah

²⁰ Form aplikasi akad *murabahah*, *wakalah* dan *qard* telah terlampir dalam lampiran.

²¹ Wawancara dengan Bapak Muhammad Arifin, UM (*Unit Manager*) Bank Mega Syari'ah Unit Kaliwungu (Tanggal 6 Maret 2012).

²² Wawancara dengan Bapak Rahmat Sukoco, AO (*Account Officer*) Bank Mega Syari'ah Unit Kaliwungu (Tanggal 5 Maret 2012).

dan disetujui oleh bank berdasarkan SP3 dari bank kepada nasabah, termasuk di dalamnya biaya-biaya langsung yang terkait dengan pembelian barang tersebut. Sedangkan Harga Jual adalah harga beli ditambah dengan sejumlah margin keuntungan (*ribh*) bank yang disepakati oleh bank dan nasabah yang ditetapkan dalam akad ini.²³

Besar-kecilnya Harga Beli (pokok pinjaman) tidak semata-mata ditentukan pada jumlah uang yang dikeluarkan untuk membeli barang riil yang dipesan atau dibutuhkan oleh nasabah, melainkan harga beli ditentukan oleh jaminan yang disertakan oleh nasabah kepada pihak bank. Pihak bank, yang diwakili oleh bagian FiO (*Financing Officer*) menganalisis jaminan yang disertakan oleh nasabah untuk menentukan besar-kecilnya kelayakan pemberian pembiayaan.

Sedangkan untuk harga jual sendiri adalah harga beli ditambah dengan margin yang nantinya harus dibayarkan oleh nasabah kepada bank. Sehingga yang menjadi barang jaminan adalah barang yang telah dimiliki oleh nasabah (bangunan, tanah, kendaraan bermotor atau deposito) dan bukan berupa surat atau dokumen dari barang yang nantinya dibeli oleh nasabah.

Sedangkan dalam penentuan margin keuntungan yang harus dibayar oleh nasabah kepada pihak bank, semuanya sudah dipatok atau

²³ Lihat pada form aplikasi akad *murabahah* Bank Mega Syari'ah pada Pasal I tentang Definisi. Dalam pelaksanaannya, Harga Beli lebih tepat dipahami sebagai jumlah pinjaman pokok yang diberikan oleh bank kepada nasabah. Sedangkan harga jual lebih tepat dipahami sebagai jumlah pinjaman pokok yang diberikan kepada nasabah ditambah dengan margin keuntungan yang harus dibayarkan ke bank (harga beli ditambah margin). Hal ini terjadi karena dalam penentuan Harga Jual dan Harga Beli belum ada transaksi jual-beli barang yang dipesan oleh nasabah.

ditentukan persentasenya oleh pihak bank. Dan persentase bagi hasil tersebut ditentukan sesuai dengan jumlah nominal pinjaman dan lamanya waktu peminjaman. Penentuan margin dapat dilihat dalam tabel berikut ini:²⁴

Tabel 1.1
Persentase Margin MP (Mega Pembiayaan) 50

Pinjaman	Margin
> Rp.30.000.000,00 s/d Rp.50.000.000,00	2,2% - 1,4% flat/bulan
> Rp.10.000.000,00 s/d Rp.30.000.000,00	2,3% - 1,6% flat/bulan
> Rp.2.500.000,00 s/d Rp.10.000.000,00	2,5% - 1,8% flat/bulan

Tabel 1.2
Persentase Margin MP (Mega Pembiayaan) 500

Pinjaman	Margin
> Rp.200.000.000,00 - Rp.500.000.000,00	1,2% - 0,9% flat/bulan
> Rp.100.000.000,00 - Rp.200.000.000,00	1,4% - 1,0% flat/bulan
> Rp.50.000.000,00 - Rp.100.000.000,00	1,6% - 1,1% flat/bulan

Hal ini bisa dilihat juga dalam tabel berikut ini:²⁵

Tabel 2.1
Daftar pinjaman dan angsurannya
menurut tingkat plafon dan lamanya pinjaman

Pinjaman	Flate/Angsuran			
	12 bulan	24 bulan	36 bulan	48 bulan
501 juta	46.013.510	25.138.510	18.180.177	14.701.010
201 juta	18.862.510	10.487.510	7.695.843	6.300.010
101 juta	9.739.767	5.531.433	4.128.656	3.427.267
51 juta	5.020.100	2.895.100	2.186.767	1.832.500
31 juta	3.144.433	1.852.767	1.422.211	1.206.933
11 juta	1.126.767	668.433	515.656	439.267

²⁴ Lihat paper: *M2S (Mega Mitra Syari'ah) Product Knowledge* dalam *Employee's Induction Training For Account Officer*, Bank Mega Syari'ah. hlm. 26-27. Persentase margin juga sudah dijelaskan diatas dalam Macam-Macam Pembiayaan Mikro Bank Mega Syari'ah (Sub Bab B poin 2).

