

BAB IV

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP
PELAKSANAAN PRODUK PEMBIAYAAN MITRA
USAHA PADA AKAD MURABAHAH DI BPR
SYARIAH MU'AMALAH CILEGON**

A. Pelaksanaan Produk Pembiayaan Mitra Usaha Pada Akad Murabahah di BPR Syariah Mu'amalah Cilegon

Pembiayaan mitra usaha pada akad murabahah di BPR Syariah Mu'amalah Cilegon bertujuan untuk membeli persediaan barang atau bahan baku yang dibutuhkan oleh nasabah untuk memenuhi kebutuhan usahanya. Produk pembiayaan mitra usaha pada akad murabahah mulai di operasionalkan oleh BPR Syariah Mu'amalah Cilegon pada tahun 2017. Walaupun produk ini baru tetapi perkembangannya sangat cepat karena banyak diminati oleh para mitra usaha kecamatan Grogol Kota Cilegon. Adapun mekanisme pelaksanaan produk pembiayaan mitra usaha pada akad murabahah di BPR Syariah Mu'amalah Cilegon yaitu¹ :

1. Adanya Calon Nasabah

Dalam melakukan aktifitas pembiayaan pihak BPR Syariah Mu'amalah Cilegon terlebih dahulu harus mendapatkan nasabah, karena jika tidak ada nasabah maka aktifitas

¹ Wawancara dengan TB. Hardiyanto, selaku AO Financing BPR Syariah Mu'amalah Cilegon, dikantornya pada tanggal 18 April 2018 pukul 10.20

pembiayaan tidak dapat dilaksanakan. Pihak bank melakukan 3 cara untuk mendapatkan nasabah yaitu :

- a. Nasabah didapatkan dari rekomendasi pihak Bank dan Perusahaan CSR Paguyuban Merak, karena masing-masing perusahaan ditugaskan untuk mendelegasikan atau merekomendasikan kepada nasabah yang memiliki usaha yang memerlukan pembiayaan untuk modal usahanya.
- b. Nasabah didapatkan dari kunjungan *marketing* bank melalui penyebaran brosur produk pembiayaan ketempat-tempat usaha, seperti warung, bengkel atau usaha-usaha mikro lainnya.
- c. Nasabah datang langsung ke bank untuk mengajukan pembiayaan. Biasanya nasabah tersebut mengetahui produk pembiayaan ini dari orang sekitar, atau dari media sosial.

2. Pengajuan dan Pemberkasan Yang Dilakukan Oleh Nasabah

Setelah adanya nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan, maka nasabah diwajibkan datang ke BPR Syariah Mu'amalah Cilegon. Nasabah harus mengisi formulir pengajuan permohonan pembiayaan yang akan dilayani dan dijelaskan terlebih dahulu oleh *Customer Service* agar nasabah lebih memahami pembiayaan yang ingin diajukannya. Jika pembiayaan yang diajukan oleh nasabah pada produk ini yaitu pembiayaan mitra usaha dengan menggunakan akad murabahah yang bertujuan untuk pembelian suatu barang guna memenuhi

kebutuhan usahanya, maka *Customer Service* memberi pembiayaan mitra usaha sekaligus syarat-syarat pengajuan pembiayaan tersebut. Adapun syarat pengajuannya yaitu :

- a. Nasabah mengisi *form* pengajuan pembiayaan yang telah disediakan oleh bank.
- b. Rencana anggaran biaya (rencana pemanfaatan dana) yang telah disediakan oleh bank.
- c. Foto copy KTP (Kartu Tanda Penduduk) suami dan isteri yang masih berlaku masing-masing 4 lembar.
- d. Foto copy kartu keluarga 2 lembar
- e. Foto copy surat nikah 2 lembar
- f. Pas photo berwarna suami dan isteri masing- masing 2 lembar.
- g. Data penghasilan yang meliputi : data penghasilan atau transaksi usaha 3 atau 4 bulan terakhir dan usaha minimal sudah berjalan 2 Tahun.
- h. Foto copy surat agunan, yang berupa BPKB atau SHM..
- i. Setelah pencairan dana nasabah wajib membuat buku tabungan PT. BPRS Mu'amalah Cilegon (Jika Pembiayaan sudah di setujui).

Jika persyaratan di atas telah dipenuhi oleh nasabah, maka selanjutnya persyaratan tersebut oleh *Customer Service* diserahkan ke bagian *AO Financing* yang tugasnya memeriksa dan mengecek persyaratan-persyaratan nasabah yang

mengajukan pembiayaan tersebut dan menganalisisnya ke dalam prosedur perbankan *BI Checking*.²

3. Prosedur Perbankan *BI Checking*

BI Checking merupakan prosedur baku yang hampir dijalankan oleh seluruh Perbankan di Indonesia untuk melihat data diri nasabah atau dapat di definisikan *BI Checking* yaitu dengan melakukan penelitian calon nasabah melalui komputer yang online dengan Bank Indonesia, *BI Checking* dapat digunakan oleh seluruh perbankan di Indonesia untuk mengetahui dengan jelas calon nasabahnya, baik mengenai kualitas kelayakan nasabah untuk diberikan pembiayaan oleh bank maupun mengenai kualitas pembiayaan calon nasabah apabila nasabah tersebut telah menjadi nasabah pembiayaan di bank lain.³ Jika data diri nasabah dalam pembiayaan ini bagus maka akan di tindaklanjuti oleh bank dan akan diadakan agenda penjadwalan survei oleh pihak bank.

4. Penjadwalan Survei ke Lokasi Calon Usaha Nasabah

Penjadwalan survei ini dilakukan setelah data diri nasabah dinyatakan bagus dan layak dalam *BI Checking*. Dalam pembiayaan mitra usaha ada 3 kali tahapan survei di antaranya : penjadwalan survei pertama dilakukan oleh *Team Bisnis* dan *Team Legal*, penjadwalan survei ke dua oleh Direktur Utama, dan penjadwalan survei ketiga dilakukan oleh Paguyuban CSR

² Wawancara dengan Vita Duwi KS, selaku Customer Service BPR Syariah Mu'amalah Cilegon, dikantornya pada tanggal 6 Juni 2018 pukul 11.00

³ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta : Prenada Media Group,2011),h. 121

Merak, setelah penjadwalan maka langsung di adakan kegiatan survei ke lokasi calon usaha nasabah.

5. Survei ke Lokasi Calon Usaha Nasabah

Kegiatan survei sangat diperlukan oleh pihak bank untuk mengetahui usaha calon nasabah secara langsung ke lokasi usaha. Adapun tahapan survei yaitu :

- a. Survei pertama ini dilakukan oleh *Team Bisnis* dan *Team Legal*.

Team Bisnis menganalisis secara langsung beberapa hal mengenai : *Character*, yaitu mengenai data diri nasabah yang meliputi watak dan kepribadian calon nasabah. *Capacity*, yaitu kemampuan finansial nasabah untuk memenuhi kewajibannya terhadap pihak bank, setelah pihak bank memberikan pembiayaan. *Capital*, yaitu modal usaha yang dibutuhkan oleh calon nasabah dalam menjalankan kegiatan usahanya. *Condition of Economy*, yaitu merupakan suatu analisis untuk mengetahui secara langsung kondisi usaha calon nasabah, yaitu mengenai profil usaha, prospek usaha, keberlangsungan usaha, dan pendapatan usaha. Sedangkan *Team Legal* menanyakan *Collecteral* atau agunan yang diberikan oleh calon nasabah kepada pihak bank, mayoritas agunan pada produk pembiayaan ini berupa BPKB (Buku Pemilikan Kendaraan Bermotor) karena batas plafon pembiayaan yang diajukan oleh nasabah tidak lebih dari Rp.25.000.000,00.

- b. Survei kedua ini dilakukan oleh Direktur Utama, setelah tiga hari atau paling lama satu minggu dari kegiatan survei pertama, maka survei ke dua langsung dilakukan oleh Direktur Utama tujuan dari kegiatan survei ke dua sama dengan tujuan survei pertama yaitu menggali data diri nasabah.
- c. Survei ketiga dilakukan oleh Paguyuban CSR Merak yaitu merupakan suatu perusahaan yang memberikan subsidi modal dan bekerjasama dengan pihak bank dalam mensponsori program pembiayaan ini. Dalam survei tahap tiga ini Paguyuban CSR Merak bersama *Team Bisnis* survei ketempat usaha nasabah untuk mengetahui secara langsung keadaan usaha calon nasabah yang mengajukan pembiayaan. Paguyuban CSR Merak tidak memiliki wewenang untuk menentukan diterima atau tidaknya pembiayaan karena yang menentukan diterima atau tidaknya pembiayaan yang diajukan oleh nasabah adalah pihak bank. Adapun nama-nama perusahaan CSR yang mensponsori program pembiayaan ini diantaranya: PT. Mitsubishi Chemical Indonesia (MMCI), PT.MC Pet Film Indonesia (MFI), PT. Tridormain Indonesia (TRIDOMAIN), PT.Standard Toyo Polymer (STATOMER), PT.Lotte Chemical Titan Nusantara (LCTN), PT. Dover Chemical, PT.Continental Solvindo, PT.Bumi Merak Terminalindo (BMT), PT.Trinseo Materials Indonesia (TRINSEO),

PT.Vopak Terminal Merak (VOPAK). Perusahaan tersebut merupakan sebagai pihak penjamin sekaligus pemberi dana dalam program pembiayaan ini. Dan PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Mu'amalah Cilegon bertindak atas nama perseroan selanjutnya disebut sebagai "BANK".⁴

6. Komite dan Pencairan Dana

Komite yaitu pengajuan dokumen data diri nasabah dan data kelayakan usaha nasabah dari kegiatan survei pertama, kedua dan ketiga oleh *Team Bisnis* kepada atasannya. Dalam hal ini *Team Bisnis* membuat surat persetujuan pembiayaan murabahah nasabah yang akan diberikan kepada atasannya agar pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah dapat diterima. Setelah diterima oleh komite pertama yaitu Direktur Bisnis, melanjutkan komite kedua dengan Direktur Utama. Setelah Direktur Utama menerima pembiayaan yang diajukan calon nasabah, selanjutnya menunggu surat rekomendasi dari Paguyuban CSR Merak, setelah turun surat rekomendasi dari Paguyuban CSR Merak. pihak bank berhak mencairkan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah dengan menggunakan akad *murabahah*.

Setelah adanya pencairan dana dari pihak bank atas pembiayaan yang diajukan nasabah maka selanjutnya pihak bank dan nasabah melakukan akad murabahah. Akad *murabahah*

⁴ Sumber data diperoleh dari kantor BPR Syariah Mu'amalah Cilegon, atas izin bapak TB. Hardiyanto Selaku AO Financing, tanggal 6 Juni 2018.

yang dilakukan oleh nasabah dan pihak BPR Syariah Mu'amalah Cilegon merupakan akad jual beli suatu barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh bank dan nasabah, dan nasabah membayarnya dengan cara menyicil. Dalam pelaksanaannya pihak bank selaku penjual mengalami kesulitan jika pihak bank yang membelikan barang yang dibutuhkan nasabah karena keterbatasan waktu pihak bank, terlebih barang yang dibutuhkan nasabah untuk pembiayaan mitra usaha ini lebih banyak macam dan jenisnya. Maka dalam pelaksanaannya pihak BPR Syariah Mu'amalah Cilegon menyerahkan pembelian barang tersebut kepada nasabah dengan menggunakan akad *wakalah*, yaitu sebagai akad perwakilan atau perlimpahan kekuasaan dari pihak bank selaku penjual, memberikan kekuasaan kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan secara individu atas nama pihak bank. Setelah pencairan dana dan pemberian kuasa atas nama bank, nasabah dapat membeli barang atau bahan baku untuk memenuhi kebutuhan usahanya. Setelah nasabah membeli barang yang dibutuhkannya, maka nasabah wajib memberi bukti pembelian yang berupa kwitansi atau nota pembelian kepada pihak bank.

Isi yang tertera pada surat wakalah yang diberikan pihak BPR Syariah Mu'amalah Cilegon kepada nasabah yaitu :
“untuk itu penerima kuasa berwenang dan berkewajiban untuk bertransaksi pembelian barang-barang dimaksud pada toko atau pemasok yang dikehendaki, penyerahan uang dan pembayaran,

menerima faktur pembelian/kwitansi dan menyerahkan faktur pembelian/kwitansi kepada pemberi kuasa paling lambat dua minggu setelah dilakukan pembiayaan. Akad wakalah ini berakhir dengan sendirinya pada saat penerima kuasa memenuhi isi kuasa dan menyerahkan faktur pembelian dan kwitansi tersebut akan diberikan penerima kuasa kepada Bank maksimal 14 hari setelah pencairan atau dana diterima nasabah. Akad ini tidak dapat dipisahkan dengan akad murabahah antara pemberi dan penerima kuasa”⁵ dan dalam praktiknya tidak semua nasabah memberikan nota pembelian kepada bank. sehingga hal tersebut yang menjadi kendala oleh pihak bank, apakah dana yang diberikan oleh pihak bank benar-benar telah dibelanjakan atau tidak. Hasil wawancara penulis dengan ibu ummun nisa mitra usaha konveksi, ternyata dana yang diberikan kepada ibu nisa untuk pembelian mesin jahit, tidak semua nya di belikan untuk membeli mesin jahit tetapi dipakai juga buat perputaran modal usahanya.⁶ Sehingga akad murabahah yang seharusnya di belikan barang oleh nasabah, dalam hal di salah gunakan oleh nasabah.

Setelah pembiayaan mitra usaha pada akad murabahah diberikan kepada nasabah dua atau tiga bulan kemudian *Team Bisnis* melakukan *monitoring* ketempat usaha nasabah untuk

⁵ Sumber data diperoleh dari kantor BPR Syariah Mu’amalah Cilegon, atas izin bapak TB. Hardiyanto Selaku AO Financing, tanggal 6 Juni 2018.

