

Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Mikro (Studi Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang)

Anik Huswatun Hasanah

Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN SAS Bangka Belitung
Bangka, Indonesia

Ahmad Irvani

Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN SAS Bangka Belitung
Bangka, Indonesia

Muhamad Nurdin

Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN SAS Bangka Belitung
Bangka, Indonesia

Abstract

This research raises the problem of murabahah using wakalah contracts in murabahah transactions because side streaming often occurs by customers after disbursement of murabahah financing. This research aims to analyze how murabahah contracts are implemented and analyze how murabahah contracts are monitored in micro financing. Study of Bank Syariah Indonesia Pangkalpinang Branch Office. BSI applies murabahah financing products which are applied to micro financing which aims to enable members to own goods or business equipment to support business activities. The type of research used is qualitative descriptive research using primary data and secondary data. Data collection techniques through observation, interviews, documentation. Respondents were bank leaders, micro marketing staff and operational staff. As for the data analysis method using the Miles and Huberman approach, namely data reduction, data presentation, and drawing conclusions. The results of this research show that in theory the murabahah bil wakalah contract carried out by BSI KC Pangkalpinang in financing micro businesses is in accordance with the DSN-MUI fatwa. The murabahah process with wakalah is to carry out a wakalah contract first. After that, enter into a murabahah contract. Murabahah which is applied to micro financing using murabahah bil wakalah often causes side streaming by customers when the bank is disbursed with a wakalah agreement.

Keyword: Compliance, Financing, Murabahah

A. Pendahuluan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan bahwa kegiatan usaha perbankan dapat dilaksanakan secara konvensional dan berdasarkan prinsip syariah. Operasionalisasi bank konvensional berdasarkan pada sistem bunga dan bank syariah didasarkan pada prinsip bagi hasil, penyertaan modal, jual beli, sewa dan prinsip lainnya yang sesuai dengan syariah.¹

Lahirnya bank yang berdasarkan dengan prinsip syariah ini telah menambah semarak khazanah hukum untuk mempertegas visi perbankan di Indonesia. Kehadiran bank yang berdasarkan prinsip syariah sangat penting bagi masyarakat karena sebagian besar masyarakat Indonesia beragama Islam.²

¹Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 Pasal 1 tentang Perbankan.

²Rachadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), 6.

Lembaga keuangan syariah berkembang di Indonesia. Saat ini di mana ada 13 bank umum syariah, 20 unit usaha syariah bank konvensional dan 173 Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.³

Menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melakukan kegiatan usahanya perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi dan prinsip kehati-hatian.⁴

Bank syariah adalah bank atau lembaga perbankan yang menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan Al-Qur'an dan Hadist dan mengacu pada prinsip-prinsip syariah,⁵ sedangkan fungsi bank yaitu badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, baik itu simpanan giro, deposito ataupun simpanan tabungan semuanya bermanfaat bagi bank itu sendiri, dan kembali menyalurkannya kepada masyarakat.⁶ Peran perbankan pada saat ini sangat penting bagi kemajuan ekonomi Indonesia, tidak terkecuali perbankan syariah. Bank syariah merupakan salah satu instrumen yang digunakan untuk menegakkan aturan-aturan ekonomi Islam.

Adapun konsep yang ditawarkan oleh bank syariah diantaranya menggunakan sistem bagi hasil (*profit-loss sharing*), keuntungan (*revenue sharing*) dan jual beli/margin. Sistem bagi hasil adalah suatu sistem yang meliputi tata cara pembagian hasil usaha antara penyedia dana dengan pengelola dana. Pembagian hasil usaha ini dapat terjadi antara bank dengan penyimpan dana maupun antara bank dengan nasabah penerima dana bentuk produk yang landasan prinsip ini adalah *mudharabah* dan *musyarakah*. Sedangkan jual beli atau margin yaitu sistem yang menerapkan tata cara jual beli di mana bank akan membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan atau mengangkat nasabah sebagai agen bank melakukan pembelian barang atas nama bank kemudian bank menjual barang sebut kepada nasabah dengan harga sejumlah harga beli ditambah keuntungan margin yang disepakati oleh penjual dan pembeli.⁷

Sesuai dengan kegiatan operasional bank syariah yaitu menghimpun dana dan mengeluarkan dana dalam setiap himpunan dana bank syariah mempunyai produk tabungan giro dan deposito yang menggunakan akad *mudharabah* dan wadiah sedangkan untuk penyaluran dana menggunakan pembiayaan dalam akad murabahah (jual beli) dan *ijarah* (sewa menyewa), *musyarakah* serta *mudharabah*. Akad murabahah merupakan akad yang sering digunakan untuk setiap produk

³Otoritas Jasa Keuangan, Statistik Perbankan Syariah. <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Documents/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah---November-2023/STATISTIK%20PERBANKAN%20SYARIAH%20-%20NOVEMBER%202023.pdf>. Diakses November 2023

⁴ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

⁵Karnaen A. Perwataatmadja dan Muhammad Syari'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa, 1992), 01.

⁶Joey Allen Fure, "Fungsi Bank sebagai Lembaga Keuangan di Indonesia menurut Undang- Undang Nomer 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan," *Jurnal Lex Crimen* Vol. 4, No. 4, 2016, 175.

⁷Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, (Yogyakarta: Ull Press, 2009), 8.

pembiayaan yang ada di bank syariah. Murabahah adalah jenis akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dengan keuntungan atau margin yang disepakati oleh penjual dan pembeli.⁸

Salah satu sistem jual beli yang ada pada perbankan syariah yaitu sistem jual beli murabahah. Murabahah merupakan transaksi jual beli barang dimana penjual menyatakan harga perolehannya kepada pembeli dan pembeli membayar kepada penjual harga perolehan tersebut ditambah keuntungan (*margin*) yang telah disepakati. Murabahah sebagaimana yang digunakan dalam perbankan syariah, prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok yakni harga beli serta biaya yang terkait dan kesepakatan atas mark up (laba). Bank syariah mengadopsi murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun nasabah tidak memiliki uang untuk membayar.⁹

Produk pembiayaan dengan akad murabahah yang mulai berkembang saat ini salah satunya adalah pembiayaan mikro produk pembiayaan mikro merupakan pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank syariah kepada nasabah. Salah satu tujuan dari pembiayaan adalah membantu pengusaha yang memerlukan modal usaha, serta membantu pemerintah untuk meningkatkan pembangunan di berbagai sektor, khususnya sektor ekonomi mikro. Salah satu fungsi pembiayaan modal usaha adalah untuk meningkatkan kualitas usaha karena setiap orang yang berusaha pasti menginginkan peningkatan usaha, namun terkadang dibatasi oleh kemampuan permodalan.¹⁰

Dalam pembangunan ekonomi mikro di Indonesia sangat penting dalam peranan sektor yang mempunyai peranan yang penting dalam peningkatan pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Adapun lingkup ekonomi mikro yaitu mempelajari kegiatan ekonomi dari masing-masing unit ekonomi seperti interaksi dipasar barang, penjual dan pembeli dan interaksi faktor produksi.¹¹

Peranan usaha kecil tersebut menjadi bagian yang diutamakan dalam setiap perencanaan tahapan pembangunan yang dikelola oleh dua departemen yakni Departemen Perindustrian dan Perdagangan, Departemen Koperasi dan Usaha Kecil Menengah, namun demikian usaha pengembangan yang telah dilaksanakan masih belum memuaskan hasilnya, karena pada kenyataan kemajuan Usaha Kecil Menengah sangat kecil dibandingkan dengan kemajuan yang sudah dicapai usaha.¹²

Munculnya permasalahan pada perbankan syariah diantaranya, belum memadai sumber daya manusia yang terdidik dan profesional dalam bidang sumber daya manusia. Kurangnya pemahaman mengenai konsep syariah dalam pengelolaan bank syariah dengan operasionalisasi di lapangan. belum memadai untuk pengembangan lembaga keuangan syariah dengan cara sistematis dan profesional.

⁸Adiwarma Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2007), 114

⁹Muhammadiyah dan Zulhamdi, "Implementasi Murabahah pada Perbankan Syariah" *Jurnal Al-Hiwalah*, Vol. 1, No. 1, 2022, 56/

¹⁰ Muhammad Khusaini, *Mikro Dasar-dasar Teori*, (Malang: Universitas Brawijaya Press, 2003), 5.

¹¹*Ibid.*, 2.

¹²Muhammad, *Lembaga Keuangan Mikro Syariah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009), 63.

Persoalan tersebut menimbulkan dampak terhadap kepercayaan masyarakat tentang keberadaan bank syariah diantara lembaga keuangan konvensional.¹³

Target marketing dilakukan oleh praktisi bisnis pemasar yang berlomba mengeksekusi pasar demi tercapainya target marketing. Namun, konsep, teori strategi maupun taktik pemasaran yang banyak ditawarkan oleh praktisi bisnis sangat sedikit yang berlandaskan pada tuntunan Islam, yaitu syariah sebagai salah satu langkah keberhasilan suatu bisnis perbankan syariah. Begitupun penyebab kecilnya target pasar perbankan syariah di Indonesia yaitu kurangnya pemahaman konsumen terhadap perbankan syariah, sosialisasi yang kurang, serta masalah perdebatan hukum halal dan haram bunga bank.¹⁴ Permasalahan yang dihadapi dalam pengembangan bank syariah di Indonesia terdiri dari beberapa aspek penting yaitu: aspek sumber daya manusia, sistem, hukum/struktural dan aspek pemasaran. Pembagian aspek permasalahan secara umum mengarah pada prioritas yaitu kurangnya permodalan bank syariah, lemahnya pemahaman terhadap bank syariah, kurangnya dukungan pemerintah dan minat masyarakat terhadap bank syariah.¹⁵

Permasalahan pada sistem dalam perbankan syariah terjadi juga pada produknya, seperti meminta jaminan dari nasabah ketika memberikan pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah* di bank syariah. Padahal hampir seluruh ulama sepakat bahwa apabila seseorang melakukan akad *mudharabah*, pemilik modal/dana tidak boleh meminta jaminan dari pelaksanaan.¹⁶

Adapun permasalahan yang lain terjadi juga pada produk murabahah. Produk yang diperjual belikan pada akad murabahah belum menjadi milik bank dan akad perjanjian murabahah dan *wakalah* tidak dikontrol sebaik mungkin pasca pemberian dana, kurangnya penjelelasan secara rinci kepada nasabah tentang murabahah, terjadinya ketidakjelasan barang yang diinginkan sehingga bank hanya menyediakan uang.¹⁷ Seperti minimnya pengetahuan terhadap prosedur atau mekanisme pembiayaan yang diterapkan membuat masyarakat tersebut kesulitan dalam hal mengajukan pembiayaan.¹⁸ Implementasi akad murabahah diikuti dengan konsep *wakalah*, bank memberikan surat kuasa kepada nasabah pembiayaan berupa *wakalah* atau pendelegasian wewenang untuk membeli sendiri barang kebutuhannya kepada *supplier* pihak bank mengalami beberapa kendala baik internal maupun eksternal,

¹³ Pariska Dwi, dkk., "Strategi Pemasaran Produk Pembiayaan Murabahah Bank Syariah" *Jurnal Ekonomi, Manajemen, dan Perbankan*, Vol. 9, No. 1, 10.

¹⁴ Sarah Nadia, dkk., "Analisis Hambatan Pertumbuhan Perbankan Syariah di Indonesia: (Kajian terhadap Perbankan Syariah Aceh)", *Jurnal Global Journal of Islamic Banking and Finance* Vol. 1, No. 2.

¹⁵ Rusydia, Aam S., "Analisis Masalah Pengembangan Perbankan Syariah di Indonesia: Aplikasi Metode Analytic Network Process", *Jurnal Esensi*, Vol. 6, No. 2, 2016.

¹⁶ Cecep Maskanul Hakim, "Problem Pengembangan Produk dalam Bank Syariah, <https://www.bmebi.org/index.php/BEMP/article/view/272> diakses 25 Juli 2024.

¹⁷ Trisno Wardy Putra, dkk., "Solusi Akad Murabahah bil Wakalah pada Perbankan Syariah di Indonesia" *Jurnal Studi Islam*, Vol. 11, No.1, 2024.

¹⁸ Aisyah Fitriani, "Mekanisme Pembiayaan Mikro dengan Akad Murabahah di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Pekanbaru, *Skripsi*, Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Pekanbaru.

mulai dari data indentitas nasabah yang tidak sesuai dan nasabah yang terlambat untuk memberikan kwitansi/bon murabahah setelah pencairan dana murabahah.¹⁹

Penerapan akad murabahah dengan disertai akad wakalah di dalamnya telah mengakibatkan terjadinya tindakan *side streaming* oleh nasabah. Dengan diterapkannya akad ini, nasabah bisa bebas membeli barang kebutuhan tanpa didampingi oleh pihak bank syariah, dengan arti lain bahwa nasabah akan melakukannya secara pribadi. Sehingga bisa saja dana yang diberikan tidak benar-benar digunakan oleh nasabah untuk membeli barang yang sesuai dengan hasil kesepakatan dimana hal ini akan berakibat pada tidak sahnya akad tersebut. mengakibatkan terjadinya risiko pembiayaan bermasalah serta dinilai akan mengganggu nilai kesyariahan bank itu sendiri.²⁰

Begitu juga permasalahan akad murabahah pada produk pembiayaan mikro yang ada pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang dari observasi awal yang peneliti lakukan. Pada murabahah dengan *wakalah* yaitu adanya kontrol yang lemah akad antara bank dan nasabah. Monitoring pasca murabahah *bil wakalah* pada pencairan murabahah seperti timbulnya masalah *side streaming*. yang dilakukan oleh nasabah tidak sesuai dengan tujuan awal dan kurangnya monitoring khusus oleh pihak bank.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*fieldresearch*). Ditinjau dari segi sifat-sifat data, maka penelitian ini termasuk dalam penelitian kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah suatu proses penelitian dan pemahaman yang berdasarkan pada metodologi yang menyelidiki suatu fenomena sosial dan masalah manusia. Penelitian kualitatif merupakan riset yang bersifat deskriptif kualitatif dan cenderung menggunakan analisis dengan pendekatan induktif. Pendekatan induktif terdiri dari meneliti topik tertentu kemudian mengambil bahan atau informasi tersebut sebagai dasar untuk menarik kesimpulan yang bersifat umum, dan hasil penelitian lebih menekankan makna daripada generalisasi. Ada dua sumber data dalam penelitian ini, yakni data primer dan sumber data sekunder. Sedangkan dalam mengupulkan data dengan menggunakan Teknik observasi, wawancara dan dokumentasi.

Penelitian ini memerlukan penetapan batasan masalah agar tidak meluas dan mencapai fokus yang diharapkan, penulis membatasi masalah penelitian ini dengan pendekatan teoritik dan praktik terhadap pelaksanaan akad murabahah pada produk pembiayaan mikro. Peneliti hanya melakukan penelitian terkait pada tahun 2024 mengenai pelaksanaan akad apakah sudah sesuai di terapkan pada PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. Pendekatan yang digunakan untuk menganalisa penelitian ini adalah pendekatan Fiqh Muamalah.

¹⁹Resti Nur Fauziah, Implementasi Akad Murabahah dalam Produk Pembiayaan Mikro Faedah Ib Pada Bank Brisyarlah KCP Bogor Tajur, *Skripsi*, Program Studi Perbankan dan Keuangan Diploma Tiga Institut Bisnis dan Informatika Kesatuan.

²⁰Widya Anggita, "Analisis Pencegahan dan Penyelesaian Side Streaming Pada Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah di PT. BPRS Al-Washliyah Medan" *Skripsi*, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2021.

Teknik analisis data yang digunakan dalam menganalisis data yang telah terkumpul yaitu menggunakan teknik kualitatif dengan pendekatan model Miles dan Humberman yang menyatakan bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh. Aktifitas analisis data menurut Miles dan Hubermen yaitu data reduction, data display, dan conclusion drawing/verification.

B. Pembahasan

1. Landasan Teori

a. Pengertian Bank Syariah

Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah (UUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Bank Umum Syariah merupakan bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. BPRS adalah bank syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. UUS unit kerja dari kantor pusat bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional.²¹

b. Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional

1) Akad dan Investasi

Bank syariah menggunakan akad dengan konsekuensi duniawi dan ukhrawi karena akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam.²² Investasi dalam perbankan syariah baik dalam hal barang, pelaku, transaksi, maupun ketentuan lainnya haruslah memenuhi syarat-syarat seperti barang dan jasa harus halal sehingga transaksi atas barang dan jasa yang haram menjadi batal karena hukum syariah, harga barang dan jasa harus jelas tempat penyerahan atau *delivery* harus jelas karena akan berdampak pada biaya transportasi. Barang yang ditransaksikan harus sepenuhnya dalam kepemilikan, tidak boleh menjual sesuatu yang belum dimiliki. Sedangkan dalam bank konvensional, pada konsekuensi duniawi, transaksi atas barang dan jasa yang ditawarkan oleh bank mencakup yang halal dan haram.²³

2) Dalam Segi Hubungan dengan Nasabah

Hubungan nasabah dan bank syariah disebut kemitraan sedangkan bank konvensional disebut kreditur dan debitur. Pembiayaan dalam bank syariah melakukan investasi yang halal saja sedangkan konvensional investasi yang halal haram, bank syariah berdasarkan

²¹Undang-Undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 2008, Tentang Perbankan Syariah, <https://ojk.go.id/waspada-investasi/id/regulasi/Pages/Undang-Undang-Nomor-21-Tahun-2008-Tentang-Perbankan-Syariah.aspx> Diakses 15 Agustus 2024.

²²Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Teori Dan Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 29.

²³Zainudin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika) hlm. 22

prinsip bagi hasil atau sewa, sedangkan bank konvensional memakai sistem bunga, profit dan *falah oriented*, sedangkan bank konvensional profit *oriented*, bank syariah menghimpun dan menyalurkan dana harus sesuai dengan fatwa dewan pengurus syariah sedangkan konvensional tidak terdapat dewan sejenis.²⁴

3) Adanya Dewan Pengawas Syariah

Bank syariah dapat memiliki struktur yang sama dengan bank konvensional, misalnya dalam hal komisaris dan direksi, tetapi unsur yang amat membedakan antar bank syariah dan bank konvensional adalah keharusan adanya Dewan Pengawas Syariah yang bertugas mengawasi operasional bank dan produk-produknya serta membuat laporan tahunan yang menyatakan bahwa bank berada dalam pengawasannya telah sesuai dengan ketentuan syariah, DPS juga bertugas untuk meneliti dan membuat rekomendasi produk baru dari bank yang diawasi.²⁵

4) Dari Operasional

Bank syariah menggunakan mekanisme Kerjasama yang menghasilkan bagi hasil, prinsip jual beli dan juga sewa sebagai penghasil usahanya. Bank syariah dilarang menggunakan mekanisme yang ribawi dan dilarang dalam Islam. Berbeda dengan bank konvensional yang menerapkan selisih bunga antara bunga *financing* dengan bunga *funding* sebagai sumber penghasilan utama. Bank yang berdasarkan prinsip konvensional, keuntungan utama diperoleh dari selisih bunga simpanan yang diberikan kepada penyimpan dengan bunga pinjaman atau kredit yang disalurkan²⁶

5) Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa bank syariah seperti musyawarah antar nasabah dan pihak bank, antara bank dan nasabah dan melalui peradilan agama, sedangkan bank konvensional penyelesaian sengketa melalui peradilan agama negeri setempat.²⁷

c. Akad

Menurut ulama fiqih, akad dapat ditinjau dari dua segi pengertian yaitu secara umum dan secara khusus. Secara umum pengertian akad dalam arti luas hampir sama dengan pengertian akad dari segi bahasa menurut pendapat ulama Syafi'iyah Maliki dan Hanabilah yaitu segala sesuatu yang dikerjakan oleh seorang berdasarkan keinginan sendiri sedangkan pengertian khusus peningkatan yang ditetapkan dengan ijab Qabul berdasarkan ketentuan syara yang berdampak pada objeknya.²⁸

²⁴ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Kencana Prenada Media Group: 2011), 36

²⁵ Nurul Hak, *Ekonomi Islam Hukum Bisnis Syariah Mengupas Ekonomi Islam, Bank Islam, Bunga Uang, Bagi Hasil, Wakaf Uang dan Sengketa Ekonomi Syari'ah* (Yogyakarta: Teras), 23

²⁶ Rachadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 45

²⁷ Ismail, *Perbankan Syariah*,...30.

²⁸ Rachmad Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2001), 43.

Rukun akad menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) diantaranya sebagai berikut:

- 1) *Shigat al-Aqd*,
- 2) Penjual (*al-Ba'i*) dan pembeli (*al-musyitari*)
- 3) *Mustman* atau *mabi'*
- 4) *Tsaman*,

Syarat-syarat terjadi akad ada dua macam yaitu syarat khusus merupakan syarat tambahan disamping syarat- syarat umum seperti adanya saksi. Adapun syarat umum

- 1) Kedua orang melakukan akad cakap tindakan atau ahli
- 2) Objek akad dapat menerima hukum itu
- 3) Dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya
- 4) Akad yang tidak diperbolehkan oleh *syara'* seperti jual beli *mulasamah* (saling merasakan)
- 5) Akad dapat memberi mafaakat
- 6) *Ijab* harus berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadinya kabul
- 7) *Ijab* dan *qabul* mesti bersambung sehingga apabila seseorang meninggalkan *ijab* sebelum kabul maka *ijab* itu menjadi batal.²⁹

d. Murabahah

Murabahah yaitu jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati. Dalam *bai'* murabahah, penjual harus memberitahu harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan. Fatwa Dewan Syariah Nasional mendefinisikan murabahah dengan jual beli yang dilakukan seseorang dengan harga awal ditambah dengan keuntungan, penjual menyampaikan harga beli kepada pembeli ditambah dengan permintaan keuntungan yang dikehendaki penjual kepada pembeli.³⁰

e. Murabahah *lil-Al-Amir bil Shira*

Murabahah *lil Amr bis-syira* yaitu transaksi murabahah di mana seorang nasabah datang kepada pihak bank untuk membeli sebuah komoditas dengan kriteria tertentu dan ia berjanji akan membeli komoditas atau barang tersebut cara merubah yakni sesuai harga pokok pembelian ditambah dengan tingkat keuntungan yang disepakati kedua pihak, dan nasabah akan melakukan pembayaran secara cicilan berkala.³¹ Murabahah *lil-al-amr al shira* merupakan istilah baru yang dipakai pada perbankan Islam diperkenalkan pertama kali oleh Dr. Sami Haoud Menurut Dr. Sami Hamoud.³²

²⁹Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2010), 25.

³⁰Wirosa *Produk Perbankan Syariah*, (Jakarta: LPFE Usakti, 2009), 169.

³¹Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah, Konsep, Regulasi dan Implementasi*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2017), 50.

³²Moh. Asra dan Arif Hariyanto, "Murabahah Lil- Amr Bil Al-Shira" *Jurnal Universitas Ibrahimy Situbondo*, Volume 13, No. 1, 2019.

Berikut beberapa penerapan *murabahah lil amir bis-syira* yang umum diaplikasikan di perbankan syariah:

- 1) Bank membelikan terlebih dahulu barang yang akan dibeli oleh nasabah dengan perjanjian sebelumnya antara kedua belah pihak setelah barang dibeli atas nama bank kemudian dijual kepada nasabah dengan harga pokok ditambah keuntungan sesuai kesepakatan.
- 2) Nasabah melakukan perjanjian murabahah dengan bank nasabah sebagai pembeli akhir dan penerima barang. Kesepakatan awal seperti pada penerapan pertama dengan perbedaan perpindahan kepemilikan langsung dari *supplier* kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan bank langsung kepada *supplier*.
- 3) Bank melakukan perjanjian murabahah dengan nasabah dan pada saat yang sama mewakili (akad *wakalah*) kepada nasabah, supaya nasabah membeli sendiri barang yang diinginkan.³³

f. Syarat Murabahah

Rukun dan syarat murabahah pada dasarnya sama dengan jual beli yang mana pihak yang melakukan akad cakap bertindak hukum, barang yang diperjual belikan barang yang halal, nyata secara hakiki, dan dapat diserahkan terimakan. Kemudain para ulama sepakat untuk sahnya akad murabahah syarat- syarat tertentu yang harus dipenuhi yaitu:

- 1) Harga pokok diketahui oleh pembeli kedua jika harga pokok tidak diketahui maka jual beli murabahah menjadi fasid.
- 2) Keuntungan diketahui karena keuntungan bagisn dari harga
- 3) Modal merupakan benda yang ada perbandingannya seperti benda yang ditakar, benda yang ditimbang, dan benda yang dihitung atau sesuatu yang nilainya diketahui, seperti Dinar, Dirham, atau perhiasan.
- 4) Murabahah tidak boleh dilakukan terhadap harta riba
- 5) Akad jual beli yang pertama dilakukan adalah sah jika akad jual beli pertama fasid maka murabahah tidak boleh dilakukan.³⁴

g. Dasar Hukum Pembiayaan Murabahah

Pada setiap pembiayaan yang dilakukan oleh Lembaga keuangan syariah tentunya mempunyai suatu dasar yang kuat untuk dapat melaksanakan pembiayaan tersebut. Pada umumnya dasar yang digunakan berasal dari Al- Quran dan Hadis.³⁵ Landasan hukum positif pembiayaan murabahah di antaranya:

³³ *Ibid.*, 91.

³⁴ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip Dan Implementasi Pada Sektor Keuangan Syariah*, (Jakarta Rajawali Pres, 2016), 85.

³⁵ Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 66.

- 1) Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yakni pasal 19 ayat 1 yang poinnya menyatakan bahwa kegiatan usaha bank umum syariah meliputi, pembiayaan berdasarkan akad Murabahah, Salam, *istishna*, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.³⁶
- 2) Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000 tentang Murabahah, Fatwa DSN MUI No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam murabahah, Fatwa DSN MUI No. 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam murabahah, Fatwa DSN MUI No. 23/DSN-MUI/III/2005 tentang potongan pelunasan murabahah, Fatwa DSN MUI No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang potongan tagihan murabahah kontrak pembiayaan murabahah dan *musawamah*, Fatwa DSN MUI No. 47/DSN-MUI/11/2005 tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu membayar, Fatwa DSN MUI No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan Kembali tagihan murabahah, Fatwa DSN MUI No. 49/DSN-MUI/II tentang konversi akad murabahah.³⁷

h. Ketentuan Murabahah

Ketentuan umum terkait perbankan dalam bidang murabahah dapat diaplikasikan sebagai berikut:

- 1) Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. harga jual adalah harga beli bank dari prosedur (pabrik/tokoh) ditambah keuntungan (*mark-up*) kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.
- 2) Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlaku akad
- 3) Dalam transaksi ini bila sudah ada barang diserahkan segera kepada nasabah.

i. Wakalah

Wakalah dalam arti bahasa berasal dari akar kata *Wakalah* yang persamaan kata dari *salama wa fawadha*, artinya menyerahkan. *Wakalah* juga diartikan dengan *al-hifzhu* yang artinya menjaga dan memelihara.³⁸ merupakan perwakilan pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak (*muwakil*) kepada pihak lain (wakil) dalam hal-hal yang boleh diwakilkan.³⁹ Dalam kata lain *wakalah* merupakan perjanjian antara seseorang pemberi kuasa dengan orang lain orang yang menerima kuasa untuk melaksanakan tugas tertentu atas nama pemberi kuasan.⁴⁰

j. Pengawasan Pembiayaan

Pengawasan pembiayaan merupakan salah satu kegiatan pemantauan atau pengelolaan yang bertujuan untuk memelihara dan mengamankan pembiayaan itu sebagai kekayaan,

³⁶ Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

³⁷ Fatwa DSN MUI, Tentang Murabahah, https://dsnmui.or.id/kategori/fatwa/?s=murabahah&post_types=all diakses 18 Juni 2024.

³⁸ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), 417.

³⁹ Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pres, 20015), 104.

⁴⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori dan Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 31.

mengetahui cara pembayaran persyaratan sebagai dasar persetujuan pembiayaan yang tercapai supaya tidak terjadi penyimpangan yang bisa terjadi.⁴¹

Tujuan pengawasan atau pemantauan adalah Pertama, sebagai pengamanan untuk mencegah terjadinya kecurangan, baik dilakukan dengan baik atau tidak. Kedua, perlu dipastikan kebenaran dan keakuratan pekerjaan sesuai rencana. Ketiga, meningkatkan efisiensi dan manajemen bisnis itu sendiri. Keempat, untuk mamajukan supaya kebijakan yang telah ditetapkan harus mengikuti pedoman yang telah dibuat dan dilaksanakan dengan baik.⁴²

k. Pembiayaan Mikro

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata pembiayaan berasal dari kata biaya yang berarti biaya atau beban. Ini menjadi kata membiayai yang berarti menghabiskan atau pengeluaran yang selanjutnya menjadi kata pembiayaan yang artinya segala sesuatu yang berhubungan dengan membiayakan.⁴³

Usaha mikro merupakan usaha yang digolongkan usaha kecil di mana para pengusahannya adalah yang baru pengusahannya adalah dan akan berkembang sampai maju. Usaha mikro kecil menengah (UMKM) diatur berdasarkan pola dan ruang lingkup didefinisikan suatu bidang studi dalam ilmu ekonomi yang menganalisis mengenai bagian kecil dari keseluruhan kegiatan perekonomian yang ada.⁴⁴ Pengertian usaha kecil adalah kegiatan ekonomi rakyat yang berskala kecil, dan memenuhi kinerja kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan serta kepemilikan sebagaimana diatur dalam undang-undang. Kegiatan ekonomi yang bersekala kecil merupakan kegiatan yang menghidupi sebagian besar rakyat.⁴⁵

2. Hasil

a. Implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan mikro pada Bank Syariah Indonesia Cabang Pangkalpinang

Berdasarkan teori murabahah adalah jenis jual beli barang yang mana objeknya barang dan kriteria murabahah nya sudah ada pada saat akad itu terjadi, pada harga awal antara penjual dan pembeli ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Jual beli tukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan perpindahan hal milik kepada penjual.⁴⁶ Penerapan murabahah dalam lembaga keuangan syariah khususnya BSI KC Pangkalpinang, penerapan

⁴¹ Veitzal Rivai, Dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 488-489.

⁴² Pudjo Muljono, *Manajemen Perkreditasi Bagi Bank Komersial*, (Yogyakarta: BPFE, Edisi Tiga, 2001), 458.

⁴³ Peter Salim dan Yenny Salim, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Kontemporer*, (Jakarta: Modern English Press, 1991), 199.

⁴⁴ Sadono Sukirno, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1011), 22.

⁴⁵ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2006), 38.

⁴⁶ Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Teori dan Praktik...*, 101, Dilihat Juga Hendi Suhendi *Fiqh Muamalah*, (Depok: Rajawali Press, 2019), 67-68.

murabahah secara murni idealnya dilakukan bahwa bank wajib menguasai objek itu namun, implementasi dilapangan bahwa bank itu menguasai secara prinsip bukan secara fisik.

Adapun berdasarkan objek secara prinsip yang dimaksud adalah bank melakukan proses perjanjian kerja sama dengan dengan pihak ketiga seperti *developer* kemudian *dealer* kendaraan, tokoh bangunan yang secara ril pihak ketiga tersebut memiliki barang tersebut secara fisik,

Proses *wakalah* diterapkan yaitu ketika, bank belum memiliki secara prinsip, bank tidak ada kerja sama antara pihak ketiga. Sehingga memberikan kuasa kepada nasabah atau mewakilkan kepada nasabah untuk membeli objek barang sendiri dengan harapan nasabah mendapatkan harga terbaik dari barang itu.

Proses murabahah terjadi setelah proses *wakalah* dilakukan dan nasabah telah menerima objek barang, Dimana bank dan nasabah akan menyepakati harga jual dan harga beli secara bersama- sama.

Dari penjelasan di atas dapat disampaikan bahwa akad murabahah yang dijalankan bukan murabahah langsung karena bank tidak memiliki objek barang secara fisik. Dikarenakan bank melakukan perjanjian dalam akad MoU dengan pihak *developer*. Akad MoU (*Memorandum of Understanding*) adalah perjanjian pendahuluan yang dibuat untuk mengatur dan memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang terlibat untuk melakukan studi kelayakan sebelum membuat perjanjian yang lebih mengikat.⁴⁷ Suatu persyaratan- persyaratan yang dituangkan baik itu secara lisan maupun tertulis, MoU juga disebut sebagai kesepakatan sebuah transaksi antara kedua belah pihak⁴⁸

Didukung juga dari observasi awal yang peneliti lakukan tentang pelaksanaan penerapan murabahah secara langsung tidak bisa diterapkan untuk pembiayaan mikro. Bank barang model kerja atau investasi akan dilakukan pembelian secara mandiri oleh nasabah, atas dasar pemberian kuasa *wakalah* dari pihak bank. Selanjutnya nasabah menyerahkan nota pembelian kepada bank, sebagai acuan transaksi murabaha.⁴⁹

b. Penerapan murabahah *lil amr bi syira*'

Berdasarkan teori murabahah pada perbankan syariah modern menggunakan jenis murabahah *lil amrin bis syira*'. Murabahah *lil amir bis syira*' merupakan istilah yang *relative* baru dan diperkenalkan pertama kali oleh Sami Hamoud, menurut Sami Hamoud murabahah *lil amir bis syira*' adalah transaksi jual beli yang mana seorang nasabah datang kepada pihak bank untuk membelikan sebuah yang diinginkan nasabah tersebut secara murabahah yakni

⁴⁷MoU, https://badilum.mahkamahagung.go.id/index.php?option=com_attachments&task=download&id=806 diakses 31 Agustus 2024.

⁴⁸Burhanuddin, *Pedoman Penyusunan Memorandum of Understanding (MoU)*, (Yogyakarta: Medpress Digital, 2013), 7

⁴⁹Ady Radyansya, Pimpinan bank, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. *Wawancara*. Agustus 2024.

sesuai dengan harga pokok pembelian ditambah dengan tingkat keuntungan yang disepakati kedua pihak dan nasabah melakukan pembayaran secara cicilan.⁵⁰

Murabahah *lil amir bis syira'* penerapannya bank harus menyampaikan segala hal yang berkaitan dengan pembelian, seperti harga pokok pembelian, besarnya margin, termasuk juga pembelian yang dilakukan secara utang. Jika telah terjadi kesepakatan dalam jual- beli tersebut, barang dan dokumen dikirimkan kepada nasabah, selanjutnya nasabah membayar harga yang disepakati sesuai harga yang ditentukan

Adapun penerapan yang dilakukan oleh BSI Kantor Cabang Pangkalpinang yaitu *murabahah lil amri bis syira'* dimana nasabah mengajukan pembiayaan sesuai dengan tujuan awal nasabah. Kemudian disampaikan rincian pembiayaan dalam bentuk Rancangan Anggaran Biaya (RAB). Adapun akad *wakalah* pihak bank mewakili kepada nasabah untuk membeli kriteria yang dibutuhkan nasabah.⁵¹

c. Murabahah dengan *wakalah*

Secara teoritik akad *wakalah* merupakan perwakilan pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak (*muwakil*) kepada pihak lain (wakil) dalam hal-hal yang boleh diwakilkan.⁵² Dalam kata lain *wakalah* merupakan perjanjian antara seseorang pemberi kuasa dengan orang lain orang yang menerima kuasa untuk melaksanakan tugas tertentu atas nama pemberi kuasan.⁵³ Pada transaksi murabahah langsung ada objek barang yang diinginkan nasabah pada saat akad atau disebut juga dengan murabahah murni.

Hal ini sama jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga maka kedua belah pihak harus menandatangani kesepakatan agensi. Dimana pihak bank memberikan otoritas kepada nasabah untuk menjadi agennya untuk membelikan komoditas kemudian nasabah membelikan atas nama bank, maka kepemilikan hanya sebatas agen dari pihak bank. Selanjutnya nasabah membelikan memberikan informasi kepada pihak bank kemudian pihak bank menawarkan barang atau komodita tersebut kepada nasabah, maka terbentuk kontrak jual beli antara pihak bank dan nasabah.⁵⁴

Dalam hal ini implementasi murabahah *lil- amir bi syira'* dengan menggunakan akad *wakalah* pada BSI KC Pangkalpinang pada objek murabahah khususnya pada pembiayaan mikro.⁵⁵

⁵⁰ Panji Adam *Fikih Muamalah Maliyah Konsep Regulasi dan Implementasi* (Bandung: PT. Rafika Aditama, 2017), 15.

⁵¹ Afif Hermawan, Staf Mikro, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. *Wawancara*. 15 Agustus 2024.

⁵² Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah...*, 104.

⁵³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori dan Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 31.

⁵⁴ *Ibid.*, 116.

⁵⁵ Dini Marlana, Staff Marketing, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang, *Wawancara*. 14 Agustus 2024.

Sebelum terjadinya akad *wakalah* dilakukan proses *wa'ad* kedua belah pihak yaitu bank dan nasabah. *Wa'ad* digunakan untuk membuat ikatan janji antara nasabah dan bank. Dalam untuk membuat ikatan antara nasabah dengan bank. Ikatan ini perihal perjanjian jual beli yang akan dilaksanakan.⁵⁶

Secara teoritik *wa'ad* adalah janji antara satu pihak kepada pihak lainnya, pihak yang diberi janji tidak memikul kewajiban apa-apa terhadap pihak lainnya.⁵⁷ Dalam konteks fikih muamalah akad *wa'ad* dan akad berbedah meskipun keduanya hampir sama yang merupakan bentuk perjanjian. Akad merupakan suatu kesepakatan bersama antara kedua belah pihak atau lebih baik secara lisan maupun tertulis yang memiliki implikasi hukum yang mengikat untuk melaksanakannya. Sedangkan *wa'ad* yaitu janji adalah janji antara satu pihak kepada pihak lainnya pihak yang diberi janji tidak memikul kewajiban apa-apa terhadap pihak lainnya.⁵⁸

Dalam penerapan *wa'ad*, BSI KC Pangkalpinang akan menentukan penerbitan surat persetujuan pembiayaan (SP3) kepada nasabah, yang isinya mencakup persetujuan pembiayaan untuk modal kerja atau investasi sebagai pengajuan permohonan nasabah. Selanjutnya akan dilanjutkan dengan proses *wakalah* sesuai dengan waktu yang disepakati. Proses *wakalah* mencakup perihal pemberian kuasa oleh pihak bank kepada nasabah untuk membeli barang sesuai dengan tujuan pembiayaan.⁵⁹

Berdasarkan teori di atas itu dibenarkan juga oleh pimpinan bank berdasarkan wawancara peneliti branch manager BSI KC Pangkalpinang yang menyatakan penggunaan *wa'ad* juga dilakukan dalam penerapan akad murabahah *bil wakalah* pada pembiayaan mikro.

Dari pernyataan informansi di atas menjelaskan bahwa atas juga menjelaskan *wa'ad*, *wakalah* dan murabahah dilakukan berbeda waktu pelaksanaannya. Ketika terjadinya akad *wakalah* maka bank akan mencairkan dana pembiayaan ke rekening nasabah.

Penjelasan alur pembiayaan murabahah dengan *wakalah* dapat dijelaskan sebagai berikut, pertama, nasabah mengajukan pembiayaan kepada bank syariah. Kedua, Nasabah mengajukan atau menjelaskan objek yang ingin nasabah belikan sebagai objek Murabahah, bank *Wakalah* kepada Nasabah untuk membeli yang dibutuhkan nasabah.

Ketiga, nasabah sebagai wakil bank membeli barang atau memesan barang dengan kriteria tertentu yang dibutuhkan kepada penjual atau supplier. Keempat, *supplier* mengirimkan menyerahkan *asset* bukti pemesanan barang dengan kriteria tertentu. Kelima, atas *asset* yang telah dibeli atau dipesan oleh nasabah sebagai wakil bank maka nasabah memberikan bukti

⁵⁶Afif, Hermawan, Mikro Staff Marketing, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. *Wawancara*. 14 Agustus 2024.

⁵⁷Mustiori *Al-Urf dan pembaharuan hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Perpustakaan Nasional, 2022), 215.

⁵⁸Panji Adam Agus Putra, "Konsep Wa'ad dan Implementasi Dalam Fatwa Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, *Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah* Vol.2, 2018.

⁵⁹Dini Marlina, *Staff Marketing Micro*, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. *Wawancara*. 16 Agustus 2024.

kuitansi jual beli bukti pemesanan dari penjual kepada bank. Ketujuh, antara bank dan nasabah melakukan akad murabahah. Kedelapan, pembayaran *asset* dapat dilakukan secara bulanan atau cicilan.⁶⁰

Akad *wakalah* dalam transaksi murabahah diatur juga dalam fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 pada ketentuan pertama poin: “Jika bank ingin mewakilkan kepada bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.”⁶¹

Adapun dalam praktik pelaksanaan berdasarkan fatwa DSN-MUI Nomer 4/DSN-MUI/IV/2000. BSI berdasarkan wawancara dengan pimpinan cabang menjelaskan bahwa dilakukan diwaktu yang berbeda yang mana akad *wakalah* terlebih dahulu dilakukan. Selanjutnya dilakukan transaksi murabahah antara pihak bank dan nasabah. Dimana transaksi di atas dibolehkan berdasarkan fatwa DSN MUI Nomer 04/DSN/IV/2000 fatwa yang tercantum pada ketentuan pertama angka sembilan yang mana, pembiayaan menggunakan akad murabahah *bil wakalah* khususnya juga pada pembiayaan mikro.

Adapun berdasarkan observasi yang dilakukan oleh peneliti, yang mana dalam observasi awal tersebut yang mana nomor *wakalah* dilakukan terlebih dahulu kedua nomer murabahah artinya pada pembiayaan mikro menggunakan akad murabahah *bil wakalah*. Sebelum kedua akad itu terjadi pihak bank melakukan akad *wa'ad* atau akad janji antara nasabah dan pihak bank, di antara janji untuk membeli barang atau objek murabahah, *wa'ad* disitu berisi objek yang ingin dibeli nasabah yang dijelaskan secara spesifik kepada pihak bank. Adapun saat terjadinya akad *wakalah* artinya bank suda pencairan kerekening nasabah, kemudian nasabah membeli apa yang diinginkan dengan membawa kwitansi pembelian dari penual atau Rancangan Anggaran Biaya (RAB) yang diberikan oleh penjual.⁶²

d. Pengawasan akad pembiayaan mikro menggunakan akad murabahah

Pengawasan merupakan suatu yang digunakan dalam mengawasi pembiayaan berupa pemantauan apa yang dicapai berupa pelaksanaan, juga perlu melakukan perbaikan-perbaikan sehingga pelaksanaannya sesuai dengan rencana yang ditetapkan.⁶³ Kegiatan pemantauan atau pengelolaan yang bertujuan untuk memelihara dan mengamankan pembiayaan itu sebagai kekayaan, mengetahui cara pembayaran persyaratan sebagai dasar persetujuan pembiayaan yang tercapai supaya tidak terjadi penyimpangan yang bisa terjadi.⁶⁴

⁶⁰ SOP Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang.

⁶¹ Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah https://ditbinganis.badilag.net/ekonomisyariah/dokumen_kompilasi/30.pdf diakses 15 Agustus 2024.

⁶² Observasi 8 Oktober 2024.

⁶³ Muhammad Yusran, *Perencanaan dan Evaluasi* (Ponorogo Jawa Timur: Uwais Inspirasi Indonesia), 181.

⁶⁴ Veitzal Rivai, Dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management...*, 488-489.

Berdasarkan observasi awal yang peneliti lakukan terkait dengan pengawasan pembiayaan mikro, pertama nasabah mengajukan pembiayaan setelah pembiayaan tersebut diterima dengan menyertakan usaha yang semua persyaratan yang terlampir pihak bank sebelumnya observasi awal 5 C untuk memonitoring pemberian pembiayaan dikatakan layak atau tidak pada saat awal pengajuan.⁶⁵

Pada pembiayaan mikro merupakan pembiayaan usahah menengah dan menengah ke bawah, pembiayaan mikro. Terkait prosedur pembiayaan mikro pengajuan yang dilakukan oleh nasabah sebagai berikut, tahap pertama, nasabah mengajukan pembiayaan ke bank, petugas bank mengarahkan pembiayaan apa yang dibutuhkan nasabah. Kedua, harus tau kebutuhan nasabah usaha berapa lama. Ketiga, nasabah melengkapi dokumen, *track chacking* dari adminitrasi, kebenaran berkas dilakukan dengan survei usaha nasabah. mengecek BI *Checking*, setelah itu bank melakukan kunjungan nasabah survei ke tempat usaha nasabah yang bersangkutan untuk menentukan layak atau tidak diberikan pembiayaan, menggunakan analisis 5C dalam analisis layak atau tidak diberikan pembiayaan jika sudah layak maka bagian operasional dan marketing melakukan analisis pembiayaan

Keempat, survei ke tempat sekitar, seperti tetanga benar atau tidak itu usaha asli nasabah, hal ini memitigasi untuk terjadinya resiko, kelima, input disistem perbankan, yang berisi analisa. Keenam, foto jual beli, dan barang yang dibeli. Ketujuh, setelah semua selesai bagian operasional dan marketing melakukan analisis pembiayaan, setelah semuanya telah selesai maka tahap berikutnya yaitu proses pencairan.⁶⁶ Adapun berdasarkan obervasi yang peneliti lakukan pengecekan dilakukan untuk memastikan bahwa pihak nasabah dikatakan baik atau tidak adanya lembar hitam pembiayaan bermasalah dari bank lain.

Setelah permohonan diterima secara lisan dan tulisan, maka pihak akan melakukan investigasi dengan mencari informasi terkait calon nasabah ke berbagai sumber, apabila hasilnya menunjukan kebenaran maka pihak bank akan melanjutkan keanalisis pembiayaan kepenjabat pembiayaan yang berwenang. Bank syariah menetapkan limit delegasi ditiap jenjang unit kerja pembiayaan. Hal ini dimuat untuk menghindari penyalahgunaan wewenang dalam menentukan besarnya pembiayaan.⁶⁷

Permohonan pembiayaan dapat dicairkan apabila dalam permohonan pembiayaan secara tertulis telah memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan bank, jangka waktu pembiayaan, tata cara, syarat pencairan dan tata cara pembayaran kembali, pembiayaan dapat dicairkan apabila yang telah ditandatangani pengikat jaminan. Apabila calon nasabah menyetujui fasilitas pembiayaan yang telah disampaikan, maka SP3 (Surat Persetujuan

⁶⁵ Observasi 14 Agustus 2024.

⁶⁶ Afif, Hermawan, Mikro Staff Marketing, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinag. *Wawancara*. 14 Agustus 2024.

⁶⁷ Dini Marlina dan Dodo, Staff Mikro Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang, *Wawancara*. 14 Agustus 2024.

Prinsip Pembiayaan) akan diserahkan kepada bank sedangkan pengambilan dana dapat diambil dibagian *teller*.⁶⁸

Adapun alur pengajuan di atas dijelaskan juga oleh beberapa marketing yang menyebutkan sama dibawa ini: Tahapannya nasabah punya usaha, mempunyai kebutuhannya dan tujuan melakukan pembiayaan, administrasi pembiayaan lengkap, nasabah melakukan verifikasi data lengkap seperti yang dijelaskan pada tahap pertama pengajuan, pengecekan kebenaran data, kemudian berapa lama berjalannya usaha nasabah usaha berjalan minimal 1 tahun berjalan, survei usaha nasabah, komite keputusan pembiayaan, akad murabahah, pencairan.⁶⁹

Analisis pengawasan pembiayaan dalam perbankan syariah menggunakan analisis 6 C untuk menjadi pertimbangan pemberian pembiayaan kepada nasabah Adapun analisis 6 C yaitu *character* yaitu sifat atau watak nasabah, *capital* yaitu jumlah dana atau modal, *capacity* kemampuan nasabah, *colleteral*, barang yang diserahkan sebagai jaminan, *condition of economy* yaitu situasi ekonomi, sosial, budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang memungkinkan suatu saat mengganggu kelancaran usaha calon nasabah dan *constraints* yaitu batasan atau hambatan yang tidak memungkinkan suatu bisnis untuk melaksanakan ditempat tertentu misalnya pendirian tempat ditempat pompa bensin yang disekitarnya banyak bengkel las atau pembakaran batu barah.⁷⁰

Sebelum diajukan layak atau tidak pembiayaan pihak bank syariah khususnya pihak marketing mikro juga menganalisis dengan analisis 6 C meminimalisis kemampuan nasabah diantaranya, *Character*, dilihat dari watak dan sifat calon nasabah, latar belakang pekerjaan maupun kepribadiannya juga melihat di *BIChecking* pengecekan sliik sistem layanan informasi keuangan dan langsung tanya sama tetangga rumah di tempat usaha nasabah. Analisis karakter berdasarkan wawancara kepada pihak marketing penerapan karakter yaitu *Character* sangat penting jika calon nasabah mampu mengembalikan pinjaman tetapi nasaba memiliki character yang tidak baik, maka kemungkinan nasabah tersebut tidak membayar angsuran tepat waktu. Selain dilihat dari *BIChecking* apakah nasabah itu pernah ada daftar hitam pinjaman pada bank lain, dan Sistem Informasi Debitur (SID) apakah nasabah tersebut tercatat tidak pernah mengalami pembiayaan bermasalah maka, dapat dipastikan calon nasabah tersebut lancar pembayaran angsurannya pihak bank juga melihat karakter dari informasi tetangga tetangga nasabah tersebut.⁷¹

Capacity, kemampuan kemampuan calon nasabah, seperti kemampuan menghasilkan dari usaha yang mempunyai peluang lebih baik atau dalam mengelola usaha. Adapun analisis yang dilakukan pihak bank dalam penilaian seperti: Dalam penilaian *capacity* bank melakukan survei

⁶⁸ *Ibid.*

⁶⁹Dini Marlina, Staff Marketing Mikro. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang, *Wawancara* Tanggal 14 Agustus 2024.

⁷⁰Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2013), 234-238.

⁷¹Hari, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang, *Wawancara*, 14 Agustus 2024.

ke lokasi usaha calon nasabah, melihat laporan pembelian dan penjualan usaha nasabah. Jika calon nasabah tidak membuat catatan pembelian dan penjualan barang. Maka penilaian yang pihak marketing lakukan melihat dari asset yang ada dilokasi usaha yaitu melihat langsung ketempat usaha, jadi kita bisa melihat langsung kemampuan nasabah dalam membayar usahanya. Jika assetnya terlihat bagus pasti calon nasabah akan mampu membayar usaha.⁷²

Capital, kecukupan permodalan nasabah pihak bank membandingkan jumlah modal yang cukup yang memadai dibandingkan jumlah pinjaman, seperti melihat laporan keuangan calon nasabah dan melihat catatan pembelian dan penjualan nasabah. Dalam penilaian capital dengan melihat usaha calon nasabah terkait dengan modal yang dimiliki oleh calon nasabah apakah sesuai dengan modal yang diajukan tetapi dalam menganalisis hanya sekilas saja jika nasabah sebagai karyawan atau pegawai maka yang dilihat hanya slip gaji.

Condition of economic, kondisi ekonomi usaha nasabah juga menjadi penilaian bank dalam hal ini apakah prospek usaha nasabah sekarang dan masa mendatang akan sama, seperti lancar atau tidaknya usaha bisa dilihat dari laporan keuangan usaha nasabah tahun- ketahun. Dimana ketika kondisi ekonomi nasabah menurun terjadi masalah pada pihak bank kedepannya dalam *condition of economic* pihak bank melihat kondisi ekonomi nasabah saat ini apakah ataupun hambatan atau kendala dalam bisnis dan usaha nasabah kedepannya.

Collateral, pihak bank melihat dari jaminan yang diberikan calon nasabahnya dikarenakan ini sangat penting jaminan resiko pembiayaan bermasalah semakin kecil terjadi, biasanya berupa tanah, benda bergerak, kartu keluarga, sertifikat rumah pendukung lainnya.⁷³ Jaminan sangat penting karena dengan jaminan resiko pembiayaan bermasalah semakin kecil. Pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah, maka jaminan harus mengcover apa yang diajukan oleh calon nasabah. Jaminan bisa berupa BPKB motor, surat rumah, surat tanah dan lain sebagainya.

Constraints Batasan atau hambatan yang tidak memungkinkan suatu bisnis untuk dilaksanakan di tempat tertentu, contohnya pendirian suatu usaha pompa bensin yang disekitarnya banyak bengkel las atau pembakaran batu bara. Dari keenam prinsip di atas, yang paling perlu mendapatkan perhatian adalah character. Apabila prinsip ini tidak terpenuhi, prinsip lainnya tidak bisa dilakukan, dengan kata lain permohonan bisa ditolak.⁷⁴

⁷²Sodi, Staf Marketing, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. *Wawancara*, 28 Agustus 2024.

⁷³Dini Marlina, Staff Marketing Mikro. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. *Wawancara* Tanggal 14 Agustus 2024.

⁷⁴ Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah....*, 238.

Dalam penerapan analisis constraints ini pihak BSI KC Pangkalpinang tidak ditetapkan berdasarkan, berdasarkan wawancara awal pihak bank dengan marketing yang menyebutkan analisis yang digunakan adalah analisis 5 C.⁷⁵

Dapat disimpulkan bahwa analisis pembiayaan mikro dalam analisis ini pembiayaan mikro menggunakan analisis 6 C ini pada bank syariah diterapkan semua, akan tetapi jika disudutkan lagi ada tiga yang paling utama yaitu *character, capacity, collateral*. Untuk yang selebihnya seperti *capital, condition of economy, dan constraints* itu hanya menjadi bahan pertimbangan. Penilaian tersebut yang paling utama adalah karakter nasabah, Adapun untuk *constraints* bank terkadang hanya mengunakan menggunakan analisis itu bank menggunakan analisis 5 C. Jadi dapat disimpulkan bahwa dalam penerapannya bank hanya menganalisis dengan teori 5 C.⁷⁶

e. Pengawasan pembiayaan

Pengawasan merupakan suatu yang digunakan dalam mengawasi pembiayaan berupa pemantauan apa yang dicapai berupa pelaksanaan, juga perlu melakukan perbaikan-perbaikan sehingga pelaksanaannya sesuai dengan rencana yang ditetapkan.⁷⁷ kegiatan pemantauan atau pengelolaan yang bertujuan untuk memelihara dan mengamankan pembiayaan itu sebagai kekayaan, mengetahui cara pembayaran persyaratan sebagai dasar persetujuan pembiayaan yang tercapai supaya tidak terjadi penyimpangan yang bisa terjadi.⁷⁸

Adapun pengawasan yang dilakukan oleh pihak marketing dan pimpinan bank termasuk kedalam monitoring atau pengawasan seperti *On Desk Monitoring*, pemantauan pembiayaan secara administratif yaitu melalui instrument administrasi, seperti laporan-laporan, *financial statement*, kelengkapan dokumen, dan informasi pihak ketiga. Ada juga *On Site Monitoring*, yaitu pemantauan pembiayaan itu langsung kelapangan untuk melihat lokasi dan kondisi nasabah, baik sebagian, menyeluruh, atau khusus atau kasus tertentu untuk membuktikan.

Ada juga pelaksanaan kebijakan pembiayaan, atau secara menyeluruh apakah ada deviasi yang terjadi atas *term of lending* yang disepakati. Kemudian *Exception Monitoring*, yaitu pemantauan pembiayaan dengan memberikan tekanan pada hal-hal yang kurang berjalan dengan baik dan hal-hal yang telah berjalan sesuai dengan *term of lending*, dikurangi intensitasnya.

Dalam pelaksanaan pengawasan atau monitoring pembiayaan murabahah yang ada di bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang memakai dua jenis yaitu *monitoring on*

⁷⁵Afif Hermawan, Staff Marketing Mikro Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. Wawancara. 14 Agustus 2024.

⁷⁶Dini Marlina, Marketing Mikro, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. Wawancara. 14 Agustus 2024.

⁷⁷ Muhammad Yusran, *Perencanaan dan Evaluasi* (Ponorogo Jawa Timur: Uwais Inspirasi Indonesia), 181.

⁷⁸ Veitzal Rivai, dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: Perpustakaan Nasional, 2008), 488-489.

site dan *monitoring on desk* yang dilakukan sebelum pencairan menggunakan analisis 5 C dan dilanjutkan sampai pembiayaan lunas dengan cara melihat kelancaran pembayaran setiap bulan. Sedangkan *monitoring on site* pihak bank melakukan kunjungan ke tempat nasabah dengan melakukan pembinaan setiap bulannya pada saat kunjungan langsung berlangsung. *Monitoring on desk* sebelum pembiayaan.⁷⁹

Berdasarkan observasi awal bank kepada pemimpin cabang yang menyatakan: “kurang pengawasan atau monitoring menyebabkan penyalagunaan dana atau disebut juga pada *side streaming* pasca cair oleh nasabah dikarenakan bank saat pencairan tidak mungkin ada mengontrol penu nasabah, dimana nasabah sering memanipulasi pembiayaan pasca cair ke bank.”⁸⁰

Berdasarkan pernyataan tentang monitoring yang dijelaskan oleh pemimpin cabang BSI KC Pangkalpinang peneliti menyimpulkan bahwa masalah sering terjadi dikarenakan lemahnya pada *on site monitoring*, yaitu kunjungan langsung nasabah pasca cair nasabah sering penyalagunaan dana tidak sesuai dengan tujuan awal. Sedangkan *On Desk Monitoring* juga sering terjadi pemasalahan dimana nasabah yang sering memanipulasi pembiayaan kepada bank. Diperjelas juga dari penjelasan marketing di bawah ini

Kami melakukan Laporan Kunjungan Nasabah (LKN) setelah itu sesuai atau tidak akad dan apa saja yang dibelikan oleh nasabah. Jika nasabahnya tidak sesuai dengan perjanjian awal, maka kita melakukan survei ke nasabah misalnya kalau modal kerja apa saja yang ingin nasabah tambah. Mikro disini banyak macamnya seperti ritel, Perkebunan, industri, modal kerja modal usaha dan lain sebagainya.⁸¹

Adapun pelaksanaan pengawasan pasca cair pembiayaan murabahah berdasarkan wawancara dengan pimpinan bank BSI Kantor Cabang Pangkalpinang menyatakan, bank turun kelapangan menanyakan langsung ke penjual kadang seperti pembelian lahan sawit bank langsung mentransfer ke rekening nasabah, kunjungan nasabah, yaitu melihat kesesuaian pembiayaan yang dilakukan nasabah. Bank susa memonitoring ketika nasabah tidak mau transfer oleh bank nasabah meminta untuk secara tunai uang yang dicairkan sehingga bank tidak kesulitan mengawasi terjadi harga jual berapa dipasar misalnya dia bilang ke bank 200 juta, harga pasaran 150, sehingga 50 juta untuk nasabah.⁸²

Dari penjelasan diatas peneliti menyimpulkan tujuan atau objek murabahah pada pembiayaan mikro ini menjadi salah satu hal yang sangat berpengaruh terhadap lemahnya

⁷⁹Dini Marleni, Staff Mikro. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. *Wawancara*. 14 Agustus 2024.

