

SKRIPSI

**TINJAUAN PENERAPAN AKAD MURABAHAH DALAM  
PEMBIAYAAN GRIYA IB HASANAH PADA  
BANK BNI SYARIAH CABANG BOGOR**

Oleh :

**ELINDA ROSDIANA**  
**NIM. 1112.1.1.033**



**JURUSAN EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM TERPADU  
(STAIT) MODERN SAHID  
BOGOR  
2014 M/1435 H**

**SKRIPSI**

**TINJAUAN PENERAPAN AKAD MURABAHAH DALAM  
PEMBIAYAAN GRIYA IB HASANAH PADA  
BANK BNI SYARIAH CABANG BOGOR**

Oleh :

**ELINDA ROSDIANA**  
**NIM. 1112.1.1.033**



**JURUSAN EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM TERPADU  
(STAIT) MODERN SAHID  
BOGOR  
2014 M/1435 H**



**TINJAUAN PENERAPAN AKAD MURABAHAH DALAM  
PEMBIAYAAN GRIYA IB HASANAH PADA  
BANK BNI SYARIAH CABANG BOGOR**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah satu Syarat Untuk Memperoleh  
Gelara Sarjana Ekonomi Syariah (SE.Sy)**

**Oleh :**

**ELINDA ROSDIANA**  
**NIM. 1112.1.1.033**



**JURUSAN EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM TERPADU  
(STAIT) MODERN SAHID  
BOGOR  
2014 M/1435 H**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Syariah (SE.Sy) dan diajukan pada Jurusan Ekonomi dan Bisnis Islam, Program Studi Perbankan Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam Terpadu (STAIT) Modern Sahid Bogor ini sepenuhnya asli merupakan hasil karya tulis ilmiah saya pribadi. Adapun tulisan maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi ini telah saya sebutkan kutipannya secara jelas sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku di bidang penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi ini merupakan hasil perbuatan plagiatisme atau mencontek karya tulis orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar ke sarjanaan yang saya terima atau sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bogor, Oktober 2014



Elinda Rosdiana

NIM : 1112.1.1.033



Nama : Elinda Rosdiana  
NIRM : 1112.1.1.033  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul : **Tinjauan Penerapan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan  
Griya iB Hasanah Pada Bank BNI Syariah Cabang Bogor**

Bogor, Oktober 2014

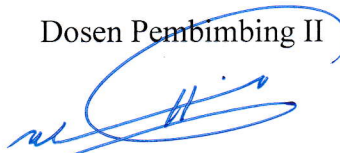
**Menyetujui,**

Dosen Pembimbing I



**Sholikul Hadi, S.Ag., M.Si., MM**

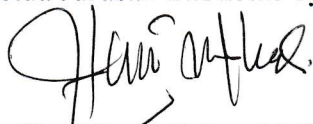
Dosen Pembimbing II



**U. Buchori Muslim, S.Ag., ME.Sy**

**Mengetahui,**

Ketua Jurusan Ekonomi Syariah,



**Sholikul Hadi, S.Ag., M.Si., MM**

**Mengesahkan,**

Ketua STAIT Modern Sahid,



**Prof.Dr.Ir.H. Musa Hubeis, MS.Dipl.Ing.DEA**

Tanggal Ujian : \_\_\_\_\_

Tanggal Lulus : 4-12-2014

## ABSTRAK

**ELINDA ROSDIANA.** “Tinjauan Penerapan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Griya iB Hasanah Pada Bank BNI Syariah Cabang Bogor”. Dibawah bimbingan Sholikul Hadi, S.Ag., M.Si., MM dan U. Buchori Muslim, S.Ag., ME.Sy.

---

Penelitian ini dilakukan untuk mengkaji penerapan akad murabahah dalam pembiayaan Griya iB Hasanah pada Bank BNI Syariah Cabang Bogor dan mengetahui kendala-kendala yang dihadapi oleh bank, serta untuk mengkaji solusi yang digunakan oleh bank dalam mengatasi kendala-kendala yang dihadapi tersebut.

Penelitian ini bersifat kualitatif dan metode pengumpulan datanya menggunakan metode wawancara, dokumentasi dan observasi. Pengolahan dan analisis datanya menggunakan metode analisis kualitatif bentuk interaktif.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, ditemukan bahwa (1) Penerapan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Griya iB Hasanah pada PT Bank BNI Syariah Cabang Bogor sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSNMUI/IV/2000 tentang akad murabahah; (2) Dalam penerapan akad murabahah pada pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Bogor terdapat kendala, yaitu penerima pembiayaan sering terlambat dalam melakukan membayarkan angsuran dan melampaui batas waktu yang telah ditentukan dan banyak yang tidak mampu membayar besaran angsuran seperti yang telah disepakati; (3) Solusi untuk mengatasi kendala tersebut, yaitu dengan menerapkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 48/DSNMUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah* dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 47/DSNMUI/II/2005, tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah yang Tidak Mampu Membayar.

Kata kunci : *Murabahah*, Griya iB Hasanah, Fatwa DSN



*Alhamdulillah terucap syukur kepada-Mu yaa Robbi, atas semua nikmat yang  
senantiasa engkau curahkan pada raga yang begitu kecil dihadapan-Mu, dengan  
karunia-Mu tetapkanlah hati agar selalu mengucapkan syukur atas semua kenikmatan,  
kesenangan dan kesedihan serta rendahkanlah diri dihadapan-Mu karena hanya  
Engkau zat yang maha besar.*

*Keberhasilan yang diraih  
Adalah karena karunia-Mu  
Karya ini kan ku persembahkan untuk*

*Kedua Orang Tua ku tercinta  
Kakak dan keluarga.....  
Sahabat-sahabat.....  
Dan yang terkasih.....  
Yang selalu memberikan doa dan  
semangatnya  
Terima kasih*

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Assalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Ungkapan rasa syukur yang tak terhingga senantiasa kita panjatkan **kehadirat** Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada **kita** semua. Shalawat dan salam semoga tetap tercurah kepangkuan Nabi **Muhammad SAW**, keluarga dan sahabat-sahabatnya.

Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat **kelulusan** pendidikan Strata Satu (S-1) pada Jurusan Ekonomi dan Bisnis Islam **Program Studi Perbankan Syariah**. Untuk itu kami ucapkan terima kasih dan **penghargaan** yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu **dan** mendukung penyusunan skripsi ini, terutama kepada :

1. Bapak Prof.Dr.Ir.H. Musa Hubeis, MS.Dil.Ing.DEA., selaku Ketua STAIT Modern Sahid Bogor.
2. Bapak Sholikul Hadi, S.Ag., M.Si., MM, selaku Ketua Jurusan Ekonomi dan Bisnis Islam STAIT Modern Sahid Bogor, sekaligus selaku pembimbing I yang dengan sabar telah memberikan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.
3. Bapak U. Buchori Muslim, S.Ag., ME.Sy, selaku pembimbing II yang telah memberikan masukan dan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.



4. Kedua orang tuaku tercinta yang selalu setia menghibur, menemani, memberikan motivasi, doa dan dukungannya dalam penyusunan skripsi ini.
5. Sahabat-sahabatku yang selalu memberikan semangat dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa terdapat banyak kekurangan dan kekhilafan dalam menyusun skripsi ini. Oleh karenanya sangat diharapkan saran dan kritik juga ralat demi kemajuan bersama di masa depan. Besar harapan semoga skripsi ini dapat menjadi motivasi dan inspirasi serta bermanfaat bagi penulis pribadi dan pembaca sekalian.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Bogor, Oktober 2014

**Penyusun**

## RIWAYAT HIDUP

**Nama** : Elinda Rosdiana  
**Tempat/Tgl. Lahir** : Bogor, 13 Juni 1992  
**Alamat** : Jln. Kapten Dasuki Bakri Rt.03/08 Cibatok 1 Kecamatan Cibungbulang Kabupaten Bogor 13660  
**No. HP** : 0857 1132 1740  
**E-mail** : oci.sandra@ymail.com  
**Nama Ayah** : Enjun Junaedi  
**Pekerjaan** : Wiraswasta  
**Nama Ibu** : Rumni  
**Pekerjaan** : Ibu Rumah Tangga

### Riwayat Pendidikan

<b>Jenjang Pendidikan</b>	<b>Tempat</b>	<b>Tahun</b>
SDN Cibatok 03	Bogor	1998-2004
SMPN 2 LW. Kolot	Bogor	2004-2007
SMAN 1 Cibungbulang	Bogor	2007-2010
SI Perbankan Syariah STAIT Modern Sahid	Bogor	2010-2014



## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	ii
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	iii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>ABSTRAK</b> .....	v
<b>MOTTO</b> .....	vi
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xi
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	9
A. Bank Syariah .....	9
B. Tinjauan Umum Mengenai Akad .....	15
C. Tinjauan Umum Mengenai <i>Murabahah</i> .....	22
D. Pembiayaan .....	27
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b> .....	43
A. Jenis dan Sifat Penelitian .....	43
B. Lokasi Penelitian .....	43
C. Jenis Data .....	43
D. Metode Pengumpulan Data .....	44
E. Teknik Analisa Data .....	46
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN</b> .....	47
A. Gambaran Umum Perusahaan .....	47
B. Penerapan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Griya iB Hasanah pada PT Bank BNI Syariah Cabang Bogor .....	55
C. Kendala-kendala yang dihadapi oleh Bank BNI Syariah Cabang Bogor dalam menerapkan akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah .....	68
D. Alternatif Solusi atas kendala-kendala yang dihadapi Bank BNI Syariah Cabang Bogor .....	68
E. Analisis dan Pembahasan .....	70
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....	75
A. Kesimpulan .....	75
B. Saran .....	76
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	77
<b>LAMPIRAN</b> .....	79

## DAFTAR GAMBAR

1. Struktur Organisasi Bank BNI Syariah Cabang Bogor ..... 50

## DAFTAR TABEL

1. Perhitungan Margin Keuntungan Pembiayaan Griya iB Hasanah BNI Syariah Kantor Cabang Bogor .....	13
---	----



## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Islam merupakan agama kebenaran (*dien al-haq*) yang diyakini oleh seluruh umat Islam dibelahan dunia. Agama Islam mencakup tiga aspek utama, yakni aspek *aqidah*, aspek *syariah* dan aspek *akhlak*. Oleh sebab itu ajaran Islam tidaklah berhenti pada kepercayaan saja, tetapi juga meliputi adab interaksi antar sesama manusia dalam hidup di dunia. Untuk mengatur perikehidupan manusia tersebut, Allah SWT menciptakan *syariat* yang berisi peraturan dan hukum-hukum yang tertulis di dalam Kitab Suci AlQu'an dan Sunah.

*Syariat* itu sendiri terbagi atas dua bagian, yaitu bagian *ibadah* yang mengatur hubungan antara manusia dengan Allah, dan bagian *muamalah* yang mengatur hubungan antara sesama manusia. Bagian *ibadah* terangkum dalam rukun Islam yang lima (*syahadat, shalat, puasa, zakat, dan haji*). Sedangkan bagian *muamalah* mencakup semua aspek hidup manusia dalam interaksinya dengan manusia lain, mulai dari masalah pernikahan, perdagangan/ ekonomi, sosial, dan politik (Adiwarman Karim, 2004: 8).