⁶ Wawancara dengan Ummun Nissa, selaku nasabah pembiayaan mitra usaha BPR Syariah Mu’amalah Cilegon, dikonveksinya pada tanggal 12 Juli 2018 pukul 10.30

melihat perkembangan usaha nasabah. Tujuan dari *monitoring* ini dilakukan untuk melihat perkembangan usaha nasabah, karena misi dari program pembiayaan mitra usaha (modal usaha rakyat) ini adalah pembinaan.⁷

Adapun unit usaha yang sudah mengajukan produk pembiayaan mitra usaha pada akad murabahah di BPR Syariah Mu'amalah dari bulan Mei 2017 sampai bulan Mei 2018 yaitu:

| No | Nama | Tanggal Efektif | Usaha |
|----|-------------------|---------------------------|------------------|
| 1 | Khairul Anwar | 24-04-2017 s/d 24-03-2020 | Bengkel Motor |
| 2 | Dewi Ade Maranata | 08-07-2017 s/d 08-03-2019 | Pengrajin Emping |
| 3 | Abdurahman | 15-12-2017 s/d 15-12-2018 | Warung sembako |
| 4 | Rifki Yanuar | 19-01-2018 s/d 19-01-2019 | Kerang Juragan |
| 5 | Umairoh | 05-02-2018 s/d 05-02-2020 | Warung sembako |
| 6 | Supriadi | 07-03-2018 s/d 07-03-2019 | Warung gorengan |
| 7 | Husnadi | 07-03-2018 s/d 07-03-2019 | Bengkel Motor |
| 8 | Rahmat | 27-03-2018 s/d 27-02-2019 | Pedagang Pisang |
| 9 | Sukri | 27-03-2018 s/d 27-02-2019 | Pedagang Pisang |
| 10 | Delyadi | 23-04-2018 s/d 23-04-2020 | Toko Sepatu |
| 11 | Ummun Nissa | 23-04-2018 s/d 23-04-2019 | Konveksi |

Ketentuan-ketentuan yang harus disepakati dalam pembiayaan mitra usaha pada akad murabahah yaitu:

⁷ Wawancara dengan TB. Hardiyanto, selaku AO Financing BPR Syariah Mu'amalah Cilegon, dikantornya pada tanggal 18 April 2018 pukul 10.20

a. Penentuan harga (*plafon* pembiayaan), keuntungan (*margin*)

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Adapun harga/*plafon* pembiayaan yang diterapkan oleh BPR Syariah Mu'amalah Cilegon dalam pembiayaan mitra usaha (modal usaha rakyat) yaitu :

| No | Plafon Pembiayaan | 12 Bulan | 24 Bulan | 36 Bulan |
|----|-------------------|---------------|---------------|-------------|
| 1 | Rp. 5000,000 | Rp. 441,667 | - | - |
| 2 | Rp. 10.000,000 | Rp. 883,333 | - | - |
| 3 | Rp. 15.000,000 | Rp. 1,325,000 | - | - |
| 4 | Rp. 20.000,000 | Rp. 1,766,667 | Rp. 933,333 | Rp. 665,556 |
| 5 | Rp. 25.000,000 | Rp 2, 208,333 | Rp. 1,116,667 | Rp. 819,444 |

Adapun *Margin*/keuntungan yang ditetapkan oleh BPR Syariah Mu'amalah Cilegon pada pembiayaan mitra usaha pada akad murabahah sebesar 6% pertahun, dan jika di akumulasikan dalam perbulan sebesar 0,5%. *Margin* merupakan suatu keuntungan yang diperoleh bank dalam pertahun dari hasil pembiayaan mitra usaha yang di ajukan oleh nasabah. Contoh dalam pembiayaan yang diajukan oleh ibu Dewi Ade Maranata seorang mitra usaha emping yang

berdomilisi di Kecamatan Grogol Kota Cilegon. Pembiayaan diajukan oleh ibu Dewi karena ia tidak mempunyai uang tunai yang cukup untuk membeli kebutuhan usahanya maka ibu Dewi mengajukan pembiayaan mitra usaha (modal usaha) dengan akad murabahah di BPR Syari'ah Mu'amalah Cilegon. Setelah dianalisa secara teknis bank dan atas kesepakatan bersama maka pembiayaan ibu Dewi disetujui pihak BPR Syariah Mu'amalah Cilegon sekaligus melakukan akad murabahah. Untuk pembelian peralatan produksi emping dan bahan baku emping tersebut ibu dewi membeli sendiri kepada supplier yang dipilihnya. Pihak bank memberi kuasa dengan akad wakalah yaitu pihak bank memberi kuasa kepada ibu dewi untuk membeli peralatan produksi emping dan bahan baku emping sendiri atas nama pihak bank. Adapun pembiayaan yang diberikan oleh pihak BPR Syariah Mu'amalah Cilegon kepada ibu Dewi sebesar Rp. 20.000.000,- dengan jangka waktu 36 bulan dan margin/keuntungan yang di peroleh pihak bank 18% yaitu 3.600.016,- penetapan margin disetujui oleh ibu Dewi sehingga total keseluruhan pembiayaan yang harus ibu Dewi bayar kepada pihak bank sebesar 23.600,016,- sehingga ibu dewi harus mengangsur di setiap bulannya sebesar Rp 655.556,- dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Fasilitas Pembiayaan : Akad Murabahah
- 2) Jenis pembiayaan : Modal Kerja
- 3) Kegunaan : Biaya Pembelian Peralatan
Produksi Emping dan bahan
baku emping (melinjo)
- 4) Plafond : Rp. 20.000.000,
- 5) Margin : Rp. 3.600.016,-
- 6) Total Kewajiban : Rp. 23.600.016,-
- 7) Jangka Waktu : 36 Bulan (3 Tahun)
- 8) Angsuran : Rp. 655.556
- 9) Biaya Administrasi : 0,-
- 10) Jaminan : BPKB Motor Honda Revo
Tahun 2009