²⁵ Lihat Brosur Pembiayaan Mega Mitra Bank Mega Syari'ah Unit Kaliwungu.

Dari data tabel di atas dapat disimpulkan bahwa dalam penentuan margin keuntungan, Unit Mega Mitra Syari'ah (M2M) Bank Mega Syari'ah Kaliwungu telah menentukannya diawal sebelum nasabah melakukan peminjaman. Seorang nasabah bisa melakukan negosiasi terkait dengan besar kecilnya persentase margin yang harus dibayar akan tetapi tidak bisa kurang dari persentase yang telah ditentukan oleh pihak bank. Selain itu, penentuan tingkat margin ditentukan oleh besar kecilnya plafon peminjaman dan lamanya jangka waktu peminjaman.

Bila dilihat dari tingkat plafon peminjaman, maka persentase margin akan lebih kecil bila peminjamannya semakin besar. Sedangkan bila dilihat dari jangka waktu peminjaman maka semakin lama jangka waktu peminjaman maka semakin besar persentase margin yang harus dibayar oleh nasabah kepada pihak Bank Mega Syari'ah.

c. Pencairan Pembiayaan

Setelah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak (bank dan nasabah) dengan ditandatanganinya akad *murabahah* dan *wakalah*, maka pihak nasabah yang mengajukan pembiayaan bisa melakukan pencairan dana pinjaman dari Unit Mega Mitra Syari'ah (M2M) Bank Mega Syari'ah Kaliwungu.

Proses dalam pencairan dana pembiayaan harus melalui rekening tabungan / giro Unit Mega Mitra Syari'ah (M2M) Bank Mega

Syari'ah Kaliwungu. Jadi pihak nasabah harus membuka rekening pembiayaan terlebih dahulu untuk pencairan dana pembiayaan tersebut. Pembukaan rekening juga nantinya berfungsi sebagai pembukuan pembiayaan atau pembayaran angsuran dari nasabah kepada pihak Unit Mega Mitra Syari'ah (M2M) Bank Mega Syari'ah Kaliwungu.²⁶

d. Proses Pembelian Barang

Dalam proses pembelian barang, sesuai yang telah dijelaskan pada bagian akad di atas bahwa untuk pembelian barang dilakukan oleh pihak nasabah karena adanya akad *wakalah* (bank mewakilkan nasabah untuk pembelian barang).

Untuk proses pembelian barang dilakukan setelah dana pembiayaan yang diajukan oleh nasabah telah cair. Nasabah cukup mendatangi pihak pemasok atau *supplier* untuk membeli barang sesuai yang dibutuhkannya. Dari peraturan form aplikasi perjanjian akad *wakalah*, tertulis nasabah wajib melaporkan dokumen (surat pembelian) kepada pihak bank. Akan tetapi dalam prakteknya, setelah dana pembiayaan cair, maka tidak ada tindak lanjut dari nasabah maupun bank dalam pelaporan surat bukti pembelian atas suatu barang. Sehingga nasabah terkadang bebas untuk menggunakan dana pinjaman tersebut bahkan tidak sesuai pada ketentuan dalam perjanjian. Nasabah

²⁶ Wawancara dengan Ibu Ratna, *Teller* Bank Mega syari'ah Unit kaliwungu. (Tanggal 07 Maret 2012).

bisa menggunakan dana pinjaman tersebut tidak untuk keperluan pembelian barang modal kerja, akan tetapi juga terkadang digunakan untuk keperluan konsumtif maupun keperluan yang lainnya.²⁷

Dalam perjanjian *wakalah* juga telah disebutkan bahwa pemasok atau *supplier* adalah pihak ketiga yang ditunjuk atau disetujui oleh bank untuk menyediakan barang yang dibeli oleh bank dan selanjutnya akan dijual oleh bank kepada Nasabah berdasarkan fasilitas pembiayaan *murabahah*.²⁸ Namun dalam pelaksanaannya pihak bank tidak menunjuk dan mengutus pemasok atau *supplier* sebagai tempat nasabah untuk membeli suatu barang. Nasabah bisa melakukan jual-beli barang yang dibutuhkan di tempat pemasok manapun sesuai dengan keinginannya karena tidak adanya penunjukan pemasok atau *supplier* oleh pihak bank.²⁹

e. Pembayaran Angsuran

Setelah nasabah menerima dana pembiayaan dari pihak bank dan telah melakukan pembelian atas suatu barang untuk keperluan modal kerja, maka nasabah mempunyai kewajiban untuk membayar pinjaman modal dan margin (harga beli) kepada Unit Mega Mitra Syari'ah (M2M) Bank Mega Syari'ah Kaliwungu secara mengangsur

²⁷ Wawancara dengan Bapak Solakhudin, nasabah Pembiayaan Modal Kerja di Bank Mega Syari'ah Unit Kaliwungu. (Tanggal 08 Maret 2012).

²⁸ Lihat form aplikasi akad *murabahah* dan aplikasi akad *wakalah* bagian Pasal 1 tentang Definisi.

²⁹ Wawancara dengan Bapak Solakhudin, nasabah Pembiayaan Modal Kerja di Bank Mega Syari'ah Unit Kaliwungu. (Tanggal 08 Maret 2012).

selama jangka waktu yang telah ditentukan di awal akad. Sedangkan waktu pembayaran angsuran dilakukan pada hari kerja bank.³⁰

Nasabah wajib melakukan dan menyanggupi pembayaran yang merupakan seluruh kewajiban atas Harga Jual dengan cara mengangsur pada setiap bulannya sebagaimana tercatat dalam lampiran jadwal angsuran.³¹ Pembayaran angsuran dilakukan setiap tanggal yang sama dengan tanggal pencairan atau tanggal lain yang ditentukan bank dan untuk pertama kali pada tanggal tersebut bulan berikutnya, demikian seterusnya secara berturut-turut sampai dengan dilunasi seluruh kewajiban oleh nasabah. Dalam hal pembayaran jatuh pada bukan hari kerja bank dimana pembayaran harus dilaksanakan, maka nasabah akan melakukan pembayaran tersebut pada tanggal sebelumnya yang merupakan hari kerja bank.³² Apabila terjadi keterlambatan kewajiban pembayaran (angsuran) nasabah kepada bank, maka bank akan mengenakan denda (*ta'zir*) kepada nasabah terhadap setiap kewajiban pembayaran yang terlambat. Besarnya denda (*ta'zir*) adalah 4% dari total cicilan tertunggak perbulan dan denda tersebut digunakan untuk dana sosial.³³

³⁰ Hari kerja adalah hari di mana Bank Indonesia beroperasi dan bank-bank di Indonesia melaksanakan kegiatan transaksi kliring. Dijelaskan pada form aplikasi akad *murabahah* dan *wakalah* Bank Mega Syari'ah Pasal I tentang Definisi

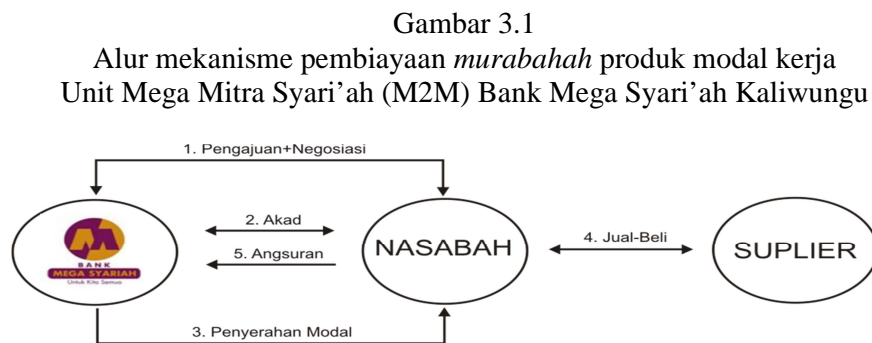
³¹ Dari pihak Bank Mega Syari'ah memberikan jadwal angsuran kepada nasabah sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan pihak bank terhitung sejak awal pencairan pembiayaan.

³² Lihat form aplikasi akad *murabahah* Bank Mega Syari'ah Unit Kaliwungu pada Pasal 4 tentang Pembayaran Kembali dan Denda.

³³ Lihat paper: *M2S (Mega Mitra Syari'ah) Product Knowledge* dalam *Employee's Induction Training For Account Officer*, Bank Mega Syari'ah. Ketentuan denda (*ta'zir*) tersebut berlaku untuk produk MP (Mega Pembiayaan) 50 maupun MP (Mega Pembiayaan) 500.

Dalam hal pembayaran angsuran pihak bank tidak memberlakukan sistem pelunasan sebagian dipercepat, hanya memberlakukan pelunasan dipercepat dengan membayar sisa harga jual / *muqasan* margin diberikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada awal akad.

Dari Penjelasan mekanisme pembiayaan modal kerja Bank Mega Syari'ah Unit Kaliwungu diatas, dapat digambarkan dalam gambar sebagai berikut:



Keterangan:

1. Pengajuan dan negosiasi
2. Akad (*murabahah* dan *wakalah*)
3. Penyerahan modal
4. Transaksi jual-beli (*nasabah - supplier*)
5. Pembayaran angsuran

Dari gambar alur mekanisme pembiayaan *murabahah* tersebut, dapat dilihat adanya perubahan arus jual beli karena adanya akad tambahan (*wakalah*) oleh pihak Unit Mega Mitra Syari'ah (M2M) Bank Mega Syari'ah Kaliwungu kepada pihak nasabah.