Hukum asal *muamalah* berdasarkan ilmu ushul fiqh menyatakan bahwa "segala sesuatunya diperbolehkan, kecuali ada larangan dalam AlQur'an atau Sunah". Yang perlu dilakukan dalam hal *muamalah* adalah mengidentifikasi hal-hal yang dilarang (*haram*), kemudian

menghindarinya. Selain hal-hal yang diharamkan tersebut, kita boleh menciptakan, menambah, mengembangkan, dan mempergunakan daya kreativitas (*ijtihad*) dalam bidang *muamalah* untuk kemajuan peradaban manusia. Disinilah letak fleksibilitas *syariat* Islam. Pada umumnya, *syariat* Islam dalam bidang *muamalah* hanya memberikan petunjuk-petunjuk dan prinsip-prinsip yang sifatnya umum dan mendasar. Hal-hal yang lebih rinci, detail dan teknis tidak diatur, tetapi diserahkan kepada manusia melalui proses *ijtihad*. Dengan demikian, bidang *muamalah* ini akan selalu berkembang mengakomodasi perubahan-perubahan dalam berbagai bidang yang terjadi di masyarakat (Adiwarman Karim, 2004: 9).

Dengan demikian, hukum *muamalah* dapat diterapkan di bidang apa saja, seperti jual beli, sewa-menyewa, gadai, perbankan dan kegiatan-kegiatan perekonomian lainnya. Sejalan dengan perkembangan zaman, kita ketahui bersama bahwa populasi manusia semakin bertambah. Bertambahnya jumlah populasi manusia tersebut menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan hidup, terutama kebutuhan perumahan. Hal tersebut dapat dilihat dengan maraknya pembangunan apartemen, kondominium, mal dan perumahan. Tapi pembangunan fasilitas perumahan tersebut tidak sepenuhnya dapat dinikmati oleh masyarakat, terutama yang berpenghasilan rendah. Banyak masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah yang mengalami kesulitan dalam mendapatkan akses terhadap tempat tinggal yang layak. Padahal, rumah pada prinsipnya adalah kebutuhan dasar manusia setelah pangan dan sandang ([http://www.btn.co.id/properti\\_artikel](http://www.btn.co.id/properti_artikel)).



Mengacu pada penerapan hukum muamalah yang fleksibel tersebut di atas, salah satu solusi untuk menyelesaikan masalah perumahan adalah pada lembaga pembiayaan seperti bank dengan sistem syariah. Dengan kekuatan modal yang besar, bank dapat memberikan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah kepada masyarakat secara memadai dengan menggunakan prinsip syariah. Namun, karena di dalam setiap interaksi antar manusia pasti dapat menimbulkan permasalahan dan ketidaksepahaman, maka di samping kemudahan dalam bermuamalah tersebut, juga dibebani tanggung jawab untuk memberikan rasa keadilan bagi semua pihak yang menjalankannya. Dengan kata lain dalam kegiatan bermuamalah tersebut harus menggunakan ketentuan-ketentuan yang berlaku di bidang hukum Islam. Ketentuan-ketentuan hukum Islam yang mengatur mengenai kegiatan antar manusia tersebut dikenal dengan prinsip-prinsip syariah.

Dalam kaitannya dengan kegiatan muamalah, saat ini perkembangan dibidang jasa, khususnya perbankan sedang mengalami perkembangan yang cukup pesat. Hal ini ditunjukkan oleh banyaknya kantor-kantor cabang perbankan yang dibuka hamper diseluruh kota dan kabupaten di Indonesia. Jika dahulu nasabah kesulitan mencari dan menggunakan jasa perbankan (*Bank Oriented*), sekarang telah berlaku berbalik, dimana bank mencari nasabah (*Customer Oriented*), sehingga bank dituntut mampu menawarkan produk-produk dan pelayanan yang sesuai dengan kebutuhan dan keinginan nasabah.



Perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia diawali dari aspirasi masyarakat Indonesia yang mayoritas muslim untuk memiliki sebuah alternatif sistem perbankan yang islami. Perkembangan dunia perbankan terus mengalami kemajuan yang nyata. Diawali dengan berdirinya PT Bank Muamalat Indonesia (BMI), Tbk. tahun 1992, berdasarkan UU 1992 dan PP RI No. 72 tahun 1992 tentang bank dan prinsip bagi hasil yang kemudian dijabarkan dalam surat edaran BI No. 25/4/BPP tanggal 29 Februari 1993 hingga saat ini dunia perbankan terus tumbuh dan berkembang dengan catatan yang sangat mengembirakan.

Di sisi lain, pertumbuhan yang pesat secara kuantitatif tanpa diikuti dengan peningkatan kualitas ternyata telah menimbulkan dampak negatif bagi dunia perbankan itu sendiri. Di sana sini ada saja keluhan tentang pelayanan yang tidak memuaskan dari lembaga keuangan Syari'ah. Oleh karena itu, perbankan syariah harus mampu memberikan pelayanan terbaik dan selalu menjaga kepercayaan dari masyarakat, karena hal tersebut merupakan modal yang paling besar bagi perkembangan dan kemajuan sebuah lembaga keuangan.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan manusia, sehingga kebutuhan akan rumah dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan nyata. Pesatnya industri tersebut belakangan ini bukan di karenakan hunian semata, tetapi juga menjadi usaha, misalnya usaha properti. Perkembangan bisnis properti di Indonesia mengalami kenaikan sangat tajam pada dekade terakhir ini. Banyak indikator yang dapat dilihat didalam masyarakat,

misalnya banyaknya pembangunan perumahan-perumahan baru, termasuk apartemen dengan harga relatif lebih murah. Disamping itu komponen penunjang kepemilikan rumah semakin mudah dan menjangkau berbagai lapisan masyarakat, misalnya kucuran kredit rumah yang melimpah. Oleh karena itu, tidaklah wajar jika seseorang tidak mengidam-idamkan memiliki rumah hunian sendiri. Disamping itu, properti juga menjadi alternatif utama untuk berinvestasi. Selain harganya yang relatif selalu naik di masa mendatang, juga dapat dijadikan bisnis sewa yang mendatangkan keuntungan pasif. Salah satu sebab mengapa bisnis properti ini tumbuh pesat dan tentunya karena kebutuhan manusia akan papan adalah karena banyak alternatif cara kepemilikan yang semakin mudah.

Bank dalam hal ini menjadi perwujudan lembaga intermediasi, artinya bank sebagai lembaga perantara dari pihak yang kelebihan uang dan pihak yang kekurangan uang. Peranan intermediasi tidak hanya ada pada bank konvensional, melainkan juga terdapat pada Bank Syariah, yaitu PT BNI Syariah Cabang Bogor salah satu Bank Syariah pertama di Indonesia yang terus mempertahankan eksistensinya dalam dunia perbankan di Indonesia dari awal berdirinya sampai sekarang.

PT BNI Syariah Cabang Bogor sebagai salah satu bank syariah di Indonesia memberikan pelayanan berupa pembiayaan kebutuhan investasi, pembiayaan modal kerja dan pembiayaan konsumtif. Dalam pelaksanaan kegiatannya, PT BNI Syariah Cabang Bogor memiliki produk-produk dengan akad-akad pembiayaan dalam bentuk jual beli (*murabahah*), sewa-menyewa

(*ijarah*), sewa beli (*ijarah muntahia bit tamlik*), bagi hasil (*mudharabah* atau *musyarakah*), penitipan (*wadiah*), mewakilkan (*wakalah*), penjaminan (*kafalah*), anjak piutang (*hiwalah*), pegadaian (*rahn*) dan pinjam-meminjam (*qardh*).[www.muamalatbank.com](http://www.muamalatbank.com)

Salah satu produk pembiayaan di PT BNI Syariah Cabang Bogor adalah pembiayaan kepemilikan rumah, yaitu akad jual beli rumah atau asset lain dengan menggunakan akad murabahah (jual beli tangguh). Untuk mengetahui lebih jauh mengenai salah satu produk pembiayaan kepemilikan rumah tersebut, penulis akan melakukan penelitian dengan judul “Tinjauan Penerapan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Griya iB Hasanah Pada Bank BNI Syariah Cabang Bogor”.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka permasalahan yang akan dikaji dapat dirumuskan berikut :

1. Bagaimana penerapan akad murabahah dalam pembiayaan Griya iB Hasanah pada Bank BNI Syariah Cabang Bogor?
2. Kendala apa saja yang dihadapi oleh Bank BNI Syariah Cabang Bogor dalam menerapkan akad murabahah pada pembiayaan Griya iB Hasanah?
3. Solusi apa yang digunakan oleh Bank BNI Syariah Cabang Bogor dalam mengatasi kendala tersebut?



### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui :

1. Penerapan akad murabahah dalam pembiayaan Griya iB Hasanah pada Bank BNI Syariah Cabang Bogor.
2. Kendala-kendala yang dihadapi oleh Bank BNI Syariah Cabang Bogor dalam menerapkan akad murabahah pada Griya iB Hasanah.
3. Solusi yang digunakan oleh Bank BNI Syariah Cabang Bogor dalam mengatasi kendala tersebut.

### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berikut :

1. Manfaat Teoritis
  - a. Untuk memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu perbankan syariah pada khususnya.
  - b. Untuk lebih mendalami teori yang diperoleh selama menempuh perkuliahan di STAIT Modern Sahid Bogor.
2. Manfaat Praktis
  - a. Untuk mengembangkan kemampuan berpikir penulis dalam menerapkan ilmu perbankan syariah yang telah diperoleh.

- b. Sebagai bahan masukan yang dapat dipergunakan oleh pihak-pihak yang terkait dalam bidang perbankan, khususnya perbankan syariah.
- c. Untuk memberikan jawaban atas rumusan masalah yang penulis teliti.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Bank Syariah

##### 1. Pengertian Bank Syari'ah

Bank berasal dari kata Italia *banco* yang artinya bangku. Bangku inilah yang dipergunakan oleh bangkir untuk melayani kegiatan operasionalnya kepada para nasabah. Istilah bangku secara resmi dan populer menjadi bank. (Malayu Hasibuan, 2002:1). Definisi mengenai bank syari'ah telah banyak dikemukakan. Definisi bank syari'ah menurut Muhammad sebagai berikut: Bank Islam adalah lembaga keuangan yang *operasionalnya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadits Nabi Muhammad SAW.* (Drs, Muhammad, M.Ag : 2002) Dari definisi tersebut dikatakan bahwa lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syari'ah Islam. Menurut UU No. 7 Tahun 1992 yang direvisi dengan UU Perbankan No. 10 Tahun 1998 mendefinisikan bank syari'ah sebagai berikut : Bank syari'ah adalah lembaga keuangan yang pengoperasiannya dengan sistem bagi hasil. Syarif Arbi mendefinisikan bank syari'ah adalah : Bank syari'ah adalah bank yang didirikan untuk memenuhi kebutuhan manusia akan jasa perbankan, dengan teknik perbankan yang dilakukan terjauh dari yang bertentangan dengan ajaran



agama Islam. (Syarif Arbi, 2002 : 21) Dari definisi tersebut, dapat dikatakan bahwa bank syari'ah adalah suatu lembaga yang bertugas memenuhi kebutuhan manusia sesuai dengan syari'ah Islam. Masih banyak definisi mengenai bank syari'ah yang telah dikemukakan oleh para ahli yang pada dasarnya definisi-definisi tersebut tidak berbeda antara satu dengan yang lain yaitu cara operasionalnya sesuai dengan prinsip syari'ah Islam. Kalau ada perbedaan hanya terlihat pada usaha bank.

Dari banyak definisi di atas, dapat dikatakan bahwa BNI Syari'ah memenuhi persyaratan untuk disebut sebagai bank syari'ah. Ekonomi yang berdasarkan syari'ah Islam ditentukan oleh hubungan *akad* yang terdiri dari lima konsep *akad*. Bersumber dari kelima konsep dasar inilah dapat ditemukan produk-produk lembaga keuangan bank syari'ah dan lembaga keuangan bukan bank syari'ah untuk dioperasionalkan. Kelima konsep tersebut : (Muhammad, 1989 : 84)

## 2. Fungsi Bank Syariah

Menurut Wiroso (2005), bank syariah mempunyai fungsi berbeda dengan bank konvensional. Dengan diketahuinya fungsi bank syariah yang jelas akan membawa dampak dalam pelaksanaan kegiatan usaha bank syariah. Banyak para pengelola bank syariah yang tidak memahami dan menyadari fungsi bank syariah sehingga yang berbeda dengan fungsi bank konvensional, sehingga membawa dampak dalam pelaksanaan kegiatan yang dilakukan oleh bank syariah yang bersangkutan.

Menurut Antonio (2001), Fungsi bank syariah yaitu:

a. Manajer investasi

Bank syariah merupakan manajer investasi dari pemilik dana (*shaibul maal*) dari dana yang dihimpun karena besar kecilnya pendapatan (bagi hasil) yang diterima oleh pemilik dana sangat tergantung daripada pendapatan yang diterima oleh bank syariah dalam mengelola dana *mudharabah*, sehingga sangat tergantung pada keahlian, kehati-hatian dan profesionalisme dari bank syariah.

b. Sebagai investor

Fungsi investor yang berhubungan dengan pembagian hasil usaha (*profit distribution*) yang dilakukan oleh bank syariah. Dalam penyaluran dana, baik dalam prinsip bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*), prinsip *ujroh* (*ijarah* dan *ijarah muntahia bittamlik*) maupun prinsip jual beli (*murabahah*, *salam* dan *istishna*) bank syariah berfungsi sebagai investor atau sebagai pemilik dana.

c. Fungsi sosial

Konsep perbankan Islam mengharuskan bank-bank Islam memberikan pelayanan sosial, yaitu apakah melalui dana *qard* (pinjaman kebajikan) atau zakat dan dana sumbangan sesuai dengan prinsip-prinsip Islam.

d. Jasa keuangan

Dalam menjalankan fungsi ini, bank syariah tidak jauh berbeda dengan bank non syariah, seperti memberikan layanan kliring,



pembagian hasil (misalnya 35 : 65, artinya 35% untuk bank dan 65% untuk pengusaha dari keuntungan yang diperoleh). Jika terjadi kerugian, maka disesuaikan dengan kesepakatan secara jelas dan jujur, apakah ditanggung keseluruhan oleh bank atau oleh bersama-sama.

e. Pembiayaan *Musyarakah*

Hampir sama dengan pembiayaan *Mudharabah*, hanya saja dalam pembiayaan *Musyarakah* ini pihak bank sebagai penyumbang dana dari proyek pengusaha (nasabah) ikut campur tangan dalam manajemen pengelolaan proyek tersebut. Disamping itu jika terjadi kerugian, masing-masing pihak bertanggungjawab sesuai dengan besarnya penyertaan modal proyek tersebut.

f. Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan *Murabahah* adalah pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produksi atau pembelian bahan atau peralatan produksi yang diperlukan oleh pengusaha (nasabah). Setelah diteliti kelayakan barang atau peralatan produksi itu berikuk dengan harganya oleh bank, maka dibuat persetujuan berapa besar keuntungan (*mark-up*) diberikan oleh pengusaha (nasabah) kepada bank dan pembayaran harga jual barang tersebut dilakukan pengusaha setelah jatuh tempo. Mengenai ketentuan lainnya seperti keterlambatan pembayaran dan lainnya diatur berdasarkan kesepakatan secara jujur dan adil.



## B. Tinjauan Umum Mengenai Akad

### 1. Pengertian Akad

Pengertian akad dalam kamus besar bahasa Indonesia adalah janji, perjanjian, kontrak. Akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Menurut Mas'adi (2002), dikatakan ikatan (*al-rabth*) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengingatkan salah satunya pada yang lainnya, sehingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu.

Sebagaimana pengertian akad adalah perjanjian, istilah yang berhubungan dengan perjanjian di dalam Al Qur'an setidaknya ada dua istilah, yaitu *al'aqdu* (akad) dan *al'ahdu* (janji). Istilah *al'aqdu* terdapat dalam Surat Al Maidah ayat 1, bahwa dalam ayat ini ada kata *bil'uqud* dimana terbentuk dari huruf jar bad dan kata *al'uqudatau* bentuk jamak taksirdari kata *al'aqdu* oleh team penerjemah Departemen Agama RI diartikan perjanjian (akad).

### 2. Unsur-unsur Akad

Definisi akad menurut jamhur ulama bahwa akad adalah suatu perikatan antara *ijab* dan *qobul* dengan cara yang dibenarkan syar'i yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada obyeknya dapat diperoleh tiga unsur yang terkandung dalam akad, yaitu :

#### a. Pertalian *Ijab* dan *Qobul*

- 1) *Ijab* ialah pernyataan kehendak oleh suatu pihak (*mujiib*) untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

2) *Qobul* adalah pernyataan menerima atau menyetujui kehendak *mujib* tersebut oleh pihak lainnya (*qobil*). *Ijab* dan *Qobul* ini harus ada dalam melaksanakan suatu perikatan (akad).

- b. Dibenarkan oleh Syara'. Akad yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan syari'ah atau hal-hal yang diatur oleh Allah SWT dalam Al Qur'an dan Nabi Muhammad SAW dalam Al Hadist. Pelaksanaan akad dan tujuan akad, maupun obyek akad tidak boleh bertentangan dengan syari'ah. Jika bertentangan, akan mengakibatkan akad itu tidak sah. Sebagai contoh suatu perikatan (akad) yang mengandung *riba* atau obyek perikatan yang tidak halal (seperti minuman keras) mengakibatkan tidak sahnya suatu perikatan menurut hukum Islam.
- c. Mempunyai akibat hukum terhadap obyeknya. Akad merupakan salah satu dari tindakan hukum (*tasharruf*). Adanya akad menimbulkan akibat hukum terhadap obyek hukum yang diperjanjikan oleh para pihak dan juga memberikan konsekuensi hak dan kewajiban yang mengikat para pihak.

### 3. Syarat-syarat Akad

Definisi syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan. Dalam syari'ah Islam syarat di definisikan adalah sesuatu yang tergantung padanya keberadaan hukum sya'i dan berada di luar hukum itu sendiri, yang ketiadaannya menyebabkan hukum

tidak ada. Syarat akad ada yang menyangkut rukun akad dan ada yang menyangkut obyek akad.

Dalam Hijrianto menurut Ash-Shiddieqy (1994), suatu akad terbentuk dengan adanya empat komponen yang harus dipenuhi (syarat), yaitu:

- a. *Dua aqid* yang dinamakan *Tharafyil aqdi* atau *aqidain* sebagai subyek perikatan/para pihak (*the contracting parties*)
- b. *Mahallul aqdi (ma'qud alaih)*, yaitu suatu yang diadakan sebagai obyek perikatan (*the object matter*).
- c. *Maudhu' al-Aqdi (ghayatul akad)*, yaitu cara maksud yang dituju sebagai prestasi yang dilakukan (*the subject matter*)
- d. *Shighat al-aqdi* sebagai rukun akad (*a formation*).

#### 4. Subyek Akad

Menurut Dewi (2004), subyek Akad (*aqid*) dalam hukum perikatan Islam adalah sama dengan subyek hukum pada umumnya, yaitu pribadi-pribadi yang padanya terdapat ketentuan berupa pembebanan kewajiban dan perolehan hak. Subyek hukum ini terdiri dari dua macam, yaitu manusia dan badan hukum kaitannya dengan ketentuan dalam hukum Islam.

##### a. Manusia

Manusia sebagai subyek hukum perikatan adalah pihak yang sudah dapat dibebani hukum yang disebut dengan *mukallaf*. *Mukallaf* adalah



orang yang telah mampu bertindak secara hukum, baik yang berhubungan dengan Tuhan maupun dalam kehidupan sosial. Kata *Mukallaf* berasal dari bahasa Arab yang berarti yang membebani hukum, yang dalam hal ini adalah orang-orang yang telah dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya dihadapan Allah SWT, baik yang berkaitan dengan perintah maupun larangan-larangannya. Pada kehidupan seseorang ada tahapan untuk dapat melihat apakah seseorang telah dapat dibebani hukum. Dalam hukum islam, kapasitas hukum seseorang dapat dilihat dari tahapan-tahapan dalam kehidupannya (*the stages of legal capacity*).

b. Badan Hukum

Badan hukum adalah badan yang dianggap dapat bertindak dalam hukum dan yang mempunyai hak-hak, kewajiban dan perhubungan hukum terhadap orang lain atau badan lain. Badan hukum ini memiliki kekayaan yang terpisah dari perorangan. Dengan demikian, meskipun pengurusan badan hukum berganti-ganti, tetap memiliki kekayaan tersendiri. Yang dapat menjadi badan hukum adalah dapat berupa negara, daerah otonomi, perkumpulan orang-orang, perusahaan ataupun yayasan. Dalam Islam, badan hukum tidak diatur secara khusus. Namun, terlihat dari beberapa dalil menunjukkan adanya badan hukum dengan menggunakan istilah Syarkah (persekutuan) yang dibentuk berdasarkan hukum dan milik tanggungjawab hartaan yang terpisah dari pendirinya.

## 5. Obyek Akad

*Muhallul 'Aqdi* adalah benda yang berlaku padanya hukum akad, atau disebut juga sebagian sesuatu yang menjadi obyek perikatan dalam istilah Hukum Perdata. Misalnya benda-benda yang dijual dalam akad jual beli (*al buyu'/bai'*) atau hutang yang dijamin seseorang dalam akad. Dalam hal ini hanya benda-benda yang halal dan bersih (dari najis dan maksiat) yang boleh menjadi obyek perikatan. Menurut fiqih jual beli buku-buku, ilmu sihir, anjing, babi dan macan bahkan alat-alat musik (alat *malahy*) adalah tidak sah. Syarat-syarat obyek akad, adalah :

- a. Halal menurut syara'
- b. Bermanfaat (bukan merusak atau digunakan untuk merusak)
- c. Dimiliki sendiri atau atas kuasa si pemilik
- d. Dapat diserahkan terimakan (berada dalam kekuasaan)
- e. Dengan harga jelas

## 6. Rukun Akad

Rukun akad adalah *ijab* dan *Qobul* (serah terima). *Ijab* dan *Qobul* dinamakan *shihgatul aqdi* atau perkataan yang menunjukkan kepada kehendak kedua belah pihak. *Shihgatul aqdi* memerlukan enam syarat :

- a. *Jala'ul ma'na* (dinyatakan dengan ungkapan yang jelas dan pasti maknanya), sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki.
- b. *Tawafiq/tathabuy bainal ijab wal-Qobul* (persesuaian antara Ijab dan Qobul).

- c. *Jazmul iradataini* (*ijab* dan *Kabul* mencerminkan kehendak masing-masing pihak secara pasti mantap) tidak menunjukkan adanya keraguan dan paksaan.
- d. *Ittishal al-kabul bil-ijab*, dimana kedua belah pihak dapat hadir dalam suatu majelis.

Perbedaan antara syarat dan rukun menurut ulama ushul fiqh bahwa rukun merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum dan termasuk dalam hukum itu sendiri, sedangkan syarat merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum, tetapi berada di luar hukum itu sendiri.

## 7. Jenis-jenis Akad

Dalam kitab fiqh terdapat banyak bentuk akad yang kemudian dapat dikelompokkan dalam berbagai variasi jenis-jenis akad. Mengenai pengelompokan jenis-jenis akad ini pun terdapat banyak variasi penggolongannya. Namun yang berkaitan dengan kegiatan perbankan dan perasuransian syariah, menurut Dewi (2004) secara garis besar ada pengelompokan jenis-jenis akad, yaitu :

### a. Pertukaran

Akad pertukaran ini terbagi dua, yaitu pertukaran terhadap barang yang sejenis dan barang yang tidak sejenis. Pertukaran barang yang sejenis terbagi dua, yaitu pertama pertukaran uang (*sharf*) dan



yang kedua pertukaran barang dengan barang (barter). Pertukaran barang yang tidak sejenis terbagi dua, yaitu :

- 1) Pertukaran uang dengan barang, contoh jual beli (*buyu'*) dan
- 2) Pertukaran barang dengan uang, contoh sewa (*ijarah*).

b. Titipan

Titipan terbagi dari :

- 1) *Yad amanah*
- 2) *Yad dhamanah*.

c. Syarikat (Percampuran)

Syarikat ini terbagi dua, yaitu :

- 1) *Musyarakah (Join Venture)*
- 2) *Mudharabah (Trust Financing)*.

*Musyarakah (Join Venture)* terbagi menjadi dua, yaitu :

- 1) *Syirkah* yang terdiri dari *Syirkah Mumafadhah*, *Syirkah Inan*, *Syirkah Wujuh* dan *Syirkah Abdan/A'malda*.
- 2) *Musyarakah Mutanaqisah*.

*Mudharabah (Trust Financing)* terdiri dari :

- 1) *Mudharabah Mutlaqah*.
- 2) *Mudharabah Muqayyadah*.

d. Memberi Kepercayaan

Jenis akad ini terdiri dari :

- 1) *Jaminan (Dhamanah)*, Tanggungan (*Kafalah*) dan Gadai (*Rahn*)
- 2) *Pemindahan Hutang (Hiwalah)*.

e. Memberi Izin/Tugas Kerja

Terdiri dari :

- 1) *Wakalah, Jual, Musaqah (Muzarah) dan Mugharash*
- 2) *Istisna.*

f. Penyelesaian sengketa

Yang termasuk dalam jenis akad ini adalah

- 1) *Tahkim*
- 2) *Sulhu*
- 3) *I'qalah*
- 4) *Qismah*

### **C. Tinjauan Umum Mengenai *Murabahah***

#### **1. Pengertian *Murabahah***

*Murabahah* adalah kontrak jual beli atas barang tertentu. Dalam transaksi jual-beli tersebut penjual harus menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan dan tidak termasuk barang haram. Demikian juga harga pembelian dan keuntungan yang diambil dan cara pembayarannya harus disebutkan dengan jelas (Zainul Arifin, 2002: 22).

Menurut Adiwirwan Karim, *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli (Adiwarman Karim, 2004:

115).

Dalam definisi tersebut terdapat kalimat “keuntungan yang disepakati”, maksudnya adalah si penjual harus memberi tahu si pembeli tentang harga pembelian barang tersebut dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

## 2. Landasan Syariah

Landasan syariah mengenai murabahah yaitu (Wirnyaningih, 2005 : 132) :

### a. Al-Qur'an

“....Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”  
(AlBaqarah:275).

### b. Al-Hadis

Dari Abu Sa'id al-Khudri, bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.” (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah)

## 3. Ketentuan Umum Murabahah

Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000, ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah, yaitu:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.



- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- b. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- c. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- d. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- e. 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.

#### 4. Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah

Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000, ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah, yaitu:

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.

- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun*' sebagai alternatif dari uang muka, maka jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
- h. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

##### 5. Jaminan dalam *Murabahah*

Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000, jaminan dalam *Murabahah* :

- a. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

#### 6. Utang dalam *Murabahah*

Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000, utang dalam *Murabahah*, yaitu :

- a. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
- b. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- c. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

#### 7. Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*

Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000, penundaan pembayaran dalam *Murabahah*, yaitu :

- a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- b. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.



## D. Pembiayaan

### 1. Pengertian Pembiayaan

Menurut UU Perbankan syariah (2011), pembiayaan adalah jenis usaha bank yang memiliki peranan penting terhadap kelangsungan bank. Bahkan untuk mengetahui kestabilan dari bank tersebut dilihat dari jumlah pembiayaan lancar. Dalam Pasal 1 ayat (25) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan Syariah, menyatakan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan, yaitu :

- a. Transaksi dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau jual-beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*.
- c. Transaksi dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *istishma*
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.”

Menurut Antonio (2001), pembiayaan adalah penyediaan fasilitas menyediakan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit. Sedangkan Muhammad (2002), berpendapat bahwa pembiayaan dalam secara luas diartikan sebagai pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain.

Menurut UU Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan dinyatakan bahwa “Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.”

Berdasarkan penjelasan yang telah dipaparkan, dapat diambil kesimpulan bahwa pembiayaan adalah pemberian fasilitas pembiayaan dana yang mendukung suatu investasi dengan pihak lainnya sesuai dengan kesepakatan antarpihak penyedia dana dengan pihak penerima dana. Penerima dana wajib mengembalikan uang tersebut sesuai dengan jangka waktu dan bagi hasil yang telah disepakati. Pembiayaan dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah pembiayaan dengan pembagian keuntungan maupun kerugian yang telah disepakati bersama.

a. Prinsip-prinsip Pembiayaan dan Contoh Perhitungan Pembiayaan

Pembiayaan adalah salahsatu kegiatan utama bank, yaitu memberikan fasilitas dana kepada masyarakat yang membutuhkan tambahan dana. Prinsip-prinsip dari pembiayaan sebagai berikut:

1) Prinsip jual beli (*Ba'i*)

a) *Murabahah*

*Bai' al-murabahah* adalah prinsip *bai'* (jual-beli) di mana harga jualnya Terdiri dari harga pokok barang ditambah nilai keuntungan (*ribh*) (Zulkifli, 2007).

Contoh Perhitungannya, Seorang nasabah ingin membeli sebuah motor kemudian datang ke bank syariah, setelah nasabah tersebut diteliti, maka bank memberikan pembiayaan yang diajukan dengan uraian berikut: Keuntungan yang diinginkan bank selama setahun Rp. 800.000,- maka bank menjual motor tersebut dengan harga Rp. 4.800.000,- Cicilan nasabah per bulan =  $4.800.000 = \text{Rp. } 200.000,-$  Per bulan

b) *Al-Salam*

*Al-salam* merupakan transaksi jual-beli yang pembayarannya dilakukan dimuka secara tunai sementara barangnya *diserahkan dikemudian hari dengan waktu penyerahkan barang disepakti pembeli dan penjual* (Hakim, 2001).

Contoh perhitungannya, Seorang petani memerlukan dana Rp. 2.000.000,- untuk mengolah sawah seluas satu hektar yang diajukan ke bank syariah, setelah diteliti dan dinyatakan disetujui, maka bank melakukan akad *ba'i assalam* dengan petani, dimana bank akan membeli gabah dan pada saat jatuh



*tempo, petani harus menyetorkan gabah yang dimaksud kepada bank.*

c) *Pembiayaan Istishna*

*Pembiayaan Istishna* merupakan pembiayaan jual-beli dengan barang disebut sesuai dengan syarat-syarat Pembeli dan pembayaran dapat dilakukan saat kontrak, diangsur atau kemudian hari.

*Contoh* perhitungannya, dalam akad *bai' al-istisna'* bank berlaku sebagai penjual yang menawarkan pembangunan/renovasi rumah. Bank membeli/memberikan dana, misalnya Rp. 30.000.000 secara bertahap. Setelah jadi secara hukum Islam rumah tersebut masih menjadi milik bank dan karena bank tidak ingin memiliki rumah tersebut, maka bank menjualnya kepada nasabah dengan harga dan waktu yang disepakati, misalnya Rp. 39.000.000,- dengan jangka waktu 3 tahun. Dengan demikian bank mendapat keuntungan Rp. 9.000.000,-

d) *Prinsip sewa (Ijarah)*

Dalam Prinsip sewa atau Ijarah terdapat dua bentuk yaitu *Ijarah* dan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT).

*Ijarah* adalah transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dan atau untuk mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa, sedangkan yang dimaksud

IMBT adalah Ijarah dengan janji (*wa'ad*) yang mengikat pihak yang menyewakan untuk mengalihkan kepemilikan kepada penyewa (Susanto, 2008).

### 3) Prinsip bagi hasil

Produk pembiayaan bank syariah yang didasarkan atas prinsip bagi hasil terdiri dari *Al-Musyarakah* Dan *Al-Mudharabah*

#### a) Musyarakah

Menurut Sudarsono (2007), *Musyarakah* adalah kerjasama antara kedua belah pihak atau lebih untuksuatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

#### b) Musyarakah Mutanaqishah

Nasabah & bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang, misalnya 30% dari nasabah 70% dari bank. Untuk memiliki barang tersebut, nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki bank, karena pembayarannya diangsur, maka barang tersebut akan menjadi milik nasabah setelah porsinya menjadi 100%.

Menurut Muhamad (2000), *Musyarakah mutanaqisah/ (decreasing participation)* adalah kombinasi antar *musyarakah* dengan *ijarah* (perkongsi dengan sewa). Dalam kontrak ini kedua belah pihak yang berkongsi menyertakan modalnya



masing-masing katakanlah (A) 20%, (B) 80%, dengan modal 100% keduanya membeli suatu aset tertentu, katakanlah rumah. Rumah tersebut kemudian disewakan kepemilik modal terkecil dalam hal ini (A) dengan harga sewa yang telah disepakati bersama. Karena (A) bermaksud memiliki rumah tersebut pada akhir kontrak, maka yang bersangkutan tidak mengambil bagian sewa miliknya, tetapi seluruhnya diserahkan ke (B) sebagai upaya penambahan persentase modal miliknya. Dengan demikian untuk bulan kedua persentase modal (A) akan bertambah dan (B) akan berkurang, demikian seterusnya hingga (A) memiliki 100% dari modal perkongsian.

c) *Al-ijarah*

Menurut Antonio (2001), Al-Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri. Dalam hal ini dapat juga melakukan *leasing*, baik *operation lease* maupun *financial lease*. Contoh, seorang nasabah yang sedang menjalankan proyek memerlukan alat-alat berat ingin memilikinya maka diperbolehkan membelinya dengan IMBT.



d) Mudharabah

Menurut Wijono (2005:122) *Mudharabah* adalah akad kerjasama usaha antara *shohibul maal* (pemilik dana) dan *mudharib* (pengelola dana) dengan nisbah bagi hasil menurut kesepakatan, jika mengalami kerugian ditanggung kedua pihak, kecuali jika ditemukan kesalahan dari pengelola dana seperti kecurangan atau penyalagunaan dana. Berikat adalah pembiayaan-pembiayaan syariah dengan prinsip bagi hasil. Menurut (Sutedi, 2009) *Mudharabah* adalah suatu akad kerjasama antar dua pihak, dimana pihak pertama (*Shahibul maal*) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan lainnya menjadi pengelola. Pembiayaan *mudharabah*/(bagi hasil) ini dapat digunakan seorang pedagang yang membutuhkan modal untuk dagangnya, dimana bank bertindak selaku *shohibul maal* dan nasabah selaku *mudhorib*, caranya dengan menghitung dulu perkiraan pendapatan yang akan diperoleh nasabah dari proyek bersangkutan. Misalnya dari modal Rp. 30.000.000 diperoleh pendapatan Rp. 5.000.000 perbulan. Dari sini harus disisihkan dulu untuk tabungan pengembalian modal, misalnya Rp. 2.000.000. dan selebihnya dibagi antara bank dengan nasabah sesuai kesepakatan di muka, misalnya 60% untuk nasabah 40% untuk bank.

## 2. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan

### a. Tujuan pembiayaan

Menurut Yusuf dan Aziz (2009), tujuan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai Islam. Pembiayaan tersebut harus dapat dinikmati oleh sebanyak-banyaknya pengusaha yang bergerak di bidang industri, pertanian dan perdagangan untuk mendukung kesempatan kerja, serta menunjang produksi dan distribusi barang-barang dan jasa-jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri atau ekspor.

### b. Fungsi pembiayaan

Pembiayaan dalam perbankan syariah bukan hanya mencari keuntungan dan ikut meramaikan bisnis perbankan di Indonesia, melainkan menciptakan lingkungan bisnis yang aman bagi masyarakat, serta memiliki fungsi (Rivai, 2007):

1) Pembiayaan dapat meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal/uang Para penabung menyimpan uangnya dilembaga keuangan. Uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh lembaga keuangan. Dalam hal ini, para pengusaha menikmati pembiayaan dari bank untuk memperluas/memperbesar usahanya.

2) Pembiayaan meningkatkan *utility* suatu barang Produsen dengan bantuan pembiayaan untuk memproduksi bahan jadi, sehingga

*utility* dari bahan tersebut meningkat, misalnya peningkatan *utility* kelapa menjadi kopra dan selanjutnya menjadi minyak kelapa/minyak goreng Peningkatan *utility* padi menjadi beras, benang menjadi tekstil dan sebagainya.

- 3) Pembiayaan meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang  
Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening-rekening Koran, pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, giro bilyet, wesel, promes dan sebagainya.
- 4) Pembiayaan menimbulkan gairah usaha masyarakat manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi, yaitu selalu berusaha memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat. Akan tetapi, peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuan.
- 5) Pembiayaan sebagai alat stabilisasi ekonomi dalam keadaan ekonomi yang kurang sehat langkah-langkah stabilisasi pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha berikut:
  - a) Pengendalian inflasi
  - b) Peningkatan ekspor
  - c) Rehabilitasi sarana
  - d) Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat.
- 6) Pembiayaan sebagai jembatan untuk peningkatan pendapatan Nasional Pengusaha yang memperoleh pembiayaan berusaha



untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profil. Bila keuntungan ini secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti kata dikembangkan ke dalam struktur permodalan, maka peningkatan akan berlangsung terus-menerus.

- 7) Pembiayaan sebagai alat hubungan ekonomi Internasional. Lembaga pembiayaan tidak saja bergerak di dalam negeri, tetapi juga diluar negeri. Beberapa negara kaya minyak yang telah sedemikian maju organisasi dan sistem perbankannya telah melebarkan sayap perbankannya ke seluruh pelosok dunia. Dalam hal ini lalu lintas pembayaran internasional pada dasarnya berjalan lancar bila disertai dengan kegiatan pembiayaan yang sifatnya internasional.

### 3. Unsur-Unsur Pembiayaan

Terdapat beberapa unsur dalam pembiayaan (Hendrawan:29), yaitu:

- a. Adanya dua pihak, yaitu pemberi pembiayaan (*Shahibul maal*) dan penerima pembiayaan (*Mudharib*).
- b. Hubungan pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan merupakan hubungan kerja yang saling menguntungkan, yang diartikan pula sebagai kehidupan saling tolong menolong sebagaimana firman Allah SWT dalam al-Qur'an surat al-Maidah ayat 2, yang artinya :

*Dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan janganlah tolong menolong dalam berbuat dosa*

*dan pelanggaran, dan bertakwalah kamu kepada Allah. Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya.”(QS al-Maidah:2)*

- c. Adanya kepercayaan *Shahibul maal* kepada *mudharib* yang didasarkan atas prestasi, yaitu potensi *mudharib*.
- d. Adanya persetujuan, berupa kesepakatan antara *shahibul maal* dengan *mudharib* (janji membayar berupa lisan atau tertulis).
- e. Adanya penyerahan uang, barang atau jasa dari *shahibul maal* kepada *mudharib*.
- f. Adanya unsur waktu (*time element*). Unsur waktu merupakan unsur esensial pembiayaan. Pembiayaan terjadi karena unsur waktu, baik dilihat dari *shahibul maal* maupun pihak *mudharib*. Risiko dipihak *shahibul maal* adalah risiko gagal bayar (*risk of default*), baik karena kegagalan usaha (pinjam komersial) atau tidakmampuan membayar (pinjam konsumen). Risiko dipihak *Mudharib* adalah kecurangan dari pihak pembiayaan, antara lain berupa *shahibul maal* yang dari semula dimaksudkan untuk mencaplok perusahaan yang diberi pembiayaan atau tanah yang dijaminan.

#### 4. Jenis-Jenis pembiayaan

Menurut Antonio (2001), jenis-jenis pembiayaan, yaitu :

##### a. Berdasarkan Tujuan penggunaannya

###### 1) Modal kerja

Pembiayaan modal kerja adalah pembiayaan yang ditunjukkan untuk memberikan modal usaha seperti antara lain pembeli bahan baku atau barang yang akan diperdagangkan.

###### 2) Pembiayaan investasi

Pembiayaan investasi adalah pembiayaan yang ditujan untuk memberikan modal pemberian sarana alat produksi dan atau pembelian barang modal berupa aktiva tetap/inventaris.

###### 3) Pembiayaan konsumsi

Pembiayaan konsumsi adalah pembiayaan yang ditunjukkan untuk pembelian suatu barang yang digunakan untuk kepentingan perseorangan (pribadi).

##### b. Berdasarkan Cara Pembayaran/Angsuran Bagi Hasil

###### 1) Pembiayaan dengan angsuransi Pokok dan Bagi Hasil Periodik.

2) Pembiayaan dengan angsuransi pokok dan bagi hasil periodik adalah angsuran untuk jenis pokok bagi hasil periodik adalah angsuran untuk jenis pokok dan bagi hasil dibayar/diangsur tiap periodik yang telah ditentukan misalnya bulanan.

###### 3) Pembiayaan Dengan Bagi Hasil Angsuran Pokok Periodik dan

Akhir adalah untuk bagi hasil dibayar/diangsur tiap periodik,



sedangkan pokok dibayar sepenuhnya pada saat akhir jangka waktu angsuran.

- 4) Pembiayaan dengan angsuran pokok dan bagi hasil akhir adalah untuk pokok dan bagi hasil dibayar pada saat akhir jangka waktu maksimal satu bulan.

c. Berdasarkan Jangka Waktu Pembiayaannya

- 1) Pembiayaan dengan jangka waktu pendek pada umumnya di bawah satu tahun.
- 2) Pembiayaan dengan jangka waktu menengah, umumnya sama dengan satu tahun.
- 3) Pembiayaan dengan jangka waktu panjang, umumnya di atas 1-3 tahun.
- 4) Pembiayaan dengan jangka waktu di atas tiga tahun dalam kasus yang tertentu, seperti untuk pembiayaan investasi perumahan, atau penyelamatan pembiayaan.

d. Berdasarkan Sektor Usaha yang dibiayai

- 1) Pembiayaan sektor perdagangan. Contoh pasar, toko kelontong, warung sembako, dan lain-lain.
- 2) Pembiayaan sektor industri. Contoh, *home industry* dan konfeksi.
- 3) Pembiayaan rumah atau KPR Syariah termasuk kepada pembiayaan Konsumtif yang bersifat sekunder atau bukan kebutuhan utama. Kebutuhan rumah merupakan kebutuhan tambahan, karena lebih diutamakan kebutuhan sandang dan

pandang. Dalam pembiayaan konsumsi yang bersifat komersial Bank Syariah dapat mengeluarkan produk pembiayaan (Antonio, 2001) dengan:

- a) *Al-bai'i bitsaman ajil* atau jual beli dengan pembayaran secara angsuran
- b) *Al-ijarah mutahia bit-tamlik* atau sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan barang oleh penyewa
- c) *Al-musyarakah mutanaqisah*
- d) *Ar-rahn* atau gadai yang diperuntukan memenuhi kebutuhan jasa.

##### 5. Analisis Pembiayaan

Menurut Ismail (2011), analisis pembiayaan merupakan suatu upaya dari pihak bank syariah untuk mengetahui keseluruhan dari nasabah, baik kepribadian calon nasabah maupun usaha yang dijalankan calon nasabah. Hal ini dilakukan dengan tujuan mencegah pembiayaan bermasalah dalam hal ini merupakan faktor penting bank dalam mengambil keputusan tentang menyetujui dan menolak pembiayaan.

Dalam pemberian pembiayaan terdapat prinsip-prinsip yang digunakan untuk menganalisa nasabah dan perusahaannya. Prinsip tersebut sering disebut sebagai 5C+ 1S Pada dasarnya konsep 5C+1S ini dapat memberikan informasi mengenai itikad baik (*willingnes to pay*) dan

kemampuan (*ability to pay*) nasabah. Menurut Antonio (2001) prinsip pembiayaan tersebut adalah:

a. *Character*

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

b. *Capacity*

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

c. *Capital*

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

d. *Collateral*

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



e. *Condition of economic*

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

f. *Syariah*

Penilaian ini dilakukan untuk menegaskan bahwa usaha yang akan dibiayai benar-benar usaha yang tidak melanggar syariah menurut fatwa DSN MUI “Pengelola tidak boleh menyalahi hukum syariah Islam dalam tindakannya yang berhubungan dengan *mudharabah*.”

## BAB III

### METODOLOGI PENELITIAN

#### A. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum empiris, yaitu suatu jenis penelitian yang berusaha mengidentifikasi hukum yang terdapat dalam masyarakat dengan maksud untuk mengetahui gejala-gejala lainnya (Soejono Soekanto, 1986:10).

Penelitian ini bersifat *deskriptif*, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya. Maksud dari penelitian *deskriptif* ini adalah untuk mempertegas hipotesis-hipotesis agar dapat membantu dalam memperkuat teori-teori lama atau dalam rangka menyusun teori-teori baru (Soekanto, 1986:10).

#### B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan penulis dengan mengambil lokasi penelitian di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bogor.

#### C. Jenis Data

Dalam penelitian hukum *empiris* ini, jenis data yang digunakan peneliti berupa data primer dan data sekunder. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari lapangan, yang terdapat di lokasi penelitian,

yaitu di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bogor. Sedangkan data sekunder merupakan data yang lebih dahulu dikumpulkan dan dilaporkan oleh orang diluar penulis sendiri, melalui studi kepustakaan, dokumen, perundang-undangan, laporan dan data lainyang berhubungan dengan dengan masalah yang diteliti.

#### **D. Metode Pengumpulan Data**

Pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis dan standar untuk memperoleh data yang diperlukan. Selalu ada hubungan antara metode mengumpulkan data dengan masalah penelitian yang akan dipecahkan masalah memberi arah dan mempengaruhi metode pengumpul data (Nasir, 2003 : 174).

Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam rangka mencapai tujuan penelitian. Tujuan yang diungkapkan dalam bentuk hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap pertanyaan penelitian (Gulo, 2005 : 110-111).

Untuk memudahkan pembahasan yang dirumuskan dalam skripsi ini dibutuhkan suatu metode penelitian, dalam rangka memenuhi kebutuhan tersebut penulis menggunakan metode pengumpul data sebagai berikut:

##### **1. Wawancara**

Menurut Nasir (2003), yang dimaksud dengan wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab, sambil bertatap muka antara sipewawancara dengan responden dengan menggunakan alat yang dinamakan *interview guide* (panduan wawancara).



Sedangkan menurut Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar wawancara adalah tanya jawab lisan antara dua orang atau lebih secara langsung, sehingga mendapatkan data yang diperlukan (Husaini, 2003 : 57).

Dalam hal ini metode interview yang penulis gunakan adalah metode interview terstruktur, yaitu pedoman wawancara yang semuanya telah dirumuskan dengan cermat sehingga dalam wawancara menjadi lancar dan tidak kaku (Nasution, 2003 : 117).

## 2. Dokumentasi

Metode dokumentasi merupakan salah satu metode pengumpulan data yang digunakan dalam metodologi penelitian social. Metode dokumentasi adalah pengambilan data yang diperoleh melalui dokumen-dokumen (Husaini, 2003 : 73).

Menurut Arikunto (1998), metode dokumentasi yaitu, mencari data mengenai hal-hal atau variable yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat dan sebagainya.

## 3. Observasi

Observasi atau pengamatan adalah kegiatan keseharian manusia dengan menggunakan pancaindra mata sebagai alat bantu utamanya selain pancaindra lainnya seperti telinga, penciuman, mulut, dan kulit (Husaini, 2003). Oleh karena itu, observasi adalah kemampuan seseorang untuk menggunakan pengamatannya melalui hasil kerja pancaindra mata serta dibantu dengan pancaindra lainnya.

### **E. Teknik Analisis Data**

Teknik analisis data yang penulis pergunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis kualitatif bentuk interaktif. Teknik analisis kualitatif bentuk interaktif adalah setiap unit data yang diperoleh dari beragam sumber data selalu diinteraksikan atau dibandingkan dengan unit data lain untuk menemukan beragam hal yang diperlukan sesuai dengan tujuan penelitiannya. Proses interaktif ini dilakukan dengan membandingkan data yang telah diperoleh lewat wawancara dengan data hasil observasi, arsip, dan sebagainya sebagai usaha pemantapan simpulan yang dicoba untuk dikembangkan dan validitas datanya dengan melihat tingkat kesamaannya, perbedaannya, atau kemungkinan lainnya (H.B. Sutopo, 2006: 107).

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Perusahaan**

##### **1. Sejarah Berdirinya Bank BNI Syariah**

Selain adanya demand dari masyarakat terhadap perbankan syariah, untuk mewujudkan visinya yang lama menjadi “universal banking”, BNI membuka layanan perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah dengan konsep dual system banking, yakni menyediakan layanan perbankan umum dan syariah sekaligus. hal ini sesuai dengan UU No. 10 Tahun 1998 yang memungkinkan bank-bank umum untuk membuka layanan syariah. Diawali dengan pembentukan tim bank syariah di Tahun 1999, bank indonesia kemudian mengeluarkan ijin prinsip dan usaha untuk beroprasinya unit usaha syariah. Setelah itu BNIS menerapkan strategi pengembangan jaringan cabang, tepatnya pada tanggal 29 April 2000 BNIS membuka lima kantor cabang sekaligus yakni jakarta, Bandung, Makasar dn Padang. Tahun 2002 BNIS membuka dua kantor cabang syariah baru dimedan dan palembang. Awal tahun 2003 dengan perkembangan beban bisnis yang semakin meningkat BNIS melakukan relokasi kantor cabang syariah di Jepara ke Semarang. Sedangkan untuk melayani masyarakat kota Jepara, BNIS membuka kantor cabang pembantu di Jepara. Pada tahun 2004 BNIS membuka layanan BNIS prima di Jakarta dan Surabaya.



BNI terus berkembang menjadi 28 kantor cabang dan 31 kantor cabang pembantu. Proses berlanjut pada *Spin off*, dimana proses ini merupakan proses perubahan dari Unit Usaha Syariah (uus) menjadi Lembaga keuangan Syariah. Proses *spin off* dilakukan dengan beberapa tahapan, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku termasuk ketentuan Bank Indonesia. Bank Indonesia memberikan persetujuan prinsip untuk pendirian BNI Syariah, dengan surat nomor 12/2/DPG/DPBS tanggal 8 februari 2010 perihal izin Prinsip Pendirian PT Bank BNI Syariah. Pada tanggal 22 maret 2010 telah ditandatangani Akta Nomor 159, Akta Pemisahan Unit Usaha Ssyariah dan Akta Nomor 160, Akta Pendirian PT Bank BNI Syariah, yang keduanya dibuat dihadapan Aulia Taufani, sebagai pengganti dari Sutjipto, Notaris di Jakarta. Selanjutnya pada tanggal 25 Maret 2010 Akta Pendirian memperoleh pengesahan melalui Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor Ahu-15574.Ah.01.01. Dan pada tanggal 21 Mei 2010, izin usaha diterbitkan oleh Bank Indonesia melalui keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 12/41/KeP.GBI/2010 tentang pemberian izin usaha PT. Bank BNI Syariah.

Pada tanggal 19 Juni 2010 BNI Syariah efektif beroperasi. Setelah proses *Spin Off* dilakukan, secara resmi Bank BNI Syariah berdiri pada tanggal 19 Juni 2010 sebagi anak perusahaan dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI). Bank BNI Syariah Cabang Bogor sudah

berdiri sejak tahun 2006 di Jln. Pajajaran Raya no. 27 A-B ruko warung jambu Bogor.

## 2. Visi dan Misi BNIS

### a. Visi

Menjadi Bank Syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja sesuai dengan kaidah, sehingga insyaallah membawa berkah.

### b. Misi

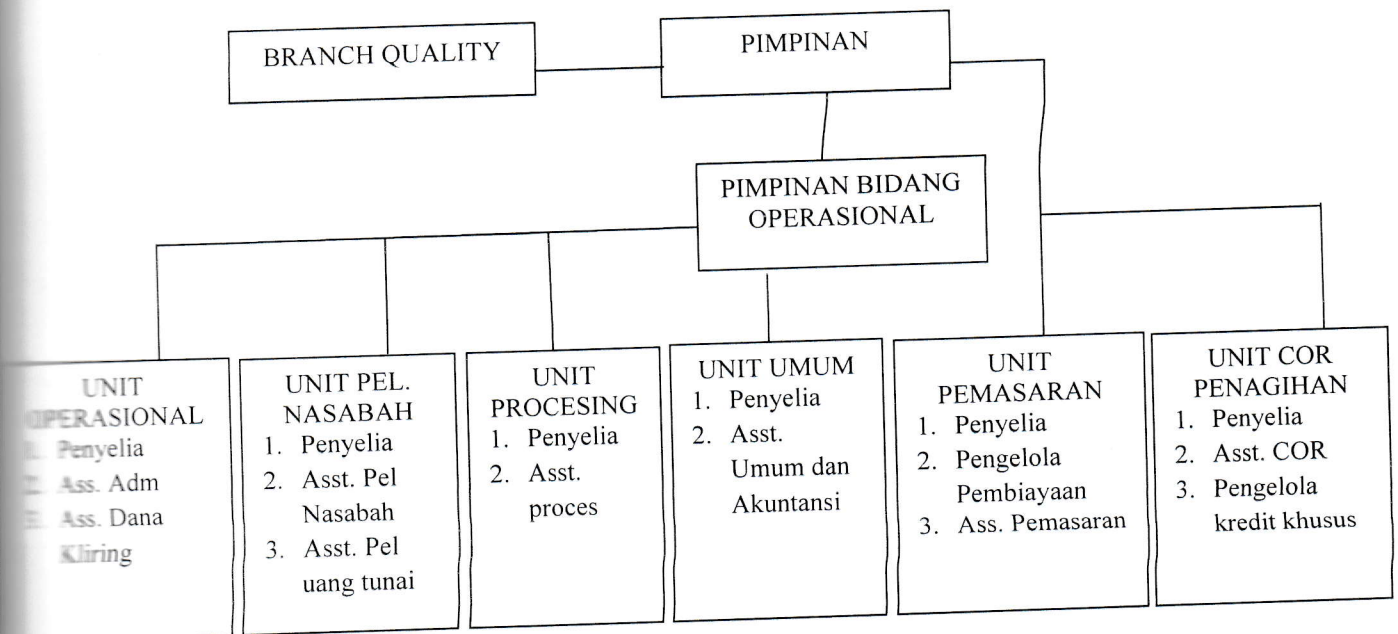
1. Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.
2. Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
3. Memberikan nilai investasi yang optimal bagi insvestor
4. Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
5. Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.

## 3. Struktur Organisasi BNIS Cabang Bogor

Struktur organisasi merupakan penataan bagian fungsional suatu perusahaan yang menunjukkan tugas atas tujuan organisasi. Dari struktur organisasi tersebut dapat diketahui alur penugasan dan wewenang, serta orang yang bertanggungjawab pada bidang tertentu. Struktur organisasi

pada BNIS Cabang Bogor merupakan bentuk struktur organisasi garis yang menunjukkan bahwa kekuasaan dan wewenang berada pada peringkat paling atas dengan tanggung jawab atas bagiannya masing-masing terhadap bagian di atasnya sesuai wewenang dan tanggung jawab yang diembannya. Dengan adanya struktur organisasi, dapat terlihat jelas atas wewenang dan tanggung jawab dari masing-masing pekerjaannya.

**Gambar 1. Struktur Organisasi Bank BNI Syariah Cabang Bogor**



Sumber: Prospektus BNI Syariah Cabang Bogor Tahun 2013



#### 4. Produk-Produk BNI Syariah Cabang Bogor

##### a. Produk Penghimpunan Dana

###### 1) Tabungan iB Hasanah

Tabungan dan simpanan dana dengan berbagai fasilitas transaksi seperti *Internet Banking* dan *SMS Banking*.

###### 2) Tabungan iB Prima Hasanah

Tabungan transaksional dengan layanan prima dan bagi hasil yang lebih kompetitif, Tabungan ditutup oleh asuransi dan fasilitas *Executive Lounge* bandara yang telah bekerjasama dengan BNI Syariah.

###### 3) Tabungan iB Bisnis Syariah

Tabungan dengan informasi transaksi dan mutasi rekening yang lebih detail, dengan bagi hasil yang kompetitif.

###### 4) Tabungan iB Tunas Hasanah

Tabungan dengan fungsi sebagai simpanan yang diperuntukan bagi anak-anak dan pelajar yang berusia di bawah 17 tahun. Tabungan ini disertai dengan kartu Anjungan Tunai Mandiri (ATM) atas nama anak dan SMS notifikasi.

###### 5) Tabungan iB THI Hasanah

Tabungan untuk perencanaan perjalanan haji yang dikelola secara syariah dengan sistim setoran bebas atau bulanan, terkoneksi dengan Sistem Komunikasi Haji Terpadu (SISKOHAT)

Kementerian Agama, sehingga proses mendapatkan nomor porsi haji lebih mudah.

6) Tabungan iB Tapenas Hasanah

Investasi dana untuk perencanaan masa depan dengan sistem setoran bulanan, bermanfaat untuk membantu menyiapkan rencana masa depan seperti rencana liburan, ibadah umroh, pendidikan ataupun rencana lainnya.

7) Tapenas Griya Hasanah

Tapenas Griya Hasanah, dapat merencanakan memiliki rumah lebih awal dan mendapatkan kemudahan untuk memperoleh pembiayaan kepemilikan rumah dengan proses persetujuan yang relatif cepat dan mudah.

8) Giro iB Hasanah

Simpanan dalam mata uang rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip Syariah dengan alat pembayaran berupa cek dan bilyet giro.

9) Deposito iB Hasanah

Investasi berjangka yang ditunjuk bagi nasabah perorangan dan perusahaan. Pengelolaan dana disalurkan melalui pembiayaan yang sesuai dengan prinsip Syariah dan memberikan bagi hasil yang kompetitif.

b. Produk Pembiayaan

Dalam menjalankan fungsi Bank, BNI Syariah menyalurkan dana dalam bentuk pembiayaan dibagi atas dua jenis, yaitu pembiayaan produktif dan konsumtif.

1) Pembiayaan Produktif

a) Tunas Usaha iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan Produktif yang diberikan untuk usaha yang *feasible* (layak) namun belum *bankable* guna memenuhi kebutuhan modal usaha atau investasi.

b) Wirausaha iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan produktif yang diberikan untuk pertumbuhan usaha yang *feasible* guna memenuhi kebutuhan modal usaha atau investasi.

c) Usaha Kecil iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan produktif yang diberikan untuk pengembangan usaha produktif yang *feasible* guna memenuhi kebutuhan modal usaha atau investasi usaha.

2) Pembiayaan Konsumtif

a) Griya iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan konsumtif untuk membeli, membangun, merenovasi rumah atau ruko ataupun untuk membeli kavling siap Bangun (KSB).



b) Multiguna iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan konsumtif bagi pegawai/karyawan Perusahaan/lembaga/instansi atau profesional untuk pembelian barang dengan agunan berupa *fixed asset*.

c) Pembiayaan Emas iB Hasanah

Merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan untuk membeli emas logam mulia dalam bentuk batangan yang diangsur secara pokok setiap bulannya.

d) Flexi iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan konsumtif bagi pegawai/karyawan perusahaan/lembaga/ instansi untuk penggunaan jasa antara lain pengurusan biaya pendidikan, perjalanan ibadah umrah, traveling, pernikahan dan lain-lain.

c. Produk Jasa

Jasa layanan Perbankan yang ada di BNI Syariah diantaranya adalah:

- 1) ATM (*Automatic Teller Machine*)
- 2) Penukaran mata uang real di embarkasi haji
- 3) Pembayaran infaq, zakat dan sodaqah (ZIS)
- 4) *Payroll*
- 5) Kliring Nasabah BNI dan Non BNI
- 6) *Money Changer*
- 7) Pembayaran Kredit Bank BNI dan Bank lain.

- 8) Kiriman uang berdasarkan Prinsip wakalah (Perwakilan)
- 9) Inkaso berdasarkan prinsip wakalah.

## **B. Penerapan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Griya iB Hasanah pada PT Bank BNI Syariah Cabang Bogor**

Pembiayaan Griya iB Hasanah BNI Syariah merupakan pembiayaan pemilikan rumah yang diperuntukkan bagi calon pemohon pembiayaan yang telah memenuhi persyaratan untuk melakukan pembiayaan pemilikan rumah secara syariah Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bogor dan dengan tujuan penggunaan untuk membeli rumah atau toko dan jenis rumah tinggal lainnya dan atau berikutan tanah guna dimiliki atau dipergunakan sendiri.

Berdasarkan penelitian penulis pada bulan Juni hingga September 2014, prosedur pembiayaan Griya iB Hasanah BNI Syariah Kantor Cabang Bogor, yaitu :

### 1. Ketentuan Umum Pembiayaan

#### a. Jangka Waktu Pembiayaan

Maksimal jangka waktu pembiayaan Griya iB Hasanah BNI Syariah Kantor Cabang Bogor adalah 15 (lima belas) tahun dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah minus 1 (satu) tahun.

#### b. Plafon Pembiayaan

Plafon maksimal pembiayaan Griya iB Hasanah BNI Syariah Kantor Cabang Bogor adalah sebesar 80% untuk pemohon pembiayaan nonkolektif dan sebesar 90% untuk pemohon pembiayaan kolektif, besaran tersebut dari harga beli setelah diskon atau nilai transaksi

pasar wajar yang dilakukan oleh penilai (*appraisal*). Dalam hal terdapat perbedaan antara keduanya, bank akan mengambil keuntungan terendah.

Dengan ketentuan uang muka pada saat pemohon pembiayaan mengajukan permohonan pembiayaan, pemohon harus menyediakan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan oleh bank dan disetujui oleh pemohon yang harus dibayarkan terlebih dahulu oleh pemohon kepada bank. Hal tersebut adalah salah satu syarat yang harus dipenuhi pemohon pembiayaan untuk memperoleh fasilitas pembiayaan murabahah dari bank.

c. Agunan

Obyek agunan adalah tanah dan rumah tinggal lainnya yang dibiayai dengan pembiayaan Griya iB Hasanah BNI Syariah Kantor Cabang Bogor.

Untuk pemeriksaan agunan dilakukan sebelum akad pembiayaan dan pencairan hasil realisasi dilakukan. Bank diwajibkan untuk melakukan pemeriksaan guna menilai kondisi fisik bangunan, sarana dan prasarana yang penilainnya dapat dilakukan oleh penilai intern bank/*appraisal* pemeriksaan dimaksudkan untuk menilai kondisi fisik bangunan dengan rekomendasi layak sebagai agunan yang menjadi dasar bagi bank dalam pelaksanaan akad pembiayaan dan pencairan pembiayaan.



d. Asuransi

Untuk nasabah yang akan melakukan pembiayaan Griya iB Hasanah pada Bank BNI Syariah Cabang Bogor diberikan asuransi sebagai berikut :

- 1) Nasabah dicover dengan asuransi jiwa pembiayaan.
- 2) Agunan dicover dengan asuransi kebakaran.
- 3) Khusus untuk daerah-daerah rawan gempa bumi dan bencana alam lain, wajib dicover dengan asuransi.
- 4) Biaya premi asuransi dibayar dimuka dan dilakukan sekaligus selama masa pembiayaan.

e. Pencairan Pembiayaan

Pencairan pembiayaan hanya dapat dilakukan apabila :

- 1) Persyaratan yang wajib dipenuhi sebelum akad pembiayaan Griya iB Hasanah BNI Syariah Kantor Cabang Bogor telah dipenuhi seluruhnya oleh pemohon pembiayaan.
- 2) Agunan/jaminan pembiayaan telah dikuasai bank yang dibuktikan dengan akta notaris.
- 3) Dana hasil pencairan pembiayaan dapat dipindahbukukan ke rekening giro/tabungan pengembang/penjual setelah dikurangi dana jaminan.
- 4) Pencarian dana hanya dapat dilakukan apabila sertifikat dan Ijin Mendirikan

5) Bangunan (IMB) telah diselesaikan oleh pengembang/notaris sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

f. Perhitungan Margin Keuntungan

Margin keuntungan pembiayaan bersifat tetap dan berlaku sejak akad pembiayaan ditandatangani antara pihak pemohon pembiayaan dengan bank hingga berakhirnya jangka waktu pembiayaan.

Dalam perhitungan margin keuntungan, bank menggunakan perhitungan system *flat*, seperti yang terlihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Perhitungan Margin Keuntungan  
Pembiayaan Griya iB Hasanah BNI Syariah  
Kantor Cabang Bogor

No	Jangka Waktu (Tahun)	Rasio/per Tahun (%)
1	1	7,7502
2	2	8,2269
3	3	8,6282
4	4	9,2252
5	5	9,8684
6	6	10,1408
7	7	10,4537
8	8	10,7659
9	9	11,1388
10	10	11,4291
11	11	12,1027
12	12	12,5740
13	13	13,0261
14	14	13,6931
15	15	14,3916

Sumber : Pedoman produk penyaluran dana Bank BNI Syaria'ah

Perhitungan margin keuntungan secara *flat* terhadap nilai pokok pinjaman yang bersifat tetap tanpa dipengaruhi menurunnya jumlah nilai pokok pinjaman tersebut.

Angsuran bersifat tetap untuk angsuran pokok dan angsuran margin keuntungan dengan perhitungan angsuran *flat* :

$$A = \frac{Px\{1+(9\%MKxN)\}}{n \times 12}$$

Keterangan :

A : Angsuran per bulan

P : Maksimal pembiayaan

MK : *Margin* keuntungan

N : Jangka waktu per tahun

n : Jangka waktu per bulan

g. Pembayaran Angsuran Bulanan dan Pengenaan Denda

a) Pembayaran angsuran pertama pembiayaan dilakukan 1 bulan berikutnya setelah tanggal realisasi pembiayaan.

b) Pemohon pembiayaan yang terlambat membayar angsuran bulannya, akan dikenakan denda sebesar 0,5 % per hari dari jumlah tunggakan angsuran bulanan.

h. Pelunasan Pembiayaan Murabahah dipercepat

Nasabah dapat melakukan pelunasan sebelum jangka waktu pembiayaan berakhir (pelunasan dipercepat). Pada saat melakukan pelunasan dipercepat, maka pihak bank dapat memberikan potongan atas margin keuntungan yang belum jatuh tempo. Pemberian potongan akan diatur dalam ketentuan tersendiri sesuai kebijakan Bank.



- i. Pengurusan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)
  - a) Pengurusan Ijin Mendirikan Bangunan per masing-masing nasabah dilakukan oleh pengembang.
  - b) Ijin Mendirikan Bangunan per masing-masing nasabah harus telah diserahkan pengembang dan telah diterima kantor cabang selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal akad pembiayaan Griya iB Amanah Bank BNI Syariah.
  - c) Kantor cabang wajib mengingatkan pengembang secara tertulis selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelum batas waktu penyerahan Ijin Mendirikan Bangunan.
  - d) Apabila pengembang tidak dapat menyerahkan Ijin Mendirikan Bangunan atas masing-masing nasabah sesuai dengan yang ditetapkan, maka kantor cabang wajib menyampaikan surat peringatan kepada pengembang untuk menyerahkan Ijin Mendirikan Bangunan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak batas waktu penyerahan.

## 2. Tahap-tahap Permohonan Pembiayaan

Seperti halnya dalam pemberian pembiayaan biasa, proses pembiayaan Griya iB Hasanah pada Bank BNI Syariah Cabang Bogor melalui prosedur yang harus dijalani oleh kedua belah pihak (yaitu pihak bank dengan pihak pemohon), yang apabila dijabarkan secara lengkap sebagai berikut :

a) Permohonan Pembiayaan

Permohonan pembiayaan akan diproses jika pemohon pembiayaan telah melengkapi segala syarat-syarat yang ditetapkan oleh pihak bank.

b) Ketentuan pembiayaan

Ketentuan pembiayaan Griya iB Hasanah pada Bank BNI Syariah Cabang Bogor secara rinci meliputi :

- 1) Maksimal pembiayaan sebesar 80% dari harga jual setelah diskon (jika ada).
- 2) Maksimal jangka waktu pembiayaan adalah 15 (lima belas) tahun.
- 3) Akad pembiayaan pada saat rumah layak huni (setelah dibangun).
- 4) Usia pemohon maksimal 55 tahun dan pada saat usia 70 tahun sudah harus lunas.

c) Syarat permohonan pembiayaan

Pembiayaan Griya iB Hasanah pada Bank BNI Syariah Cabang Bogor diberikan kepada pemohon yang memenuhi syarat-syarat berikut:

- 1) Warga Negara Indonesia.
- 2) Telah berusia 21 tahun atau telah menikah.
- 3) Pada saat pembiayaan lunas usia pemohon tidak melebihi 70 tahun.
- 4) Memiliki penghasilan yang dapat menjamin kelangsungan pembayaran kewajiban angsuran.

- 5) Mempunyai pekerjaan tetap (karyawan tetap) atau menjalankan usahanya sendiri (wiraswasta) dengan masa kerja minimal 1 tahun.
- 6) Tidak memiliki pembiayaan bermasalah baik di Bank BNI Syariah Cabang Bogor atau bank lain.
- 7) Pemohon yang masih berstatus sebagai nasabah di Bank BNI Syariah Cabang Bogor
- 8) Untuk jenis kredit apapun, disyaratkan penghasilannya masih cukup untuk membayar kewajiban angsuran.
- 9) Menyampaikan NPWP pribadi untuk pemohon dengan jumlah pembiayaan Rp 100 juta/ SPT. Untuk pemohon dengan jumlah pembiayaan > Rp 50 juta sampai dengan < Rp 100 juta atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

d) Kelengkapan Data Pemohon

Bagi calon pemohon pembiayaan yang berprofesi sebagai karyawan/pegawai tetap :

- 1) Mengisi formulir permohonan
- 2) Foto kopi KTP/ SIM (identitas yang masih berlaku), KK, Surat nikah/ cerai, Pas photo pemohon dan pasangan (suami/istri) yang terbaru.
- 3) Foto kopi slip gaji/ surat keterangan penghasilan yang disahkan instansi yang berwenang, surat keterangan bekerja dari perusahaan calon pemohon bekerja/SK pengangkatan pegawai.



- 4) Foto kopi rekening tabungan/ giro Batara Syari'ah (rekening bank lain jika diperlukan).
- 5) Surat kuasa pemotongan gaji untuk pembayaran angsuran kolektif yang telah ditandatangani oleh pimpinan/ bendaharawan instansi (jika ada).

Bagi calon pemohon pembiayaan yang berprofesi sebagai karyawan/pegawai tidak tetap/ wiraswasta :

- 1) Mengisi formulir permohonan.
  - 2) Foto kopi KTP/SIM (identitas yang masih berlaku), Kartu
  - 3) Keluarga, surat nikah/ cerai, pas photo pemohon dan pasangan (suami/ istri) yang terbaru.
  - 4) Surat keterangan penghasilan.
  - 5) Foto kopi rekening tabungan/ giro iB Hasanah (rekening bank lain jika diperlukan).
  - 6) Foto kopi akta perusahaan, ijin usaha, SIUP, TDP, NPWP, Surat
  - 7) Izin Praktek (untuk dokter dll).
- e) Biaya pra realisasi

Pemohon pembiayaan dikenakan biaya pemrosesan sebelum akad pembiayaan yang disiapkan dalam tabungan, antara lain :

- 1) 1 bulan angsuran
- 2) Biaya notaris (sebesar Rp 100.000 s/d Rp 125.000
- 3) *Appraisal* (sesuai kesepakatan pemohon pembiayaan dengan appraisal)

- 4) Premi asuransi (sesuai tarif)
  - 5) Premi asuransi kebakaran (sesuai tarif)
  - 6) Saldo minimal mengendap (sesuai ketentuan tabungan/giro iB Hasanah)
  - 7) Biaya administrasi (sebesar 0,75% dari harga beli setelah diskon).
- f) Wawancara

Setelah persyaratan lengkap kemudian diadakan wawancara dengan menghadirkan calon pemohon pembiayaan yang dilakukan oleh bagian *Account Officer*.

Dengan mempelajari berkas pemohon untuk mengadakan wawancara yang bertujuan untuk :

- 1) Mempelajari kemampuan membayar kembali

Menilai dan memastikan bahwa pemohon memiliki jumlah pendapatan yang cukup untuk membayar angsuran.

- 2) Mengetahui kemauan membayar kembali

Menilai dan memastikan bahwa pemohon pembiayaan memang bersungguhsungguh dan menunjukkan itikad baik untuk bertanggungjawab terhadap pembayaran pembiayaan.

- 3) Kehandalan angsuran

Menilai dan memastikan bahwa angsuran pembiayaan dapat menutup nilai pembiayaan jika terjadi kemacetan.

g) Penerbitan Daftar Usulan Pemohon (DUP)

Dengan hasil wawancara oleh calon pemohon pembiayaan bagian *Account Officer* berketetapan untuk menerbitkan Daftar Usulan Pemohon (DUP) yang akan digunakan dalam Rapat Komisi Pembiayaan. Berdasarkan Daftar Usulan Pemohon (DUP) kepala seksi mengecek dan menganalisa Daftar Usulan Pemohon (DUP) kemudian dikembalikan lagi kepada Bagian *Account Officer*.

Isi daftar usulan pemohon meliputi hal-hal seperti berikut:

- 1) Nomor urut
  - 2) Kode pemohon
  - 3) Nama pemohon dan lokasi rumah
  - 4) Harga rumah
  - 5) Jumlah yang dimohon
  - 6) Jangka waktu
  - 7) Angsuran per bulan
  - 8) Gaji pemohon
  - 9) Gaji pasangan pemohon
  - 10) Alamat Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau pekerjaan
  - 11) Paraf pejabat
  - 12) Keterangan
- h) Rapat Komisi Pembiayaan

Setelah diterbitkan *Daftar Usulan Pemohon (DUP)* maka dilaksanakan Rapat Komisi Pembiayaan *untuk* membahas Daftar



Usulan Pemohon (DUP) tersebut dan menghasilkan keputusan. Bila ditolak diterbitkan surat penolakan.

Surat penolakan dibuat rangkap 3 yang dibedakan sebagai berikut :

- 1) Surat penolakan 1 untuk dikirim ke alamat pemohon
- 2) Surat penolakan 2 untuk diberikan kepada bagian Account Officer.
- 3) Surat penolakan 3 untuk Developer.

Bila permohonan pembiayaan diterima, maka bagian *Account Officer* mengeluarkan Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP4) yang dibuat rangkap 2 yang dibedakan sebagai berikut :

- 1) SP4 1 untuk calon pemohon
  - 2) SP4 2 untuk Account Officer
- i) Realisasi Pembiayaan

Setelah diadakan Rapat Komisi Pembiayaan dan dikeluarkan Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP4), petugas mengumumkan hasil rapat dengan tidak memberikan alasan ditolak atau diterima permohonan pembiayaan tersebut. Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP4) ditandatangani calon pemohon diatas materai Rp 6.000,00 dan diserahkan kembali ke bank, selanjutnya diadakan realisasi pembiayaan.

Pemohon dan pengembang akan mengadakan akad pembiayaan. Akad pembiayaan adalah suatu perjanjian untuk

meminimumkan kemungkinan jika terjadi hal-hal yang sekiranya akan merugikan ketiga belah pihak. Dalam realisasi pembiayaan akan diterbitkan Surat Perjanjian Pembiayaan rangkap 3 dimana akan ditandatangani oleh pemohon pembiayaan dihadapan pejabat Bank BNI Syariah Cabang Bogor dan notaris yang ditunjuk dari pemohon. Surat Perjanjian Pembiayaan rangkap 3 akan didistribusikan sebagai berikut :

- 1) SPK 1 diberikan kepada pemohon
  - 2) SPK 2 diberikan kepada Account Officer
  - 3) SPK 3 diberikan kepada notaris
- j) Pelunasan Pembiayaan

Pembayaran pembiayaan pertama dilakukan 1 (stau) bulan berikutnya setelah realisasi pembiayaan, yaitu pemohon pembiayaan menyetorkan kepada bank sebesar angsuran pokok pembiayaan ditambah margin keuntungan selama jangka waktu yang telah disepakati. Untuk pengangsurannya sendiri menggunakan sistem bunga tetap tanpa dipengaruhi oleh besarnya suku bunga bank, sehingga besarnya angsuran tiap bulan selalu sama.

Pelunasan pembiayaan didasarkan pada jangka waktu yang telah ditetapkan dan tidak boleh melebihi jangka waktunya. Pembiayaan berakhir pada saat jumlah angsuran sama dengan besarnya pembiayaan oleh bank.

**C. Kendala-kendala yang dihadapi oleh Bank BNI Syariah Cabang Bogor dalam menerapkan akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah**

Dalam penerapan akad murabahah dalam pembiayaan Griya iB Hasanah pada Bank BNI Syariah Cabang Bogor terdapat berbagai kendala, diantaranya :

1. Penerima pembiayaan Griya iB Hasanah pada Bank BNI Syariah Cabang Bogor sering terlambat dalam melakukan membayarkan angsuran dan melampaui batas waktu yang telah ditentukan.
2. Penerima pembiayaan Griya iB Hasanah pada Bank BNI Syariah Cabang Bogor banyak yang tidak mampu membayar besaran angsuran seperti yang telah disepakati.

**D. Alternatif Solusi atas kendala-kendala yang dihadapi Bank BNI Syariah Cabang Bogor**

Berdasarkan kendala tersebut di atas, maka alternatif solusi yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah Cabang Bogor adalah :

1. Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, apabila seorang penerima pembiayaan membayar angsuran melampaui batas waktu yang disepakati, maka dapat dilakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) dengan ketentuan penyelesaiannya sebagai berikut (Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 48/DSNMUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah) :



- a. