

**ANALISIS KESYARIAHAN PENERAPAN
PEMBIAYAAN *MURABAHAH*
(Studi Kasus PT.Bank Pembiayaan Rakyat Syariah xxx
di Kota Mojokerto)**

JURNAL ILMIAH

Disusun oleh :

Kiki Priscilia Ramadhani

105020100111064



**JURUSAN ILMU EKONOMI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
MALANG**

2014

LEMBAR PENGESAHAN PENULISAN ARTIKEL JURNAL

Artikel Jurnal dengan judul :

**ANALISIS KESYARIAHAN PENERAPAN PEMBIAYAAN
MURABAHAH
(Studi Kasus PT.Bank Pembiayaan Rakyat Syariah xxx di Kota Mojokerto)**

Yang disusun oleh :

Nama : Kiki Priscilia Ramadhani
NIM : 105020100111064
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Jurusan : S1 Ilmu Ekonomi

Bahwa artikel Jurnal tersebut dibuat sebagai *persyaratan ujian skripsi* yang dipertahankan di depan Dewan Penguji pada tanggal 7 Februari 2014

Malang, 7 Februari 2014

Dosen Pembimbing,

Dr. Multifiah, SE.,MS
NIP. 19550527 198103 2 001

**ANALISIS KESYARIAHAN PENERAPAN PEMBIAYAAN
MURABAHAH
(Studi Kasus PT.Bank Pembiayaan Rakyat Syariah xxx di Kota Mojokerto)**

Kiki Priscilia Ramadhani
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya
Email: kikipriscilia92@yahoo.com

ABSTRAK

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah salah satu lembaga keuangan yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bentuk Pembiayaan yang ditawarkan Bank Islam adalah musyarakah dan mudharabah, dan menggunakan sistem profit and loss sharing dalam menentukan keuntungan. Pada umumnya bank Islam menggunakan murabahah sebagai pembiayaan investasi jangka pendek dan disinyalir terdapat ketidaksesuaian antara penerapan murabahah di bank syariah dengan ketentuan syariah yang ada.

Penelitian ini menggunakan Penelitian Kualitatif, yang bertujuan untuk mengetahui Mengetahui bagaimana praktik penerapan akad murabahah pada BPRS.dan mengetahui adakah perbedaan antara praktek dan teori pada akad murabahah yang ada pada BPR syariah. Penelitian ini menggunakan pendekatan Content Analysis untuk memperoleh pemahaman terhadap pesan yang di presentasikan, pendekatan Content Analysis ini untuk mengetahui dan menganalisis kesyariahan penerapan murabahah pada salah satu PT.BPRS yang ada di Kota Mojokerto.

Hasil dari pendekatan Content Analysis di dapat bahwa terdapat ketidaksesuaian antara penerapan murabahah dengan prinsip syariah yang ada. Bahwa dalam penerapannya melanggar beberapa prinsip murabahah yakni Informasi yang di terima nasabah tidak sempurna dan melanggar prinsip An tarradin minkum. Selain itu produk Al-Amanah iB yang ada di BPRS xxx tidak sesuai dengan murabahah KPP (Hybrid Contract murabahah wal wakalah), Al-Amanah iB bisa dikatakan tidak sah karena tidak memenuhi syarat dari jual beli murabahah, dan proses survey yang kurang akurat sehingga pihak Bank pernah mengalami kerugian.

Kata Kunci : Kesyariahan, Pembiayaan, Murabahah.

A. PENDAHULUAN

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah salah satu lembaga keuangan yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (Umam, 2009). Bentuk Pembiayaan yang ditawarkan bank Islam adalah *musyarakah dan mudharabah*, dan menggunakan sistem *profit and loss sharing* dalam menentukan keuntungan. Namun dalam perjalananya sistem *profit and loss sharing* dianggap memiliki tingkat resiko yang tinggi untuk pihak bank sehingga membuat pihak bank mencari alternatif pembiayaan lain yang memiliki tingkat resiko yang lebih rendah yakni *murabahah*. *Murabahah* menurut Mardani (2012) adalah pembiayaan yang saling menguntungkan yang dilakukan oleh bank dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi Bank dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsuran.

Saeed (2004) mengatakan bahwa *murabahah* merupakan mekanisme investasi jangka pendek dibandingkan dengan *sistem profit and loss sharing* yang digunakan dalam *mudharabah* dan *musyarakah*. Serta *mark-up* yang bisa ditetapkan sedemikian rupa, sehingga membuat bank Islam memiliki keuntungan yang sebanding dengan bank yang berbasis bunga yang menjadi saingan dari bank Islam. Dengan alasan tersebut banyak bank-bank Islam yang pada akhirnya

menggunakan *murabahah* sebagai salah satu pembiayaan. Pada umumnya bank Islam menggunakan *murabahah* sebagai pembiayaan investasi jangka pendek dan disinyalir terdapat ketidaksesuaian antara penerapan *murabahah* di bank syariah dengan ketentuan syariah yang ada. Hal ini seperti yang pernah diungkapkan pada penelitian pendahuluan yang dilakukan oleh Rachmawaty (2007) dalam penelitiannya mengatakan bahwa tetap pihak bank tetap mempertahankan praktek pembebanan bunga, namun dengan label 'Islam. Di kalangan ulama fiqh pun, keabsahan pembiayaan *murabahah*-pun masih *debatable*.

Adapun kota yang dijadikan studi kasus dalam penelitian ini adalah salah satu PT. BPRS yang ada di Kota Mojokerto. Alasan mengapa BPRS dipilih daripada bank umum syariah karena minimum pembiayaan *murabahah* yang ada di BPRS lebih rendah daripada yang ada di Bank Umum Syariah, dalam BPRS minimum pembiayaan minimal sebesar 1.000.000 juta rupiah sedangkan minimal pembiayaan *murabahah* multiguna di Bank Umum Syariah misalnya BNI syariah adalah sebesar 25.000.000 juta rupiah (bnisyariah.co.id). Mojokerto di pilih karena di Mojokerto BPR berlandaskan aturan syariah merupakan sesuatu yang baru dan menarik untuk di teliti, dan dari penelitian pendahuluan tersebut membuat penulis ingin menganalisis lebih lanjut tentang kesyariahan penerapan pembiayaan *murabahah*, khususnya pada salah satu Bank Pembiayaan Rakyat Syariah yang ada di Kota Mojokerto. Sehingga penulis mengambil judul Analisis Kesyariahan Penerapan Pembiayaan *Murabahah* (Studi Kasus PT.Bank Pembiayaan Rakyat Syariah XXX di Kota Mojokerto). Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penerapan akad *murabahah* dan kesesuaiannya dengan ketentuan syariah yang ada pada PT.BPRS xxx yang ada di Kota Mojokerto.

B. KAJIAN PUSTAKA

Hakikat Bisnis Dalam Bank Syariah

Bank Islam atau yang disebut dengan Bank Syariah adalah bank yang dalam kegiatan operasionalnya dengan tidak menggunakan bunga. Bank syariah merupakan lembaga keuangan perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadist Nabi saw, dengan kata lain bank syari'ah menurut Machmud dan Rukmana (2010) menyatakan bahwa bank syari'ah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lau lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoprasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam dan menerapkan sistem bagi hasil dalam penetapan keuntungannya serta di dalam pelaksanaannya Bank Islam menganut beberapa prinsip dan pengaturan kegiatan operasionalnya yang bisa di tunjukan pada tabel berikut :

Tabel 1 : **Prinsip-prinsip dalam Pengaturan Kelembagaan dan Kegiatan Operasional Perbankan Syari'ah**

Prinsip-Prinsip	Pengaturan Prinsip dalam Kegiatan Usaha Perbankan Syariah
Prinsip Keadilan	Prinsip tersebut diberlakukan terhadap pengaturan bagi hasil atas kegiatan usaha dan penentuan margin keuntungan yang telah disepakati bersama antara bank dengan nasabahnya.
Prinsip Kebersamaan	Prinsip tersebut diberlakukan bagi bank syariah dan nasabahnya dalam pengaturan hak dan kewajiban dalam melakukan transaksi diantara kedua belah pihak
Prinsip kehalalan	Produk dan layanan yang ditawarkan oleh bank syariah telah didasarkan atas rekomendasi Dewan Pengawas Syariah

Sumber : Jundiani, 2009

Setelah mengetahui prinsip-prinsip dan kegiatan operasional bank syariah, diharapkan dengan adanya bank syariah ini bisa mempermudah dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat akan jasa perbankan mengingat secara prinsip bank syariah mengedepankan prinsip keadilan, kebersamaan, dan kehalalan dalam pelaksanaannya.

Menurut Karim (2004), Didalam Islam penyebab dilarangnya suatu transaksi dalam bidang muamalah jika disebabkan oleh 3 faktor, yaitu:

i. Haram zatnya

Dimana yang dimaksud haram zatnya adalah karena dalam transaksi tersebut barang yang diperjual belikan adalah merupakan barang yang juga dilarang. Misalnya saja minuma keras, bangkai, daging babi. Demikian pula yang terjadi apabila nasabah mengajukan pembiayaan *murabahah* untuk pembelian minuman keras, walaupun akadnya sah tetapi transaksi ini haram, karena barang yang ditransaksikan tergolong barang yang haram.

ii. Haram Selain Zatnya

a. Melanggar Prinsip “*An Taraddin Minkum,*”
Tadlis

Transaksi yang terjadi di dalam Islam harus didasarkan pada kerelaan antara kedua belah pihak (rela sama rela). Dalam hal ini kedua belah pihak harus memiliki informasi yang sama, sehingga tidak ada pihak yang merasa dicurangi dan tidak ada *assymetric information (tadlis)*. Di dalam fiqh *tadlis* bisa terjadi dalam hal yakni Kualitas, kuantitas, harga dan waktu penyerahan.

b. Melanggar Prinsip “*La Tahzhlimuma wa la tuzhlamun*”

Prinsip *La Tahzhlimuma wa la tuzhlamun* adalah prinsip yang melarang tindakan menzalimi dan larangan untuk dizalimi, terdapat praktik-praktik yang melanggar prinsip ini diantaranya adalah rekayasa pasar dalam supply (*ikhhtikar*), rekayasa pasar dalam demand (*Bai' Najasy*), *Taghrir*, dan Riba. Rekayasa pasar dalam supply adalah keadaan dimana penjual mengambil keuntungan diatas keuntungan normal dengan cara mengurangi supply agar harga produk yang dijual naik. Sedangkan rekayasa pasar dalam demand terjadi ketika seorang produsen menciptakan permintaan palsu, seolah-olah permintaan akan barang tersebut banyak sehingga harga jualnya naik.

iii Tidak Sah/Lengkap Akadnya

Terdapat beberapa faktor-faktor yang menjadikan transaksi tersebut tidak sah atau tidak lengkap akadnya yaitu yang pertama adalah rukun syarat tidak terpenuhi; terjadi *Ta'alluq*; terjadi two in one.

a. Rukun dan Syarat

Rukun merupakan sesuatu yang hukumnya wajib untuk dipenuhi dalam suatu transaksi, rukun dari *muamalah* adalah adanya pelaku *muamalah*, adanya objek yang diperdagangkan, serta adanya ijab kabul yang terjadi saat transaksi. Bila ketiga rukun terpenuhi maka transaksi dikatakan sah, dan tidak kalah pentingnya dengan rukun, syarat merupakan faktor yang juga harus dipenuhi agar menjadi sah. Syarat merupakan pelengkap dari rukun. Menurut Mahzab Hanafi bila rukun terpenuhi sedangkan syarat tidak terpenuhi maka akad akan menjadi rusak.

b. *Ta'alluq*

Terjadi pada *Ba'i al -Inah* dimana dua akad yang saling dikaitkan satu sama lain, dimana berlakunya akad 1 tergantung pada akad 2, misalnya terjadi perdagangan antara si A dan si B, si A menjual barang X seharga Rp 70 juta secara angsuran kepada B, bahwa B harus kembali menjual barang X tersebut kepada A secara tunai seharga Rp 50 juta. Transaksi tersebut haram karena ada persyaratan yang diberikan ke B.

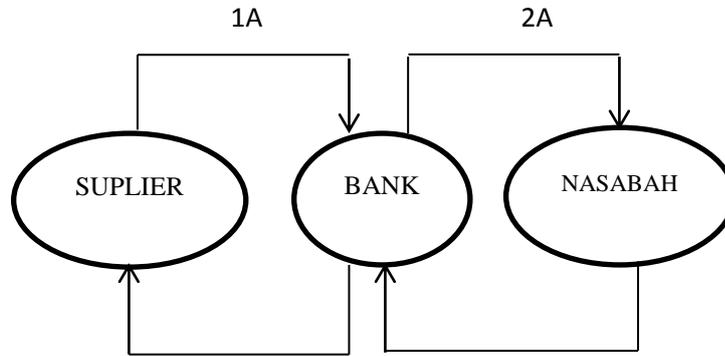
c. “*Two in one*”

Two in one adalah keadaan dimana dalam suatu transaksi terdapat dua akad sekaligus yang mengakibatkan ketidakpastian tentang akad mana yang harus dipergunakan. *Two in one* terjadi bila objek sama, pelaku sama, jangka waktu sama. Misalnya saja terjadi pada transaksi sewa-beli, pada transaksi ini yang terjadi adalah ketidak jelasan karena akad mana yang akan dipergunakan sewa atau beli, hal inilah yang menyebabkan transaksi diharamkan karena adanya ketidakjelasan.

Konsep Pembiayaan *Murabahah* dalam Bank syariah

Ba'i murabahah menurut (Asro dan Kholik, 2011) merupakan kegiatan jual beli pada harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam hal ini penjual harus terlebih dahulu memberitahukan harga pokok yang di beli ditambah keuntungan yang diinginkan. Menurut Karim (2004) *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

Gambar 1 : **Skema Al-Murabahah**



Sumber : Karim, 2004

Keterangan :

1 A : Supplier menjual secara tunai

1 B : Bank membeli secara tunai Rpx,

2 A : Bank menjual cicilan

2 B : Nasabah membeli secara cicilan Rp x,+ditambah keuntungan bank

Merujuk Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai *murabahah* terdapat beberapa ketentuan bank tentang *murabahah* :

1. Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi *Murabahah* dengan nasabah;
2. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya;
3. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah;
4. Bank dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa diperjanjikan di muka.

Landasan Hukum dan Syari'ah tentang Al-Murabahah

Landasan hukum dan syari'ah tentang pembiayaan *murabahah* antara lain (Asro M, dan Kholid M, 2011) :

a. Al-Qur'an

1) Qs. Al- Baqarah : 275

“ Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.

2) Qs. Al-Baqarah : 280

“Dan Jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan”.

3) Qs. An-Nisa' : 29

“hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantara kamu”.

b. Al- Hadist

- 1) Hadist Nabi dari Abu Said Al-khurdi bahwa Rasulullah Saw bersabda “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka” (HR. Al Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai Shahih oleh Ibnu Hibban).
- 2) Hadist Nabi riwayat Ibnu Majah, Rasulullah Saw bersabda, “ada tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan : jual beli secara tangguh, muqadarah (*mudharabah*), dan mencapur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.
- 3) Hadist Nabi riwayat Nisa'i, Abu dawud, Ibnu Majah, dan Ahmad bersabda, “menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan pemberian sanksi kepadanya”.
- 4) Hadist Nabi riwayat Abd Al-Raziq dari Zaid bin Aslam, Rasulullah Saw ditanya tentang Urbun (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya.

c. Fatwa tentang Pembiayaan *murabahah*

Fatwa merupakan penjelasan tentang hukum Islam yang diberikan oleh seorang faqih atau lembaga fatwa umat, yang muncul baik karena adanya pertanyaan maupun tidak. Di Indonesia, fatwa dikeluarkan oleh Majelis Ulama Indonesia. Fatwa Dewan Syariah Nasional No :04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* menyebutkan berbagai ketentuan yang mengatur pelaksanaan pembiayaan dengan akad *murabahah*.

Jenis-jenis Pembiayaan *Murabahah*

Menurut Karim (2004) pembiayaan *murabahah* dapat dibagi menjadi dua kategori, antara lain :

a. Berdasarkan jenisnya

1. *Murabahah* berdasarkan pesanan
Murabahah berdasarkan pesanan adalah dimana bank melakukan pembelian barang setelah adanya permintaan akan barang dari pihak nasabah, dan sifatnya bisa mengikat dan tidak mengikat, dimana pihak bank bisa memaksa nasabah untuk membeli barang yang telah dipesankan oleh bank.
2. *Murabahah* tanpa pesanan
Murabahah tanpa pesanan adalah ada yang pesan atau tidak (ada yang beli atau tidak) bank syari'ah menyediakan barang dagangannya. Persediaan barang pada *murabahah* tanpa pesanan ini tidak terpengaruhi atau terkait langsung dengannya adatidaknya pesanan atau pembeli.

b. Berdasarkan cara pembayaran

1. Tunai, artinya adalah membayar barang pesanan nasabah membayar secara langsung atau lunas.
2. Cicilan, artinya dalam membayar barang pesanan nasabah membayar dengan cara cicilan.

c. Berdasarkan kegunaannya *murabahah* dapat dibedakan menjadi tiga (Wahab, 2009)

1. *Murabahah* Konsumsi
Merupakan pembiayaan yang dipergunakan untuk kegiatan pemenuhan kebutuhan, misalnya kebutuhan primer, sekunder, dan tersier.
2. *Murabahah* Investasi
Pembiayaan *murabahah* investasi ini diberikan kepada nasabah yang memerlukan dana untuk menambah modal untuk usahanya.

3. *Murabahah* Modal Kerja

Yaitu merupakan pembiayaan jangka pendek yang diberikan bank untuk membiayai kebutuhan modal kerja nasabah berdasarkan aturan syari'ah yang ada.

Syarat dan Rukun *Murabahah*

Menurut Saeed (2004) dalam jual beli *murabahah* yang disyaratkan adalah :

1. Pembeli tau mengenai harga pokok atau harga asal, dan berapa besarnya margin keuntungan, mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli.
2. Apa yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang.
3. Apa yang dijual harus ada dan dimiliki oleh si penjual dan si penjual harus mampu menyerahkan barang itu kepada si pembeli.
4. Pembayarannya di tangguhkan.

Adapun rukun *murabahah* dalam perbankan menurut Harun (2006:349) adalah sama dengan fiqh dan dianalogikan dalam praktek perbankan sebagai berikut :

1. Penjual (*ba'i*) dianalogikan sebagai bank.
2. Pembeli (*musytari*) dianalogikan sebagai nasabah.
3. Barang yang diperjualbelikan (*mabi'*), yaitu jenis pembiayaan seperti pembiayaan investasi.
4. Harga (*tsaman*) dianalogikan sebagai pricing atau plafond pembiayaan.
5. Ijab Qabul dianalogikan sebagai akad atau perjanjian, yaitu pernyataan persetujuan yang dituangkan dalam akad perjanjian.

Penentuan Margin Keuntungan Pembiayaan *Murabahah*

Bank Syariah menerapkan *margin* keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis *Natural Certainty Contracts (NCC)*, yakni akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah maupun waktu (Karim, 2011) sedangkan menurut (Asro M dan Kholid M, 2011) dalam NCC kedua belah pihak saling mempertukarkan aset yang dimilikinya. Oleh karena itu, objek pertukarannya baik barang maupun jasa harus ditetapkan diawal akad dengan pasti baik jumlah *Quantity, Quality, Price* maupun waktu penyerahannya. Jadi kontrak-kontrak ini secara sunnatullah menawarkan return yang tetap dan pasti seperti pembiayaan *murabahah, ijarah, ijarah muntahia bit tamlik, salam, dan isthisna'*. *Margin* keuntungan secara teknis diartikan persentase tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan *margin* keuntungan secara harian. *Margin* adalah sejumlah keuntungan yang di peroleh oleh pihak bank dari akad jual beli *murabahah, salam* dan *istisna*. Sedangkan harga jual adalah harga beli ditambah *margin* keuntungan yang disepakati dalam pembiayaan *murabahah*.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Refrensi} \\ \hline \text{Margin} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{Harga beli} \\ \hline \text{(harga pokok)} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{Harga Jual} \\ \hline \end{array}$$

Pedoman Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah

Pedoman pembiayaan Seperti halnya dengan bank umum lainnya, bank syariah juga memliki dan menerapkan pedoman pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia yaitu pedoman kelayakan penyaluran dana perbankan syariah didasarkan kepada penilaian yang seksama terhadap beberapa faktor-faktor yang dijelaskan diberikut.

a) Penilaian watak/kepribadian (*character*).

Menurut Kasmir (2003) *character* merupakan sifat seseorang. Dimana disini watak dari nasabah yang akan diberikan fasilitas kredit harus bisa dipercaya, cara membaca watak dari nasabah dapat dilihat dari latar belakang nasabah yaitu dari sisi pekerjaan , gaya

- hidup, keadaan keluarga, hobi dan jiwa sosial, informasi tentang character ini digunakan untuk menilai kemauan dari nasabah untuk membayar.
- b) Penilaian kemampuan (*capacity*).
Capacity menurut Sulhan dan Ely (2008), calon debitur harus layak secara manajemen terutama pemasaran dan operasional sehingga dapat diharapkan memiliki kemampuan untuk memenuhi kewajibannya nantinya.
 - c) Penilaian modal (*capital*)
Cara menilai penggunaan modal apakah efektif atau tidak, dapat dilihat dari laporan keuangan yang disajikan dengan melihat dari segi likuiditas solvabilitas, dan rentabilitas serta ukuran lainnya. Analisis capital juga harus bisa menganalisis sumber modal yang ada, termasuk presentase modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan, beberapa modal sendiri dan beberapa modal pinjaman (Kasmir, 2003)
 - d) Penilaian agunan (*colateral*)
Agunan hal ini merupakan sesuatu yang sangat penting yang bisa digunakan sebagai ganti rugi bank apabila debitur tidak bisa mampu memenuhi kewajibannya. Agunan harus memiliki karakteristik i) *marketable*; ii) dapat mengganti kerugian akibat *default*; iii) diikat di depan notaris. (Sulhan dan Ely, 2008). Sedangkan menurut Kasmir (2003) jaminan yang diberikan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan.
 - e) Penilaian prospek usaha (*condition of economy*)
Dalam menilai kredit alangkah lebih baik bila juga menilai kondisi ekonomi sosial dan politik yang ada sekarang dan memprediksi keadaan yang akan datang (Kasmir, 2003), sedangkan menurut (Sulhan dan Ely, 2008) *condition of economy* adalah penilaian terhadap faktor-faktor ekonomi yang mempengaruhi usaha calon debitur seperti prospek usaha sektor yang digeluti, ketergantungan bahan baku, peraturan pemerintah atas jenis industri calon debitur serta kondisi perekonomian secara nasional, regional maupun internasional.

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif. Data kualitatif merupakan sumber dari deskripsi yang luas dan berlandaskan kokoh, serta memuat penjelasan tentang proses-proses yang terjadi dalam lingkup setempat (Miles dan Huberman, 1992). Penelitian memilih menggunakan metode kualitatif, untuk memahami lebih mendalam mengenai kesyariahan praktik pembiayaan *murabahah* pada salah satu BPRS di Kota Mojokerto.

Jenis Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah diungkapkan sebelumnya, yaitu untuk mengetahui penerapan *murabahah* pada BPRS dan mengetahui adakah perbedaan antara praktek dan teori pada akad *murabahah* yang ada di salah satu BPRS di Kota Mojokerto, maka dalam penelitian ini menggunakan pendekatan *content analysis*. Analisis isi (*content analysis*) digunakan untuk membaca data untuk lebih memahami data bukan sebagai serangkaian peristiwa fisik, tetapi sebagai gejala simbolik untuk mengungkap makna yang terkadang dalam sebuah teks, dan memperoleh pemahaman terhadap pesan yang dipresentasikan. *Content analysis* selalu menampilkan tiga syarat yaitu obyektivitas, pendekatan sistematis dan generalisasi (Bungin, 2007). Pendekatan *content analysis* ini untuk mengetahui dan menganalisis kesyariahan penerapan *murabahah* pada salah satu PT.BPRS di Kota Mojokerto.

Unit Analisis

Penelitian ini menggunakan unit analisis yang terpusat pada persoalan penelitian yaitu analisis praktik *murabahah* (Studi Kasus PT BPRS xxx di Kota Mojokerto). BPRS dipilih karena memiliki kedekatan yang dekat di masyarakat khususnya kalangan menengah ke bawah khususnya dalam membantu masyarakat yang membutuhkan jasa perbankan. Serta adanya BPR berbasis syariah merupakan suatu produk perbankan yang baru di Kota Mojokerto.

Penentuan Informan

Berdasarkan unit analisis yang telah dinyatakan di atas, maka pihak-pihak yang akan dijadikan informan dalam penelitian ini adalah :

- a. Kepala Kantor di PT.BPRS
- b. Asisten Manajer Operasi
- c. Nasabah

Fokus Penelitian

Fokus penelitian atau pokok soal yang hendak diteliti, sehingga di dalamnya terdapat penjelasan mengenai dimensi-dimensi apa yang menjadi pusat perhatian serta nantinya akan dibahas untuk mendapat pemahaman yang lebih dan hingga tuntas. (Bungin, 2007). Fokus penelitian kualitatif diperoleh setelah dilakukan *grand tour observation* dan *grand tour question* atau yang disebut dengan penjelajahan umum (Sugiyono, 2009).

Jenis Data

Berdasarkan sumbernya, data penelitian yang digunakan dapat dikelompokkan dalam dua jenis yaitu data *primer* dan data *sekunder*.

1. *Data primer*
2. *Data Sekunder*

Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang menunjang untuk penelitian ini, maka digunakan beberapa teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah

1. Wawancara
2. Observasi
3. Dokumentasi

Teknik Analisis Data

Dalam menganalisa data dalam penelitian kualitatif, menurut Miles dan Huberman (1992) proses menganalisis data dalam penelitian kualitatif adalah:

1. Reduksi Data
Reduksi data adalah proses memilih, memusatkan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan dan mengubah data kasar yang di dapat dari catatan-catatan tertulis yang ada di lapangan.
2. Penyajian Data
Penyajian data adalah kegiatan ketika terdapat berbagai macam informasi yang bisa disusun, sehingga memberi kemungkinan dapat menarik kesimpulan dan mengambil tindakan. Bentuk penyajian data kualitatif yaitu teks naratif (berbentuk catatan lapangan).
3. Penarikan Kesimpulan
Penarikan kesimpulan dilakukan peneliti secara terus-menerus selama berada di lapangan. Di mulai dari tahap awal pengumpulan data, peneliti mulai mencari arti benda-benda, mencatat keteraturan pola-pola (dalam catatan teori), penjelasan-penjelasan, konfigurasi-konfigurasi yang mungkin, alur sebab akibat, dan proposisi.

Teknik Pengujian Keabsahan Data

Dalam sebuah penelitian perlu dilakukan pengujian keabsahan data agar data yang telah didapat dapat dipertanggungjawabkan. Untuk melakukan teknik pengujian keabsahan data digunakan teknik triangulasi. Uji keabsahan melalui triangulasi ini dilakukan karena keabsahan informasi tidak dapat dilakukan dengan alat-alat uji statistik (Bungin, 2008).

Menurut Sugiyono (2009) Triangulasi pada hakikatnya merupakan pendekatan multimetode yang dilakukan peneliti pada saat mengumpulkan dan menganalisis data. Terdapat

tiga macam triangulasi yaitu triangulasi teknik, triangulasi sumber, triangulasi waktu. Dari beberapa macam triangulasi yang ada, maka peneliti memutuskan untuk melakukan triangulasi sumber dan triangulasi teknik.

Teknik triangulasi yang dilakukan antara lain :

1. Triangulasi Sumber
Triangulasi sumber dilakukan untuk mengetahui informasi mengenai kesyariahan penerapan pembiayaan *murabahah* di BPRS melalui beberapa informan. Ada beberapa informan yang diambil keterangannya.
2. Triangulasi Teknik
Triangulasi teknik dilakukan dengan cara menganalisis melalui wawancara dengan informan, observasi secara langsung di lokasi, dan dokumentasi data. Triangulasi teknik dilakukan untuk menganalisis kesyariahan penerapan pembiayaan *murabahah* di BPRS.

D. PEMBAHASAN

Penerapan akad *murabahah* pada PT. BPRS xxx di Kota Mojokerto

PT.BPRS memiliki beberapa produk yakni berupa simpanan, pembiayaan dan jasa perbankan. Untuk fasilitas simpanan pihak BPRS memiliki produk bernama tabungan *Wadi'ah* yang menggunakan prinsip *mudharabah* dengan besarnya bagi hasil 70:30. Untuk jasa perbankan pihak PT.BPRS memiliki produk dengan nama *ar rahn* / gadai emas, *payroll*, penerimaan dan penyaluran zis. Sementara untuk pembiayaan PT.BPRS memiliki pembiayaan yang di beri nama pembiayaan *AL-Amanah* iB. *AL-Amanah* iB merupakan pembiayaan yang menggunakan mekanisme *murabahah*, pembiayaan ini di *design* untuk nasabah yang membutuhkan dana dalam pemenuhan konsumsi, modal kerja, dan investasi. Besarnya pembiayaan minimum sebesar Rp.1.000.000 dengan maksimum pembiayaan Rp.2.000.000.000.000. dengan jangka waktu maksimal 36 bulan dengan cara pembayaran secara angsuran dengan margin sebesar 1.5% dari pembiayaan yang diajukan.

Nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan *Al-Amanah* iB harus melewati beberapa proses yakni mulai dari negosiasi dengan pihak bank lalu melakukan wawancara, hingga pengecekan data sampai pada proses akad berlangsung dan dana dapat di cairkan oleh pihak bank. Nasabah yang mengajukan *Al-Amanah* iB biasanya di gunakan untuk keperluan pemenuhan konsumsi misalkan merenovasi rumah ataupun untuk pembelian sepeda motor dan mobil.

Mekanisme *Murabahah* pada Pembiayaan *Al-Amanah* di PT. BPRS XXX di Kota Mojokerto

Secara umum mekanisme dalam pembiayaan *Al-Amanah* yang dijalankan PT.BPRS xxx Di Kota Mojokerto sama saja dengan mekanisme pembiayaan pada umumnya, yang di tunjukkan seperti gambar di bawah ini

a. Permohonan Pembiayaan oleh Nasabah

Proses awal yang harus dilakukan nasabah dalam mengajukan pembiayaan *Al-Amanah* adalah nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank. Dengan diajukannya permohonan pembiayaan oleh nasabah, bank dapat memperoleh informasi dan dapat mengetahui beberapa hal mengenai nasabah yaitu :

1. Siapa calon pemohon pembiayaan
2. Jumlah jangka waktu fasilitas yang dimohon
3. Tujuan permohonan pembiayaan
4. Sumber pengembalian pembiayaan

b. Masuknya data nasabah

Calon nasabah yang akan mengajukan permohonan *Al-Amanah* mengisi lengkap formulir Permohonan Pembiayaan Perorangan serta formulir-formulir lainnya dan di lengkapi dengan dokumen syarat legalitas. *Account Officer* (AO) melakukan pengecekan kelengkapan dan keakuratan data calon nasabah. Proses pengumpulan berkas prasyarat dari nasabah biasanya membutuhkan waktu sekitar satu minggu atau tergantung dari kondisi dari nasabah sendiri.

c. Wawancara

Setelah berkas persyaratan terkumpul, proses selanjutnya *Account Officer* (AO) melakukan wawancara dengan nasabah maupun dengan pihak ketiga untuk memperoleh data secara lisan. Pertanyaan yang diajukan antara lain meliputi data pekerjaan (tempat, jabatan, gaji, masa kerja), data keluarga (status, pekerjaan istri/suami, gaji istri/suami, anak, biaya hidup, kemampuan angsuran, pinjaman di tempat lain).

Pada saat melakukan komunikasi dengan calon nasabah, AO juga di tuntut untuk dapat mengetahui karakter nasabah melalui penilaian yang di kenal 5C yang telah disebutkan di awal yaitu *character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan), dan *Condition of Economic* (kondisi dan prospek usaha) yang terangkum dalam Prinsip Dasar analisis *Al-Amanah* di PT.BPRS XXX di Kota Mojokerto. Hal ini berguna untuk sebagai bahan pertimbangan untuk persetujuan permohonan pembiayaan.

d. Verifikasi data

Berikut akan diuraikan hal-hal yang akan dilakukan pada verifikasi data adalah sebagai berikut:

1. Jika pemohon (calon nasabah) memiliki pekerjaan tetap, maka konfirmasi pada pihak ketiga di instansi/tempat kerja mengenai gaji, serta prospek pekerjaan pemohon.
2. Jika pemohon (calon nasabah) pekerjaan tidak tetap maka dilakukan *On The Spot* (OTS) untuk melihat secara langsung lokasi usaha pemohon, prospek dan kondisi usaha pemohon.
3. Data mengenai pinjaman pemohon di tempat lain melalui BI *checking* (IDI-BI) yaitu sistem Informasi Debitur Individual yang terhubung secara *Online* dengan Bank Indonesia. Bagi Pihak BPRS dari IDI tersebut bisa mengetahui riwayat dari nasabah yang bersangkutan, misalkan dari riwayat kelancaran kredit (kolektibilitas) yang mungkin dilakukan oleh nasabah di bank lain.
4. Data mengenai jaminan yang dinilai oleh Tim *Appreal* (penilai jaminan) dari pihak BPRS yang dijadikan agunan dalam keseriusan nasabah melakukan pembiayaan.
5. Data lain-lain, seperti kebenaran nomor-nomor telpon yang bisa dihubungi.

e. Analisa Permohonan Pembiayaan

Account Officer (AO) dapat melakukan analisa terhadap kelayakan pemohon setelah seluruh data yang dibutuhkan untuk proses analisa terkumpul. Hasil dari analisa *account officer* (AO) dituangkan dalam paket Analisa Pembiayaan Perorangan.

f. Komite Pemutusan Pembiayaan

Pada dasarnya dalam rapat tersebut akan diputuskan apakah bank akan menyetujui pembiayaan *Al-Amanah* atau tidak. Apabila disetujui maka proses dilanjutkan dengan menetapkan besaran pembiayaan yang di biayai. Besarnya pembiayaan yang di biayai dapat sesuai dengan yang diajukan oleh nasabah, namun bisa juga kemungkinan akan lebih kecil dari yang diajukan nasabah.

g. Penerbitan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3)

Proses selanjutnya setelah diperoleh besaran jumlah pembiayaan yang akan diberikan pada nasabah *Al-Amanah*, selanjutnya diterbitkan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan. Sedangkan *Al-Amanah* yang ditolak karena tidak memenuhi persyaratan permohonan, dibuatkan surat penolakan yang akan dikirim kepada pemohon *Al-Amanah*.

h. Persiapan Akad Pembiayaan

Account Officer (AO) melakukan persiapan akad pembiayaan dengan menyiapkan keperluan akad yaitu pengecekan dokumen oleh *legal officer*. Selain itu, sebelum nasabah melakukan akad apabila belum memiliki rekening tabungan di PT.BPRS xxx diharuskan membuka rekening tabungan terlebih dahulu, yang pada nantinya setelah diadakan pencairan pembiayaan, dalam pengangsuran dari pembiayaan tersebut akan di autodebet oleh PT.BPRS xxx dengan terlebih dahulu menandatangani surat pernyataan dan kuasa. Selanjutnya ditentukan jadwal akad pembiayaan kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

i. Pelaksanaan Akad Pembiayaan

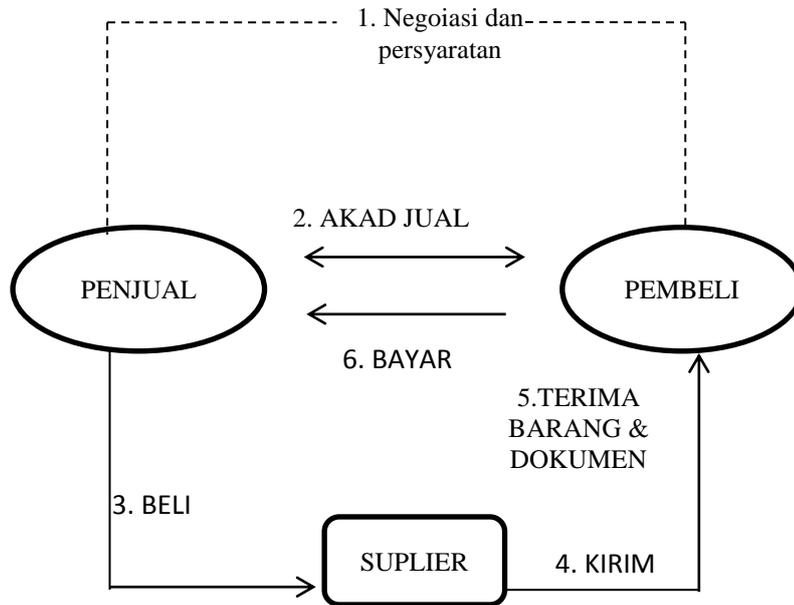
Proses berikutnya adalah ketika nasabah menyelesaikan pembukaan rekening barulah tahap selanjutnya adalah proses akad. Akad dimulai dengan konfirmasi data pemohon yang tercantum pada akad pembiayaan, kemudian dilanjutkan pembacaan hak dan kewajiban pemohon. Selanjutnya penandatanganan akad *murabahah* atau jual beli bank dengan nasabah, dimana dalam hal ini bank berlaku sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Setelah itu penandatanganan akad *wakalah*, yakni bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang yang diinginkan. Dalam proses akad *murabahah* pihak bank menyebutkan besarnya pembiayaan dengan besarnya margin sehingga di dapat harga jual yang merupakan harga pokok ditambah margin yang di inginkan dari pihak bank, cicilan perbulan, denda keterlambatan dan lain-lain.

Analisis Kesesuaian Akad *Murabahah* pada Pembiayaan *Al-Amanah* iB PT.BPRS xxx di Kota Mojokerto

Pada prakteknya produk pembiayaan *Al-Amanah* di PT.BPRS xxx, barang yang diperjualbelikan adalah untuk keperluan konsumtif, modal kerja serta investasi. Sehingga produk yang diperjualbelikan tergantung dari permintaan nasabah dengan catatan barang tersebut bukan termasuk barang yang diharamkan oleh syariat.

Sedangkan mekanisme untuk pengajuan pembiayaan *Al-Amanah* di PT.BPRS xxx di Kota Mojokerto ini terdapat perbedaan antara teori dengan prakteknya yaitu pada saat awal yaitu pada proses negosiasi, dan didalam akad *murabahah* dicantumkan akad *wakalah* serta tahap survei yang kurang akurat.

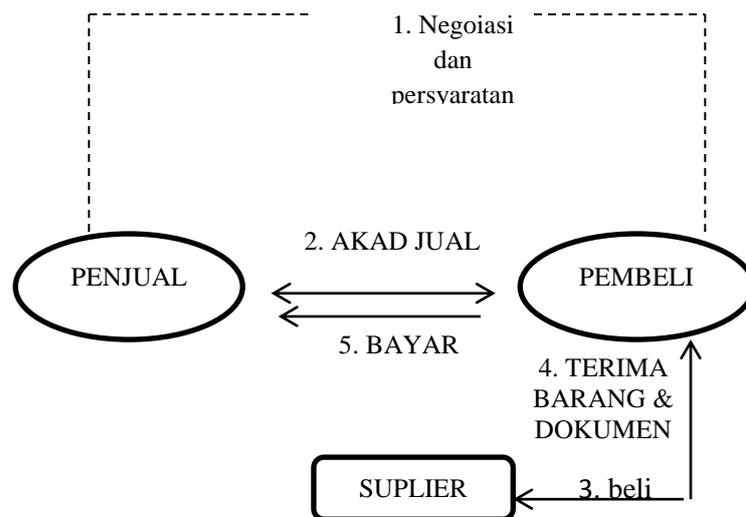
Gambar 2 : Skema Pembiayaan AI-Amanah iB



Sumber : *Company Profile* PT.BPRS xxx

Berdasarkan skema di atas, alur pembiayaan AI-Amanah dimulai dari nasabah dan pihak bank melakukan negosiasi dan pihak nasabah melengkapi persyaratan-persyaratan yang diajukan oleh pihak bank. Pihak bank melakukan akad jual beli dengan nasabah setelah tercapainya negosiasi dan kelengkapan perlengkapan. Setelah itu pihak bank melakukan pembelian barang kepada supplier setelah itu supplier mengirim barang kepada nasabah, setelah nasabah menerima barang dan dokumen dari barang tersebut maka nasabah membayar barang tersebut kepada bank. Namun kejadian sebenarnya yang terjadi pada jual beli murabahah yang ada pada PT.BPRS tidak seperti skema yang ada sehingga dapat ditunjukkan dengan gambar sebagai berikut

Gambar 3 Skema Pembiayaan Pembiayaan AI-Amanah iB pada Keadaan Rill



Sumber : Ilustrasi penulis

Jadi yang terjadi adalah ketika nasabah datang ke bank yang terjadi adalah negosiasi tentang besarnya Plafond pembiayaan dan syarat-syarat yang wajib dipenuhi oleh pihak nasabah perihal pengajuan murabahah, tidak ada sama sekali negosiasi tentang besarnya *margin*. Kemudian mengenai supplier, di dalam skema disebutkan bahwa pihak bank membeli barang dari supplier perihal barang yang dibutuhkan oleh nasabah, padahal dalam keadaan sebenarnya tidak demikian bank telah mencairkan sejumlah dana pada saat akad lalu nasabah membeli sendiri kepada supplier, tanpa campur tangan pihak bank pihak nasabah membeli kepada supplier, dan nasabah hanya perlu memberikan bukti pembayaran kepada bank. Jadi apa yang dijelaskan pada skema pembiayaan *Al-Amanah iB* tidak sesuai dengan keadaan yang terjadi pada kenyataan.

Sedangkan mekanisme untuk pengajuan pembiayaan *Al-Amanah* di PT.BPRS xxx di Kota Mojokerto ini terdapat perbedaan terhadap teori dengan prakteknya yaitu pada saat awal yaitu pada proses negosiasi, dan didalam akad *murabahah* dicantumkan akad *wakalah* serta tahap survei yang kurang akurat yang akan dijelaskan lebih rinci pada bab berikutnya.

Negosiasi dalam Pembiayaan *Murabahah* Pada PT.BPRS Kota Mojokerto

Murabahah merupakan salah satu produk pembiayaan yang ada di PT.BPRS xxx di Kota Mojokerto (selanjutnya disebut bank). Pembiayaan *Murabahah* merupakan pembiayaan yang paling disukai oleh pihak bank karena pembiayaan ini nyaris tidak ada resiko yang berarti untuk pihak bank, dimana *mark up* dari pembiayaan ini telah ditentukan di awal. Jadi besarnya margin sudah ditetapkan di awal. Dalam prosesnya pembiayaan diawali dari pengajuan nasabah kepada bank, dimana nasabah menginginkan suatu barang atau menginginkan dana untuk kegiatan konsumtif.

Pada kondisi ideal menurut peraturan Dewan Syariah Nasional, tahap pertama yaitu tahap permohonan dan pengajuan persyaratan. Pada tahap ini nasabah melakukan pengajuan pada pihak bank dan menyebutkan keinginannya untuk memperoleh pembiayaan untuk pembelian perlengkapan dan bahan-bahan merenovasi rumah berikut dengan rincian barang-barang yang diinginkan nasabah, tahap berikutnya adalah tahap pemeriksaan dan analisis oleh bank. Dimana bank akan memeriksa kelengkapan dokumen nasabah, dan pemeriksaan dilapangan tentang barang yang diminta oleh nasabah, selanjutnya pihak bank menelaah atau menganalisa nasabah dan pada tahap inilah pihak bank memberikan keputusan bahwa nasabah tersebut layak atau tidak mendapatkan pembiayaan.

Setelah keputusan ditentukan apabila pihak bank menyetujui pembiayaan tersebut maka nasabah akan mendapatkan Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan (SP3). Setelah Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan diproses dan dianalisa, berkas kemudian diserahkan kepada kelompok pengambil keputusan yang terdiri dari AO dan Pimpinan Kantor. Apabila permohonan disetujui maka bank akan menghubungi nasabah via telfon atau mendatangi nasabah, setelah itu proses dilanjutkan dengan penandatanganan Akad Perjanjian Pembiayaan. Tahap yang terakhir adalah adalah penandatanganan akad dimana dihadiri oleh nasabah, pihak bank, dan legal officer. Pembacaan akad dibacakan oleh pihak bank serta dengan menyebut besarnya pembiayaan dan menyebutkan pula margin yang telah disepakati bersama. Setelah itu menyebutkan pula peraturan-peraturan tentang apabila terjadinya wanprestasi oleh nasabah.

Keadaan ideal yang telah dijelaskan diatas nampaknya tidak semuanya diterapkan pada pihak BPRS, negosiasi tidak benar-benar dijalankan, pada awalnya pihak bank hanya menjelaskan berapa besaran *mark up* apabila nasabah mengajukan pembiayaan tidak ada negosiasi terkait dengan margin pembiayaan. Misalnya saja dalam pembiayaan renovasi rumah, pihak bank hanya memberikan form pengajuan yang langsung disodorkan kepada nasabah yang isinya tidak diperbincangkan dahulu, pihak bank hanya menanyakan kepada pemohon apakah bisa memenuhi syarat-syarat tersebut dalam formulir perjanjian, jadi perjanjian ini termasuk perjanjian sepihak artinya nasabah tidak dapat menawarkan syarat lain, dan misalnya dalam pengajuan pembiayaan rumah, pihak bank menyebutkan apabila nasabah mengajukan pembiayaan sebesar Rp. 10.000.000 rupiah selama 36 Bulan dengan marjin Rp. 5.400.000 rupiah sehingga harga jual bank adalah sebesar Rp.15.400.000 besarnya marjin telah ditetapkan oleh pihak bank dan jika nasabah tidak

bertanya apa-apa mengenai maka hal ini sudah dianggap sah, pihak bank tidak menjelaskan secara terperinci perihal akad *murabahah*. Seperti yang diungkapkan oleh Sandy

Dan pada tahap berikutnya yaitu pada tahap pencairan dana atau tahap penandatanganan akad, nasabah diberikan form perjanjian yang telah di sediakan oleh bank yang berisi pasal-pasal dan perjanjian yang dibuat oleh pihak bank dan bersifat memaksa, karena form tersebut telah disediakan dan tidak ada perbincangan dahulu sebelumnya mengenai pasal yang ada.

Perjanjian *Murabahah* Menyertakan Perjanjian *Wakalah*

Murabahah secara sederhana adalah suatu bentuk jual beli atau akad jual beli barang dengan menyatakan harga pokok dan perolehan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli (Saeed, 2004), menelisik kembali Fatwa Dewan Syari'ah nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 point ke empat yang menyatakan bahwa "Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini bebas riba", dari fatwa tersebut disebutkan bahwa pihak bank harus membeli barang yang diperlukan nasabah.

Penerapan pembiayaan *murabahah* yang ada di BPRS xxx di Kota Mojokerto dalam kenyataannya dalam hal penyediaan barang yang diperlukan nasabah, ternyata menyertakan akad *wakalah* di dalamnya. Dimana *wakalah* diartikan sebagai pemberian kuasa dan kewenangan oleh bank kepada nasabah sebagai penerima kuasa untuk membeli barang. Terlihat ada perbedaan antara praktek dalam *murabahah* dengan teori yakni dimasukkannya *wakalah*, sebenarnya dalam *murabahah* tidak ada *wakalah* karena *wakalah* merupakan akad yang terpisah dengan *murabahah*. Menurut teori seharusnya yang dilakukan oleh pihak bank adalah membelikan barang yang diminta oleh nasabah kepada supplier kemudian pihak bank menjual kembali barang tersebut dengan menyertakan margin yang diinginkan oleh pihak bank yang besarnya margin telah disepakati oleh pihak bank dan pihak nasabah. Dengan pembelian barang oleh nasabah kepada supplier ini terkesan bahwa nasabah membeli barang dari supplier dan bukan dari pihak bank.

Penyertaan *wakalah* di dalam perjanjian *murabahah* sebenarnya mengurangi esensi daripada *murabahah* itu sendiri, hal ini tentu saja dapat menurunkan kualitas perbankan itu syari'ah itu sendiri. Pihak bank mengaku mencantumkan *wakalah* didalamnya karena pihak bank tidak mau kerepotan memenuhi barang yang diinginkan nasabah. Dari pernyataan pihak bank tersebut alasan digunakannya *wakalah* adalah agar mempermudah pihak bank, karena pihak bank tidak bisa mengurus semuanya secara keseluruhan perihal penyediaan barang, dan menurut pihak bank apabila *wakalah* disertakan maka akan lebih membantu nasabah, karena nasabah bisa membeli barang sesuai dengan kriteria yang diharapkan nasabah walaupun nasabah juga melakukan hal tersebut karena pihak bank telah memberikan aturan *wakalah* tersebut tanpa negosiasi sebelumnya dengan nasabah

Sebenarnya dicantumkan *wakalah* dalam *murabahah* bukan merupakan menyalahi aturan yang ada karena dewasa ini para praktisi perbankan telah memiliki inovasi dalam pembiayaan yakni teori tentang *hybrid contract*, dimana *hybrid contract* merupakan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu *akad* yang mengandung dua akad atau lebih –seperti jual beli dengan sewa menyewa, hibah, *wakalah*, *qardh*, *muzara'ah*, *sahraf* (penukaran mata uang), *syirkah*, *mudharabah*, sehingga semua akibat hukum akad-akad yang terhimpun tersebut, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, sebagaimana akibat hukum dari satu akad (Agustianto, 2013). Namun penggabungan akad yang ada pada kontrak hybrid harus sesuai dengan aturan yang ada dan tidak menyalahi aturan syari'ah yang ada.

Penerapan pembiayaan *Al-Amanah* yang menggunakan sistem *murabahah* ini bisa dikatakan merupakan *hybrid contract* yang ada pada PT.BPRS xxx di Kota Mojokerto ini karena di dalamnya menggabungkan dua akad dalam satu transaksi yakni akad *murabahah* dan akad *wakalah*, tetapi di dalam pelaksanaannya masih terdapat ketidaksesuaian, pada saat proses akad *murabahah* pihak bank telah memberikan sejumlah uang untuk dipergunakan oleh nasabah membeli barang yang diinginkan nasabah, selanjutnya ketika nasabah telah membeli barang tersebut, nasabah hanya perlu untuk memberikan kwitansi atau bukti pembayaran kepada pihak bank dan diberi jangka

waktu 1 minggu untuk menyerahkan bukti pembelian atas barang kepada bank, tentu saja hal ini berbeda dengan *murabahah* KPP yang sesuai syariah seperti yang di paparkan oleh Monzer Kahft

Pada kondisi ideal, hybrid kontrak *murabahah wal wakalah* seperti yang diungkapkan oleh Monzer Kahft, proses dari setelah nasabah dan pihak bank menyetujui pembiayaan maka pihak bank mendelegasikan wewenang kepada nasabah untuk memilih perihal barang yang di inginkan nasabah kepada pihak ketiga yakni supplier, setelah nasabah memilih barang maka pihak supplier mengirim barang tersebut, proses selanjutnya dilakukan perjanjian penjualan ke dua oleh pihak bank dan nasabah atas barang tersebut untuk bank menjual barang tersebut kepada nasabah beserta biaya dan keuntungan yang di sepakati oleh kedua belah pihak, harga dari barang tersebut ditanggihkan dan tanggal pembayaran di jadwalkan.

Melihat ketentuan dari hybrid contract dari murabahah itu sendiri terdapat sedikit ketidaksesuaian antara *murabahah wal wakalah* yang ada di BPRS dengan *murabahah wal wakalah* seperti yang telah di paparkan oleh Monzer Khaft dalam jurnal yang berjudul *business as usual* menjelaskan bahwa *hybrid contract* murabahah di katakan sesuai syariah apabila di tandai dengan 10 faktor yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya, tetapi terdapat sedikit ketidaksesuaian yakni yang pertama adalah bank memiliki barang tersebut secara fisik walaupun dalam jangka waktu yang sangat pendek, tentu saja dari faktor pertama ini bisa dilihat bahwa pihak BPRS tidak memiliki barang tersebut secara fisik walaupun dengan jangka waktu yang sangat pendek karena bank hanya memberikan uang kepada nasabah untuk membeli barang tersebut kepada supplier setelah itu memberikan bukti pembayaran atau kwitansi kepada pihak bank.

Kedua di dalam perjanjian hanya terjadi satu kali transaksi yakni transaksi oleh nasabah kepada supplier, pada kondisi ideal seharusnya pada perjanjian pembiayaan murabahah ini harus ada beberapa transaksi yakni perintah untuk membeli dari nasabah kepada bank, janji untuk membekali yakni janji nasabah kepada bank untuk membeli barang yang telah di sediakan oleh bank, dan adanya kontrak agen dan kontrak penjualan yang terjadi diantara nasabah dan bank. Ketiga harus ada barang riil beredar dari satu tangan ke tangan lain, tetapi yang terjadi hanyalah perpindahan barang dari tangan supplier langsung ke nasabah tanpa melalui bank, tentu saja hal ini terkesan bahwa nasabah melakukan jual beli dengan supplier bukan dengan pihak bank.

Keempat bahwa bank bukan hanya sebagai pemberi modal tetapi juga sebagai pembeli dan pemilik dari barang tersebut, jadi bank memang memberikan modal kepada nasabah atas pembiayaan murabahah dalam hal pengadaan komoditas atau barang yang di butuhkan nasabah tetapi disini bank juga merupakan pihak yang membeli barang yang di minta oleh nasabah kepada supplier, kemudian bank juga bertindak sebagai pemilik dari barang tersebut, dan selama barang tersebut masih menjadi milik bank maka segala tentang kepemilikan atas barang tersebut merupakan kewajiban dari pihak bank, tetapi yang terjadi pihak BPRS hanya memiliki fungsi sebagai pemodal saja.

Idealnya *murabahah* tercapai karena seseorang tersebut membutuhkan suatu barang yang dimana orang tersebut tidak dapat mendapatkan barang yang diinginkan tersebut tanpa bantuan pihak lain atau dalam pencarian terhadap barang tersebut nasabah kesulitan sehingga membutuhkan pihak ketiga untuk membantu dalam mendapatkan barang itu, seperti yang dikatakan Udovitch dalam Saeed (2004) menyatakan bahwa "*murabahah* adalah salah satu bentuk jual beli dengan komisi, dimana si pembeli biasanya tidak dapat memperoleh barang yang dia inginkan kecuali lewat seorang perantara, atau ketika si pembeli tidak mau susah-susah mendapatkannya sendiri, sehingga ia mencari jasa seorang perantara"

Dari uraian di atas di dapat bahwa walaupun dalam murabahah menggabungkan dengan wakalah wajib hukumnya untuk tetap mematuhi peraturan syariah yang ada, karena aturan tentang hybrid kontrak dalam murabahah telah dijelaskan secara jelas oleh para ulama bahwa dalam suatu akad diperbolehkan untuk menggabungkan dua akad atau lebih asal penerapannya harus sesuai dengan aturan yang ada.

Tahap Survey yang Kurang Akurat

Survey merupakan tahapan yang sangat menentukan keputusan apakah nasabah akan mendapat persetujuan atau penolakan atas pengajuan pembiayaan yang telah diajukan kepada pihak Bank. Dalam survei kelayakan nasabah pihak bank memiliki standart ketentuan yang dimiliki bank yaitu 5C, 5C yang ada di terapkan perbankan syaria'ah tidak jauh beda dengan perbankan nasional yaitu :

1. *Character*

Yaitu penilaian terhadap karakter atau kepribadian calon penerima pembiayaan dengan tujuan untuk memperkirakan kemungkinan bahwa penerima pembiayaan dapat memenuhi kewajibannya.

2. *Capacity*

Yaitu penilaian secara subyektif tentang kemampuan penerima pembiayaan untuk melakukan pembayaran. Kemampuan diukur dengan catatan prestasi penerima pembiayaan di masa lalu yang didukung dengan pengamatan di lapangan atas sarana usahanya seperti toko, karyawan, alat-alat, pabrik serta metode kegiatan.

3. *Capital*

Yaitu penilaian terhadap kemampuan modal yang dimiliki oleh calon penerima pembiayaan yang diukur dengan posisi perusahaan secara keseluruhan yang ditujukan oleh rasio finansial dan penekanan pada komposisi modalnya.

4. *Collateral*

Yaitu jaminan yang dimiliki calon penerima pembiayaan. Penilaian ini bertujuan untuk lebih meyakinkan bahwa jika suatu resiko kegagalan pembayaran tercapai terjadi, maka jaminan dapat dipakai sebagai pengganti dari kewajiban.

5. *Condition*

Bank syariah harus melihat kondisi ekonomi yang terjadi di masyarakat secara spesifik melihat adanya keterkaitan dengan jenis usaha yang dilakukan oleh calon penerima pembiayaan. Hal tersebut karena kondisi eksternal berperan besar dalam proses berjalannya usaha calon penerima pembiayaan.

Dilihat dari penjabaran 5C di atas jelas bahwa kelayakan nasabah dalam pemberian keputusan pembiayaan sangat tergantung dari hasil survey tersebut. Pihak bank harus memahami betul kondisi dari nasabah, apabila pihak bank dalam melakukan survey melakukan kelalaian maka hal tersebut sangat akan merugikan pihak bank, terlebih lagi saat nasabah melakukan pelanggaran atas perjanjian yang telah disepakati di awal oleh pihak bank, saat kejadian wanprestasi terjadi bisa jadi hal tersebut merupakan kelalaian pihak bank yang kurang terperinci dan memudahkan nasabah dalam pengajuan pembiayaan untuk mempertahankan jumlah nasabah, dan sering kali terjadi persekutuan antara pihak marketing dan nasabah, jika pihak marketing tersebut memiliki hubungan pribadi (hubungan saudara, hubungan pertemanan) kerap kali marketing melupakan ketelitian dalam proses 5C dan menganggap survei tersebut hanya formalitas belaka, dan hal ini dibenarkan oleh pendapat dari seorang nasabah bernama Jumilah (bukan nama sebenarnya) bank PT. BPRS Kota Mojokerto bahwa disini dikatakan pihaknya tidak dilakukan survei karena yang bersangkutan memiliki hubungan dekat yakni hubungan tetangga.

Tentu saja bukan seperti ini mengingat bahwa 5C merupakan salah satu proses yang krusial dimana apabila pihak marketing salah dalam menganalisis dan dengan adanya hal ini mengganggu adanya kelancaran pembayaran atau pelanggaran perjanjian akan dapat memberikan masalah untuk pihak bank sendiri. Ketelitian 5C harus diprioritaskan karena apabila terjadi wanprestasi maka akan sangat merugikan pihak Bank, dan seharusnya pihak marketing tidak pandang bulu dalam memberikan survey seperti standart yang ada dan tidak memperdulikan hubungan pribadi antara pihak marketing dan nasabah.

Kejadian yang pernah dialami oleh pihak bank terkait survey, pihak bank pernah mendapatkan, ketika 5 bulan pertama pihak nasabah lancar dalam mengangsur tetapi dalam perjalanan pihak nasabah mengalami gagal bayar di sebabkan nasabah memiliki masalah intern, dan dengan kejadian ini pihak bank di rugikan secara materi, waktu dan tenaga, mengingat nasabah tersebut tidak bisa di hubungi, tentu saja hal ini karena pihak bank kurang teliti. Sehingga 5C harus tetap dilakukan seperti tahapan-tahapan yang ada tanpa ada perlakuan khusus kepada

nasabah yang memiliki kedekatan sosial dengan pihak bank.

E. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Kesimpulan yang didapatkan dari hasil penelitian mengenai analisis kesyariahan penerapan pembiayaan murabahah (studi kasus PT.BPRS xxx di Kota Mojokerto) adalah :

1. Informasi yang diterima oleh pihak nasabah tidak sempurna dan melanggar Prinsip *An-Tarradin Minkum*.

Nasabah datang dengan segala kontrak yang sudah dibuat oleh pihak bank karena isi di dalam form perjanjian akad *murabahah* tidak di perbincangkan dahulu bersama nasabah. Jadi bisa dikatakan perjanjian sepihak dan informasi yang di dapat oleh nasabah merupakan informasi yang tidak sempurna. Selain itu negosiasi yang berlangsung antara nasabah dan pihak bank tidak benar-benar terjadi, karena besarnya margin sudah ditetapkan sepihak oleh pihak bank. negosiasi yang ada hanya tentang besarnya plafond pembiayaan, tentu saja ini melanggar prinsip *An-Tarradin Minkum*.

2. *Al-Amanah* iB yang ada di BPRS xxx tidak sesuai dengan *murabahah* KPP (*Hybrid Contract murabahah wal wakalah*).

Pihak bank hanya sebagai penyedia dana, bukan sebagai penjual karena bank tidak pernah memiliki barang secara fisik walaupun hanya dengan jangka waktu yang sangat pendek. Pihak bank mencantumkan akad *wakalah* dengan alasan agar pihak bank tidak perlu repot-repot membelikan barang yang di butuhkan nasabah. Pihak nasabah hanya perlu menyerahkan kwitansi pembayaran kepada bank. Pelaksanaan *Al-Amanah* iB yang ada di BPRS tidak sesuai dengan kenyataan riil di lapangan karena di dalam skema di cantumkan bahwa pihak bank membeli barang yang di butuhkan nasabah kepada suplier, pada kenyataannya nasabah yang membeli sendiri secara pribadi kepada suplier.

3. *Murabahah Al-Amanah* iB yang ada di BPRS bisa di katakan tidak sah.

Di katakan tidak Sah karena di dalam *Al-Amanah* telah melanggar syarat pokok jual beli *murabahah*, yakni barang yang belum ada tidak dapat di perjualbelikan, walaupun atas dasar saling *ridha'* jual beli tersebut tetap tidak sah, tetapi yang terjadi pada pembiayaan *Al-Amanah* barang yang di minta oleh nasabah belum ada tetapi sudah di perjualbelikan. Pihak bank juga melanggar ketentuan tentang *murabahah* menurut Fatwa DSN yakni bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah tetapi hal yang terjadi barang tidak di realisasikan oleh pihak bank. Pihak bank hanya menyediakan dana.

4. Survey yang terjadi tidak akurat

Kejadian yang pernah dialami oleh pihak bank terkait survey, pihak bank pernah mendapat nasabah yang memiliki kedekatan sosial dengan salah satu pegawai bank, ketika 5 bulan pertama pihak nasabah lancar dalam mengangsur tetapi di tengah-tengah bulan pihak nasabah mengalami gagal bayar di sebabkan nasabah tidak mampu membayar karena nasabah memiliki masalah intern, dan dengan kejadian ini pihak bank dirugikan secara materi, waktu dan tenaga, mengingat nasabah tersebut tiba-tiba hilang dan tidak bisa di hubungi, tentu saja hal ini karena pihak bank kurang teliti dalam mensurvey dan di nilai sembrono.

Saran

Saran yang didapatkan dari hasil kesimpulan penelitian mengenai analisis kesyariahan penerapan pembiayaan murabahah (studi kasus PT.BPRS xxx di Kota Mojokerto) adalah

1. Diperlukan adanya kerjasama antara pihak bank dan berbagai penyedia barang (suplier) misalnya dengan kerja sama antara supplier bahan bangunan, agar nasabah yang mengajukan pembiayaan *murabahah* untuk merenovasi rumah tanpa perlu susah untuk mencari toko material sendiri, dan tanpa perlu mengumpulkan bukti pembayaran. Serta dengan adanya perjanjian ini meminimalisir *moral hazzard* nasabah.
2. Menerapkan *hybrid contract murabahah wal wakalah* sesuai dengan aturan syaria'ah syariah yang ada.
3. Memperbaiki mutu SDM pihak bank agar survey akurat.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustianto.2013*Hybrid Contract Dalam Keuangan Syariah*
<http://www.agustiantocentre.com/?p=68> Diakses tanggal 20 Januari 2014.
- Asro, M dan Kholid M. 2011. *Fiqh Perbankan*. Bandung : CV Pustaka Setia.
- BNI Syariah.2011.BNI Syariah Multiguna.www.bnisyariah.co.id. Diakses tanggal 17 Desember 2013
- Bungin, Burhan. 2007.*Analisis Data Penelitian Kualitatif*.Jakarta: PT.RajaGrafindo.
- Harun, Ubay .2006. *Murabahah dalam Perspektif Fiqh dan Sistem Perbankan Islam*.Jurnal Hukum Islam Vol v No.3 Juli. <https://www.google.com/> Diakses 24 November 2013
- Jundiani, 2009. *Pengaturan Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*.Malang : UIN-Malang Press.
- Karim, Adiwarman. 2004. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*.Jakarta : Raja Grafindo
- Kasmir, 2003. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Machmud, Amir dan Rukmana. 2010 *Bank syariah Teori, Kebijakan danStudi Empiris di Indonesia*.Jakarta: Erlangga
- Mardani, 2012. *Fiqh Ekonomi Syariah : Fiqh Muamalah*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Miles, Matthew dan Huberman.1992.*Analisis Data Kualitatif*. Jakarta: UI Press.
- Monzer, (tanpa tahun). *Islamic Finance: Business as Usual*. Journal of Islamic Economics, Banking and Finance, Volume-6 Number-1http://ibtra.com/pdf/journal/v6_n1_article1.pdf.Diakses tanggal 20 Januari 2014.
- MUI.2000.Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000.www.mui.or.id. Diakses tanggal 17 Desember 2013
- Rahmawaty, Anita.2007. Ekonomi Syari'ah: *Tinjauan Kritis Produk Murabahah dalam Perbankan Syari'ah di Indonesia*. <https://www.google.com/> Diakses 14 Desember 2013.
- Saeed, Abdullah. 2004 *Menyoal Bank Syariah : Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo Revivalis*, Terj. Arif Maftuhin.Jakarta : Paramadina.
- Sulhan M dan Ely. 2008. *Manajemen Bank Konvensional & syariah*.Malang : UIN-Malang Press.
- Sugiyono, 2009. *Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan kualitatif, kuantitatif dan R & D)*.Bandung : Alfabeta
- Umam, Khotibul. 2009.*Trend Pembentukan Bank Umum Syariah Pasca UU NO. 21 Tahun 2008 (konsep,regulasi dan Implementasi)*.Yogyakarta : BPFE.