Dari pembiayaan ibu Dewi di atas margin berlaku hingga pembiayaan ibu Dewi berakhir dan tidak ada pembebanan biaya lain-lain termasuk biaya administrasi.⁸

b. Jangka waktu pembayaran

Jangka waktu pembiayaan yang diberikan oleh BPR Syariah Mu'amalah Cilegon kepada nasabah yaitu antara 1 sampai 3 tahun, tergantung pembiayaan yang diajukan oleh nasabah, hal ini mengingat bahwa karakteristik pembiayaan *murabahah* adalah penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya pembayaran dapat dilakukan secara angsuran sesuai dengan

⁸ Wawancara dengan TB. Hardiyanto, selaku AO Financing BPR Syariah Mu'amalah Cilegon, dikantornya pada tanggal 12 Juli 2018 pukul 9.30

kesepakatan bersama.⁹ Mekanisme pembayaran yang dilakukan oleh nasabah dalam pembiayaan mitra usaha pada akad murabahah ini dilakukan dengan cara mengangsur. Sebagaimana contoh pembiayaan yang diajukan oleh ibu Dewi Ade Marananta sebesar Rp. 23.600.016 dengan batas waktu 36 bulan maka hitungan angsuran pembiayaan ibu Dewi yaitu : harga jual bank Rp 23.600.016/ 36 bulan (jangka waktu), maka sebesar Rp. 655.556. sehingga ibu Dewi mengangsur pada setiap bulan sebesar Rp. 655.556, pembayaran tersebut berlaku dari awal perjanjian sampai batas waktu pembiayaan berakhir.

c. Jaminan

Pada umumnya jaminan yang diberlakukan pihak BPR Syariah Mu'amalah bersifat mengikat, namun tidak pengaruh besar dalam putusan pembiayaan yang diberikan pihak bank kepada nasabah karena yang berpengaruh besar dalam pembiayaan ini adalah karakter dan data diri nasabah. Adanya jaminan agar nasabah serius pada pembiayaan yang diajukannya. Jaminan pada pembiayaan ini berupa BPKB (Buku Pemilikan Kendaraan Bermotor).¹⁰ Adapun jaminan lain seperti nasabah yang bernama ibu Ummun Nissa yang memiliki unit usaha konveksi yakni jaminan yang diberikan berupa mesin jahit karena memang ibu Ummun Nissa tidak memiliki

⁹ Veitzal Rivai, dkk, *Islamic Banking and Finance Dari Teori Ke Praktik Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah Sebagai Solusi Dan Bukan Alternatif*, (Yogyakarta : IKAPI, 2012),h.320

¹⁰ Wawancara dengan TB. Hardiyanto, selaku AO Financing BPR Syariah Mu'amalah Cilegon, dikantornya pada tanggal 18 April 2018 pukul 10.20

kendaraan bermotor.¹¹ dan jaminan yang diberikan nasabah pembiayaan mitra usaha yang bernama ibu Ummairoh yang memiliki unit usaha warung sembako jaminan yang diberikan kepada pihak BPR Syari'ah Mu'amalah Cilegon berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas rumah yang dijadikan tempat tinggalnya.¹²

B. Keunggulan dan Kelemahan Produk Pembiayaan Mitra Usaha Pada Akad Murabahah di BPRS Mu'amalah Cilegon.

1. Dari hasil wawancara penulis dengan Pak TB. Hardiyanto, selaku *AO Financing* BPR Syariah Mu'amalah Cilegon keunggulan produk pembiayaan mitra usaha (modal usaha rakyat) pada akad murabahah yaitu:
 - a. Proses pengajuan pembiayaan lebih cepat dan aman, hanya dengan menunggu waktu satu minggu pembiayaan bisa dicairkan oleh pihak bank.
 - b. Margin/keuntungan yang diperoleh pihak BPR Syariah Mu'amalah Cilegon cukup rendah hanya 6% pertahun dari setiap pembiayaan yang diajukan nasabah pada program pembiayaan mitra usaha pada akad murabahah.
 - c. Suatu keunggulan lainnya adalah BPR Syariah Mu'amalah Cilegon sudah menerapkan produk pembiayaan mitra usaha

¹¹ Wawancara dengan Ummun Nissa, selaku nasabah pembiayaan mitra usaha BPR Syariah Mu'amalah Cilegon, dikonveksinya pada tanggal 12 Juli 2018 pukul 10.30

¹² Wawancara dengan Ummairoh, selaku nasabah pembiayaan mitra usaha BPR Syariah Mu'amalah Cilegon, di warung sembakonya pada tanggal 12 Juli 2018 pukul 10.00

(modal usaha rakyat), karena dalam BPR Syariah yang lain belum semuanya menerapkan program pembiayaan ini.

Adapun kelemahan produk pembiayaannya mitra usaha pada akad murabahah dari hasil wawancara penulis dengan Pak TB. Hardiyanto, selaku *AO Financing* BPR Syariah Mu'amalah Cilegon yaitu:

- a. Produk pembiayaan mitra usaha pada akad murabahah ini belum dapat dijangkau oleh seluruh pelaku usaha di Kota Cilegon, karena produk ini baru diberlakukan untuk para mitra usaha yang memiliki KTP (Kartu Tanda Penduduk) Kecamatan Grogol Kota Cilegon.
 - b. Produk pembiayaan mitra usaha yang diterapkan di BPR Syariah Mu'amalah Cilegon hanya mencakup wilayah Kecamatan Grogol sedangkan pembiayaan di Bank Umum dapat mencakup luas seluruh wilayah.
 - c. Keterbatasan waktu pihak bank untuk membelikan objek murabahah yang dibutuhkan oleh nasabah sehingga pembiayaan ini kurang efektif.¹³
2. Dari hasil wawancara penulis dengan ibu Ummun Nissa, selaku nasabah pembiayaan mitra usaha (modal usaha rakyat) BPR Syariah Mu'amalah Cilegon yang memiliki unit usaha konveksi keunggulan produk pembiayaan mitra usaha (modal usaha rakyat) pada akad murabahah yaitu :

¹³ Wawancara dengan TB. Hardiyanto, selaku *AO Financing* BPR Syariah Mu'amalah Cilegon, dikantornya pada tanggal 18 April 2018 pukul 10.20

- a. Keunggulan produk pembiayaan ini sangat membantu untuk mengembangkan usahanya. Pembiayaan yang diajukan ibu Ummun nisa untu pembelian mesin jahit dan dan produk pembiayaan ini aplikasinya sangat mudah.
 - b. Keunggulan produk pembiayaan ini yaitu adanya pembinaan dan pengawasan langsung dari pihak BPR Syariah Mu'amalah Cilegon untuk menanyakan perkembangan usaha dan kegunaan pembiayaan yang diberikan pihak bank kepada nasabah, sehingga berbeda dengan bentuk pelayanan yang diberikan bank lainnya.
 - c. Kelemahan produk pembiayaan mitra usaha pada akad murabahah ini menurut ibu Ummun nissa tidak ada karena adanya produk pembiayaan ini sangat membantu melancarkan usaha konveksinya, adapun hasil dari pembiayaan yang diajukan ibu Ummun Nissa diantaranya untuk membeli mesin jahit dan sebagian untuk perputaran modal usahanya.¹⁴
3. Dari hasil wawancara penulis dengan ibu Ummairoh, selaku nasabah pembiayaan mitra usaha (modal usaha rakyat) BPR Syariah Mu'amalah Cilegon yang memiliki unit usaha warung sembako keunggulan dan kelemahan produk pembiayaan mitra usaha (modal usaha rakyat) pada akad murabahah yaitu:

¹⁴ Wawancara dengan Ummun Nissa, selaku nasabah pembiayaan mitra usaha BPR Syariah Mu'amalah Cilegon, dikonveksinya pada tanggal 12 Juli 2018 pukul 10.30

- a. Keunggulannya sangat membantu melancarkan kegiatan usahanya terutama untuk memenuhi kebutuhan warung sembakonya, seperti untuk membeli stock barang guna memenuhi kebutuhan usahanya dan adanya pembiayaan mitra usaha ini perkembangan warung sembako yang dimiliki ibu Ummairoh mengalami peningkatan.
- b. Dan kelemahannya tidak ada karena menurut nasabah pembiayaan ini sangat membantu kegiatan usahanya.¹⁵

C. Pelaksanaan Produk Pembiayaan Mitra Usaha Pada Akad Murabahah di BPR Syariah Mu'amalah Cilegon di Tinjau dari Hukum Islam

Murabahah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian, bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Akan tetapi, validitas transaksi seperti ini tergantung pada beberapa syarat yang benar-benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara syariah.¹⁶

Jika dilihat dari praktik pelaksanaan akad murabahah yang di terapkan di BPR Syariah Mu'amalah Cilegon, akad tersebut diterapkan pada produk pembiayaan mitra usaha (modal usaha

¹⁵ Wawancara dengan Ummairoh, selaku nasabah pembiayaan mitra usaha BPR Syariah Mu'amalah Cilegon, di warung sembakonya pada tanggal 12 Juli 2018 pukul 10.00

¹⁶ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2013),h.

rakyat) yang merupakan salah satu produk penyaluran dana (*financing*). Akad murabahah dalam fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan margin yang diinginkan.¹⁷

Akad murabahah dalam Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.¹⁸

Dalam pelaksanaannya akad murabahah pada produk pembiayaan mitra usaha yang disertai akad *wakalah* untuk pembelian barang yang dilakukan oleh nasabah, menurut penulis belum sesuai dengan hukum Islam, karena pihak BPR Syariah Mu'amalah Cilegon mendahului akad murabahahnya sebelum nasabah menggunakan akad wakalah yakni sebagai wakil dari pihak bank untuk membeli barang. sehingga akad jual beli murabahah tersebut dilakukan sebelum barang ada pada kepemilikan pihak bank. Seharusnya jika BPR Syariah Mu'amalah Cilegon memberikan akad *wakalah* kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan nasabah maka akad murabahah hanya bisa dilaksanakan ketika nasabah sudah membeli barang dengan akad wakalah, kemudian nasabah memberikan barang tersebut kepada

¹⁷ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*...h.81

¹⁸ *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*, (Jakarta : Erlangga, 2014), h.60

pihak bank, sehingga status kepemilikan barang sudah menjadi milik bank yang akan dijual kepada nasabah dengan akad murabahah.

Sehingga dalam pelaksanaannya belum sesuai dengan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah yaitu jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.”¹⁹

Dan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada pasal 119 yaitu apabila penjual hendak mewakilkan kepada pembeli untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip sudah menjadi milik penjual.”²⁰

Pelaksanaan akad *murabahah* yang disertai akad *wakalah* sekaligus menimbulkan terjadinya ketidakjelasan pada akad dan menimbulkan terjadinya resiko penyalahgunaan dana yang diberikan oleh pihak bank kepada nasabah untuk membeli barang yang sudah diperjanjikan. Namun jika akad *murabahah* dilakukan setelah nasabah membeli barang, kemudian barang diserahkan kepada pihak bank, maka dalam hal ini pihak bank benar mengetahui bahwa dana yang diberikan kepada nasabah telah digunakan untuk membeli barang yang dibutuhkannya sesuai

¹⁹ *Himpunan Fatwa* , ...h.64

²⁰ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta : Kencana,2009),h.47

dengan yang diperjanjikan. Pada pembiayaan murabahah yang disertai akad wakalah sekaligus adanya pencairan dana yang disalurkan kepada rekening nasabah, kemudian nasabah diminta untuk melakukan pembayaran kepada *supplier* dengan dana tersebut. Menurut penulis dalam hal tersebut akan menimbulkan kesan adanya transaksi utang piutang antara BPR Syariah Mu'amalah Cilegon dan nasabah bukan transaksi jual beli murabahah.

Akad *murabahah* yang dilakukan di awal sebelum nasabah membeli barang dengan akad *wakalah*, berdampak pula pada barang/objek *murabahah*, karena pada saat akad *murabahah* berlangsung objek yang diperjual belikan belum ada secara objektif (nyata) dalam kepemilikan pihak bank, sehingga pihak bank menjual barang sebelum ada pada kepemilikannya. Dari hal tersebut penulis dapat menyimpulkan dari penyalahgunaan penerapan akad murabahah pada pembiayaan mitra usaha menyebabkan salah satu rukun murabahah belum terpenuhi yakni barang/objek murabahah belum ada pada saat akad dan belum ada pada kepemilikan pihak bank. Mengenai objek murabahah yang akan diperjualbelikan dalam pembiayaan mitra usaha penulis mengambil pendapat tentang ketentuan syarat objek murabahah (jual beli) menurut Usmani (1999) sebagaimana dikutip oleh Ascarya, bahwa barang yang akan diperjualbelikan harus merupakan milik dari penjual. Jika terjadi jual beli barang yang belum dimiliki penjual pada saat transaksi, maka jual beli tersebut

tidak sah secara syariah. Misalnya, A menjual ke B sebuah mobil milik C yang akan di beli A, dan setelah itu harus diserahkan ke B jual beli tersebut batal karena mobil belum dimiliki oleh A pada saat transaksi dengan B.²¹

Menurut madzhab Syafi'i syarat *ma'qud 'alaih* sebagaimana dikutip oleh Rahmat Syafei, bahwa *ma'qud 'alaih* (barang) harus suci, bermanfaat, dapat diserahkan, barang milik sendiri atau menjadi wakil orang lain, jelas dan diketahui oleh orang yang melakukan akad.²²

Dan menurut pendapat Zuhaily (1989: 173-181) syarat objek transaksi (*ma'qud 'alaih*) sebagaimana dikutip oleh Ismail Nawawi, bahwa objek transaksi tersebut harus ada ketika akad/kontrak sedang dilakukan, tidak diperbolehkan bertransaksi atas objek yang belum jelas dan tidak hadir dalam waktu akad, karena hal itu akan menjadi masalah ketika dilakukan serah terima.²³

Hal tersebut berlandaskan pada firman Allah SWT surat An-Nissa ayat 29 :

²¹ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*...h.78

²² Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung : Pustaka Setia,2001).h.83