⁸⁰Ady Radyansyah, Pemimpin Cabang, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. *Wawancara* 16 Agustus 2024.

⁸¹Afif, Staff Mikro Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. *Wawancara* 14 Agustus 2024.

⁸²Ady Radyansyah, Manager Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. *Wawancara*. 15 Agustus 2024.

pengawasan oleh bank. Ketika nasabah ingin menyebutkan kepada bank untuk tunai bank disini kesusahan untuk mengawasi nasabah itu terpektok harga berapa dipasar. Sedangkan pengawasan yang mana nasabah tersebut ingin transfer langsung ke penjual itu lebih mudah mengawasi karena pihak bank mengetahui lebih lanjut jumlah yang dibutuhkan nasabah. Kedua cara itu dibolehkan oleh bank tranfer atau tunai pasca pencairan kepada nasabah.⁸³

Adapun penetapan harga barang yang akan dibiayai melalui akad murabahah *bil wakalah* ini seperti pernyataan oleh pimpinan bank sebagai berikut: “Adapun penetapan harga barang yang akan dibiayai melalui akad murabahah ini menyatakan harga barang bank tidak melihat secara sfesifik RAB nasabah misalnya: nasabah ingin membeli kopi ABC 50 dus berdasarkan nilai barang dalam bentuk rupiah. Kadang pembiayaan itu nasabah mengajukan RAB sampai 200 jt dan itu tidak masalah Tapi bank membiayai 80% dari Rancangan Anggaran Biaya dengan memperhatikan kemampuan nasabah berdasarkan prinsip 5 C untuk pembiayaan. Pembiayaan mikro di BSI itu kebanyakan KUR untuk harga suda ditetapkan oleh pemerinta 6%. Presentase sama dengan bank konvensional hanya saja objek murabahahnya tidak dijelaskan secara rinci untuk apa pembiayaan itu.⁸⁴

Untuk penetapan harga barang atau objek yang ingin dibiayai nasabah membiayai RAB nasabah dengan memperhatikan kemampuan nasabah berdasarkan prinsip 5 C tetapi untuk pembiayaan mikro nasabah sudah ditetapkan oleh pemerintah 6% presentase sama dengan bank konvensional, akan tetapi bank syariah lebih pesifik seperti rincian dan tujuan pembiayaannya.⁸⁵

Pengawasan yang dilakukan pimpinan cabang atau ranch manager BSI KC Pangkalpiang. yaitu monitoring pasca cair, yaitu memastikan bahwa syariah *compliance* (aspek kepatuhan syariah) telah terpenuhi. Pimpinan cabang akan melakukan kunjungan pasca cair, dan mengecek serta mamastikan objek murabahah sesuai denga napa yang diajukan nasabah.

Nasabah wajib menyertakan bukti objek murabahah berupa nota/atau kwitansi pembelian. Kemudian unit kerja akan menuangkan dalam lembar kunjungan setiap bulannya disertai dengan foto pada saat potoh kunjungan.

Selanjutnya monitoring secara bulanan akan tetap dilakukan untuk melakukan proses *maintance* terhadap nasabah dan memastikan nasabah dapat memenuhi kewajiban sesuai dengan tanggal kesepakatan serta jangka waktu pembiayaan.⁸⁶

Pengawasan pembiayaan mikro yaitu mengecek atau melihat karyawan mikro memberikan data seperti foto usaha, foto usaha nasabah nasabah yang ingin mengajukan

⁸³Dini Marlina, Staff bisnis, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. *Wawancara* 14 Agustus 2024.

⁸⁴Ady Radyansyah, Pemimpin Cabang, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. *Wawancara* 16 Agustus 2024.

⁸⁵ *Ibid.*

⁸⁶Hasodi, Staff Bisnis, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. *Wawancara Online*. 16 September 2024.

pembiayaan, pembiayaan oleh nasabah harus di cek lagi oleh pimpinan. Selain pengecekan yang dilakukan oleh pimpinan BSI juga terjun kelapangan mensurvei untuk melihat usaha nasabah layak atau tidak diberikan pembiayaan. Pimpinan juga memberikan arahan kepada marketing.⁸⁷

Pengawasan yang dilakukan oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS). Merujuk pada surat keputusan Dewan Syariah Nasional No. 3 Tahun 2000, bahwa Dewan Pengawas Syariah (DPS) adalah bagian dari Lembaga Keuangan Syariah yang bersangkutan, yang penempatannya atas persetujuan Dewan Syariah Nasional (DSN). DPS adalah suatu badan yang bertugas mengawasi pelaksanaan keputusan DSN di lembaga keuangan syariah.⁸⁸

Tugas DPS yaitu mendiskusikan masalah-masalah dan transaksi-transaksi usaha yang dihadapkan kepadanya, menetapkan bahwa transaksi atau masalah itu sesuai atau tidak sesuai dengan syariah. Sedangkan wewenang DPS memberikan pedoman syariah kepada bank untuk pengerahan dana, penyaluran dana, dan kegiatan bank lainnya, mengadakan perbaikan seandainya suatu produk yang dijalankan dinilai tidak sesuai syariah.⁸⁹

Peranan dari DPS itu sendiri untuk mengawasi kegiatan usaha lembaga keuangan syariah agar sesuai dengan ketentuan dan prinsip syariah yang telah di fatwakan oleh DSN-MUI. Adapun pengawasan yang dilakukan oleh DPS berdasarkan wawancara *online* peneliti kepada pimpinan cabang BSI KC Pangkalpinang yaitu peneliti mendapatkan bahwa pengawasan yang dilakukan DPS dalam hal ini melakukan uji petik terhadap aspek kepatuhan cabang dalam mengimplikasikan prinsip-prinsip yang tertuang dalam akad. DPS mengecek kesesuaian akad yang digunakan dalam perikatan pembiayaan. Uji petik ini dilakukan secara sampling ke unit kerja, sedangkan untuk monitoring rutin lainnya di lakukan oleh RBC (*Retail Bisnis Control/Audit*).⁹⁰

Pengawasan yang dilakukan DPS kunjungan ke cabang yaitu satu tahun satu kali ke cabang, untuk pengawasan rutin DPS melakukan pemeriksaan melalui RBC yang ada dicabang. Tetapi RBC ini yang mana struktur organisasi mereka tidak melekat pada cabang sehingga *independent*. Laporan atau hasil pemeriksaan dari mereka ditembuskan langsung ke Area, Kanwil, serta grup terkait, termasuk kepada DPS. Kemudian DPS bisa mengawasi setiap bulan dari laporan pemeriksaan RBC.⁹¹

⁸⁷Ady Radyansyah, Branch Manajer, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. *Wawancara*, September 2024.

⁸⁸Karnaen Perwataatmadja dan Muhammad Syafi'I Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992), 2.

⁸⁹*Ibid.*

⁹⁰Hari, Stff Bisnis, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. *Wawancara Online* 30 September 2024.

⁹¹Ady Radyansyah, Pimpinan bank, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. *Wawancara*. Tanggal 3 September 2024.

Adapun pengawasan yang dilakukan DPS berdasarkan wawancara kepada pihak unik bisnis atau marketing mikro pada BSI KC Pangkalpinang yaitu melakukan pemeriksaan ke cabang 1 tahun sekali. Memeriksa berkas dengan akad pembiayaan murabahah itu sesuai atau tidak dengan ketentuan syariah yang berlaku. Melihat tujuan nasabah itu melakukan nasabah melakukan pembiayaan dari data- data, dokumentasi dan informasi yang ada pada pihak bank. Mengecek dana yang dicairkan sesuai tidak dengan tujuan pembiayaan.⁹²

Pembiayaan murabahah pada perbankan syariah menggunakan jenis murabahah *lil amir bi- syirah* yaitu janji untuk membeli akan tetapi Murabahah langsung pada pembiayaan itu khususnya pembiayaan mikro tidak bisa dilakukan bank melakukan akad murabahah dengan menyertakan akad *wakalah* atau murabahah *bil wakalah* dengan mewakilkan kepada bank. Penerapan murabahah sebagai prinsip bukan sebagai fisik barang itu ada atau objek nya ada.⁹³

Adapun penerapan murabahah secara prinsip bukan secara prinsip barang itu ada, artinya bank sebelumnya melakukan akad MoU kepada penjual. saat penandatngani akad tersebut bank sudah ada janji pada saat akad MoU terjadi segalaah pentuk order yang dilakukan oleh pihak bank otomatis menjadi milik bank, karena itu pihak bank melakukan murabahahnya secara prinsip.⁹⁴

Kemudian untuk akad *wakalah* yaitu ketidakmampuan bank dalam memenuhi keinginan nasabah sehingga bank mewakalahkan kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan, khususnya untuk pembiayaan mikro, yang berdasarkan temuan peneliti akad murabahah murni tidak bisa dilakukan pada pembiayaan mikro tetapi menggunakan akad murabahah *bil wakalah*. Sebelum akad *wakalah* itu terjadi pihak bank melakukan *wa'ad* atau janji untuk membeli sesuai kesepakatan bersama. Hasil temuan juga menemukan bahwa akad *wa'ad*, *wakalah*, dan murabahah dilakukan secara waktu yang berbeda.⁹⁵

Murabahah dilakukan diwaktu yang berbeda ini juga sudah sesuai dengan ketentuan murabahah pada fatwa DSN-MUI 04/DSN-MUI/2002. Adapun sebelum melakukan akad *wakalah* nasabah terlebih dahulu *wa-ad* atau janji untuk membeli kepada bank dengan membawa tujuan apa yang inginkan nasabah.

Adapun pengawasan atau monitoring yang dilakukan pihak bank menggunakan analisis 6 C pada penerapannya menggunakan analisis 5 C yaitu *character*, *capacity*, *capital*, *collateral* dan *condition*. Tahap awal dan langsung kelokasi nasabah setiap bulannya untuk memastikan apakah sudah sesuai dengan tujuan awal. Adapun pengawasan juga dilakukan ydilakukan oleh

⁹²Billy, Ratail Bisnis Control, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. *Wawancara* 27 Agustus 2024.

⁹³Dodo Dan Hari, Mikro Bisnis, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. *Wawancara*. 15 September 2024.

⁹⁴*Ibid.*

⁹⁵Afif Hermawan, staff Mikro, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. *Wawancara*, 14 Agustus 2024.

pihak marketing seperti kunjungan nasabah mengecek, sesuai atau tidak pembelian yang dibelikan nasabah dengan tujuan awal, melakukan kunjungan setiap bulan ketempat usaha nasabah. Kemudian pengawasan yang dilakukan oleh pimpinan cabang, memastikan bahwa aspek kepatuhan syariah terpenuhi, pimpinan juga melakukan kunjungan pasca cair, serta mengecek aspek murabahah telah sesuai dengan tujuan pengajuan nasabah.⁹⁶

Pengawasan yang dilakukan oleh DPS diantaranya, melakukan kunjungan pemeriksaan kecabang 1 tahun sekali, memeriksa berkas dengan akad pembiayaan murabahah itu sesuai atau tidak dengan ketentuan yang berlaku.⁹⁷ Adapun untuk pemeriksaan rutin DPS melihat laporan RBC setiap bulan yang ada pada cabang. Tetapi stuktur RBC ini tidak melekat pada cabang.⁹⁸

Lemahnya pengawasan pada saat cair ini terjadi ketika yaitu nasabah pembelian barang secara tunai beli sendiri dengan akad *wakalah*, disini bank kesulitan memantau terpencok harga berapa dipasaran. Sehingga sering terjadi *side streaming* oleh nasabah. Adapun untuk pasca cair nasabah tersebut ingin transper langsung kerekening penjual, dengan begitu bank dengan mudah mengetahui harga yang sebenarnya.⁹⁹

Berdasarkan hasil temuan diatas penulis dapat menyimpulkan pada pembiayaan murabahah dengan penyertaan akad *wakalah* yaitu, lemahnya monitoring pada saat pasca cair pembiayaan ketika nasabah menginginkan tunai dalam pembelian barang, sehingga bank tidak tau nasabah itu terpencok harga berapa di pasar membuat bank syariah kesusahan dalam meminimalisis resiko yang sering timbul ini dapat berdampak pada kelemahan syariah sehingga membuat nasabah *side streaming* penggunaan dana.

Bentuk bank syariah melakukan pengawasan penggunaan dana yang dicairkan ke nasabah salah satunya dengan laporan kunjungan nasabah pihak bank monitoring langsung menanyakan mengenai apa saja yang telah dibelikan oleh nasabah tersebut melalui bukti- bukti pembayaran dari penjual dan mengecek secara langsung apa saja yang dibutuhkan nasabah.

C. Kesimpulan

Pada Implementasi akad murabahah murni murabahah konsep murabahah *lil amrin bi-syirah*, murabahah langsung tidak bisa diterapkan. Kepemilikan barang oleh disini secara prinsip pada saat akad Mou. Khususnya pada pembiayaan mikro oleh karena itu bank menggunakan akad muarabahah dengan *wakalah* dalam transaksi murabahah. Penerapan murabahah sudah sesuai dengan fatwa- fatwa DSN-MUI. Alur pelaksanaan: nasabah mengajukan pembiayaan, bank menganalisis kelayakan 5C, yaitu nasabah menjelaskan tujuan dan objek yang diinginkan, sebelum

⁹⁶ Dini Marlana, Staff Mikro, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. *Wawancara*. 14 Agustus 2024.

⁹⁷ Hari, Staff Marketing, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. *Wawancara*. 15 Agustus 2024.

⁹⁸ Ady Radyansya, Pimpinan bank, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang.

⁹⁹ Ady Radyansyah, Pimpinan bank, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang. *Wawancara*. 15 Agustus 2024.

terjadinya akad *wakalah* dan murabahah terjadinya akad *wa'ad* terkebih dahulu antara bank dan nasabah. Setelah semuanya dan diterima oleh bank maka terjadi akad *wakalah*. Pada akad *wakalah* itu artinya nasabah sudah menerima transfer atau secara tunai dari bank, kemudian nasabah membeli ke pihak penjual setelah semuanya selesai, nasabah menyerahkan bukti pembayaran kepada pihak bank, maka disitu terjadilah akad murabahah antara bank dan nasabah. Adapun penerapan berdasarkan fatwa-fatwa tentang murabahah sudah sesuai dengan ketentuan pada praktiknya. Pelaksanaan pengawasan Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pangkalpinang menggunakan jenis *monitoring on site* yaitu dengan cara kunjungan langsung ketempat usaha nasabah dan melakukan pembinaan sudah berjalan lancar efektif dan LKN (Lembaran Kunjungan Nasabah). Melihat apakah sesuai dengan akad objek yang dibeli nasabah apakah sudah sesuai tujuan awal. Bank susah mengawasi pasca cair uang yang nasabah Ketika nasabah ingin langsung tunai uang karena bank kesulitan nasabah terpaktok harga berapa dipasaran. Hal demikian terjadi munculnya *side streaming* oleh nasabah pasca pencairan.

Daftar Putaka

Buku

- Ali, Zainudin, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Afandi, Yazid, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.
- Al-Urf, Mustiori, *Pembaharuan Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Perpustakaan Nasional, 2022.
- Anshori Abdul, Ghofur, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada Press, 2018.
- Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pres, 2015.
- Ahmadiono, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Mantaram: IAIN Jember Press, 2021.
- Bungin, Burhan. *Metode Penelitian Kualitatif: Akuntansi Metodologi ke Arah Ragam Varian Kontemporer*, Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2017.
- Burhanuddin, *Pedoman Penyusunan Memorandum of Understanding (MoU)*, Yogyakarta: Medpress Digital, 2013.
- Djamil. Fahturahman, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Elsafitri, Mutiara, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*, Jawa Timur: Uwais Inspirasi Indonesia, 2023.
- Fatha, Isman Ainun *Mergen Perbankan Syariah Di Indonesia*, Yogyakarta: Selat Media Patners, 2022.
- Ghazaly Rahman, Abdul dkk., *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2010.
- Hak, Nurul, *Ekonomi Islam Hukum Bisnis Syariah Mengupas Ekonomi Islam, Bank Islam, Bunga Uang, Bagi Hasil, Wakaf Uang dan Sengketa Ekonomi Syari'ah*, Yogyakarta: Teras, 2016.

- Hamid, Arfin, *Fiqh Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Trustmedia Publishing, 2015.
- Hamdani, *Mengenal Usaha Mikro dan menengah Lebih Dekat*, Ponogoro Jawa Timur: Uwais Inspirasi Indonesia, 2020.
- Hasanah, Nuramalia, dkk., *Muda Memahami Usaha Mikro Kecil dan Menengah*, Ponogoro Jawa Timur: Uwais Inspirasi Indonesia, 2019.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2016.
- Karim, Adiwarna, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2017.
- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan (Edisi Revisi)*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Muhammad *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, Yogyakarta: Ull Press.
- Muslich, Wardin Ahmad Muslich, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2017.
- Mustofa, Imam, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, Jakarta: Rajawali Pers, 2017.
- Manan, Abdul, *Hukum Ekonomi Syariah, Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, Jakarta: Kencana Pramedia Group Komersil. Yogyakarta: BPFE, Edisi Tiga, 2016.

Jurnal

- Joey Allen Fure, "Fungsi Bank Sebagai Lembaga Keuangan Diindonesia Menurut Undang- Undang Nomer 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan," *Jurnal Lex Crimen* Vol. 4, No. 4.
- Muhammadiyah Dan Zulhamdi, "Implementasi Murabahah Pada Perbankan Syariah," *Jurnal Al-Hiwalah*, Vol. 1, No. 1.
- Moh. Asra dan Arif Hariyanto, "Murabahah Lil- Amr Bil Al-Shira," *Jurnal Universitas Ibrahimy Situbondo*, Vol. 13, No. 1.
- Panji Adam Agus Putra, "Konsep Wa'ad Dan Implementasi Dalam Fatwa Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia," *Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, Vol.2.
- Rusyadiana, Aam S., "Analisis Masalah Pengembangan Perbankan Syariah di Indonesia: Aplikasi Metode Analytic Network Process," *Jurnal Esensi*, Vol. 6, No. 2.
- Trisno Wardy Putra, dkk., "Solusi Akad Murabahah bil Wakalah Pada Perbankan Syariah di Indonesia," *Jurnal Studi Islam*, Vol. 11. No.1.

Wawancara

- Ady Radyansyah, Wawancara di Pangkaalpinang.
- Afif Hermawan, Wawancara di Pangkaalpinang.
- Dini Marlina Staff Mikro, Wawancara di Pangkaalpinang.
- Kurnia, Wawancara di Pangkaalpinang.
- Susi Alfrianti, Wawancara di Pangkaalpinang.
- Maryadi, Wawancara di Pangkaalpinang.
- Hari, Wawancara di Pangkaalpinang.

Trisuraya Ghida, Wawancara di Pangkaalpinang.

Eka Kurniawan, Wawancara di Pangkaalpinang.

Hasodi, Wawancara di Pangkaalpinang.

Internet

Cecep Maskanul Hakim, "Problem Pengembangan Produk Dalam Bank Syariah,<https://www.bmebbi.org/index.php/BEMP/article/view/272> diakses 25 Juli 2024

OJK, <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankansyariah/Documents/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah---November2023/STATISTIK%20PERBANKAN%20SYARIAH%20NOVEMBER%202023.pdf>. Diakses November 2023

Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, Tentang Murabahah,https://dsnmu.or.id/kategori/fatwa/?s=murahah&post_types=all diakses 18 Juni 2024.

Febriati, Vivia. "Profil BSI, Sejarah Merger Dan Cita-Cita Jadi Bank <https://bisnis.tempo.co/read/1724572/profil-bsi-sejarah-mergerdancita-cita-jadi-bank-syariah-terbesar>

PT Bank Syariah Indonesia , <http://www.bankbsi.co.id> diakses 29 Juni 2024

MoU,https://badilum.mahkamahagung.go.id/index.php?option=com_attachments&task=download&id=806 diakses 31 Agustus 2024