²³ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), h.94

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا
 أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ
 كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu” (QS: An-Nissa [4] : 29).²⁴

Dan hadist yang diriwayatkan dari Amr bin Syu’aib yang berbunyi:

وَعَنْ عَمْرِو بْنِ شُعَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمْ قَالَ : قَالَ
 رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَا يَحِلُّ سَلْفٌ وَ بَيْعٌ وَلَا شَرْطَانِ فِي
 بَيْعٍ وَلَا رِبْحُ مَا لَمْ يَضْمَنْ وَلَا يَبْعُ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ (رَوَاهُ الْخَمْسَةُ وَ
 صَحَّحَهُ التِّرْمِذِيُّ وَابْنُ خُرَيْمَةَ وَالْحَاكِمُ)

Dari Amr bin Syu’aib, dari ayahnya, dari kakeknya radhiyallaahu ‘anhum. ia mengatakan bahwa Rasulullah SAW bersabda: “tidak dihalalkan meminjamkan dan menjualnya. Tidak halal pula dua syarat dalam satu transaksi jual beli. tidak halal pula keuntungan yang belum terjamin (yakni belum diserahterimakan), dan tidak halal menjual sesuatu yang tidak engkau miliki” (HR. para imam

²⁴ Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur’an Departemen Agama RI, Al-Qur’an dan Terjemahnya, (Bandung: SYGMA, 2009).h. 83

yang lima, dan dishahihkan oleh at-Tirmidzi, Ibnu Khuzaimah dan al-Hakim)²⁵

Penetapan *plafon* pembiayaan dan keuntungan (*margin*) dalam pembiayaan mitra usaha pada akad murabahah di BPR Syariah Mu'amalah Cilegon sudah ditetapkan oleh pihak bank sehingga nasabah tidak dapat menegosiasi harga dan *margin*. Jika ditinjau dari aspek fikih seharusnya *plafon* pembiayaan dan *margin* didasarkan pada harga pokok pembelian barang dan *margin* diperoleh dari kesepakatan antara pihak bank dan nasabah dari harga pokok pembelian barang. Hal ini sebagaimana definisi murabahah menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, bahwa *murabahah* adalah menjual barang sesuai dengan modal yang dikeluarkan oleh penjual, dan dia mendapatkan keuntungan satu dirham untuk setiap sepuluh dirham, atau yang sejenisnya, dengan syarat kedua belah pihak (penjual dan pembeli) mengetahui modal yang dikeluarkan penjual.²⁶

Sedangkan dalam pembiayaan mitra usaha pada akad murabahah ini modal yang dikeluarkan pihak bank berdasarkan *plafon* pembiayaan dan *margin* yang ditetapkan dari presentase yang ditetapkan pihak bank bukan dari harga pokok pembelian barang melainkan dari *plafon* pembiayaan yang diberikan pihak bank, sehingga hal ini tidak selaras dengan definisi murabahah yang di definisikan dalam fikih dan Fatwa DSN MUI No 04/DSN-

²⁵ Ibn Hajar al-Asqalani, *Bulughul Maram*, Penerjemah: Ade Ichwan Ali, (Jakarta: Pustaka Ibnu 'Umar, 2016), Cetakan kedua, h. 378

²⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, Penerjemah Abdul Hayyi Al-Kattani, dkk, (Jakarta : Gema Insani, 2011), h.357

MUI/IV/2000 tentang murabahah, dan juga syarat dalam jual beli murabahah menurut Kasani (tt: 220-222) bahwa dalam akad murabahah harus mengetahui harga pokok (harga beli). Disyaratkan bahwa harga beli harus diketahui oleh pembeli ke dua (nasabah), karena hal itu syarat mutlak bagi keabsahan *ba'i murabahah*. Dalam hal ini penulis menyimpulkan bahwa akad jual beli murabahah untuk pembiayaan mitra usaha kurang efektif jika menggunakan akad murabahah, karena biaya yang diberikan nasabah untuk membeli barang bukan berdasarkan harga pokok pembelian barang akan tetapi ditentukan oleh pihak bank dalam *plafon* pembiayaan dan adanya pencairan dana oleh pihak bank sehingga dalam pembiayaan mitra usaha pada akad murabahah ini pihak bank berkedudukan bukan sebagai penjual tetapi pihak bank berkedudukan sebagai pemberi dana kepada nasabah untuk kegiatan usahanya, sehingga menurut penulis pembiayaan mitra usaha kurang efektif jika menggunakan akad murabahah akan tetapi lebih efektif menggunakan akad *mudharabah*. Akad *mudharabah* merupakan akad kerja sama usaha antara dua pihak, pihak pertama bertindak sebagai pemilik dana (*shohibul mal*) yang menyediakan seluruh modal, dan pihak kedua sebagai pengelola (*mudharib*), keuntungan dari akad mudharabah dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak dan biasanya dalam bentuk presentase (*nisbah*).²⁷

²⁷ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah*...h.141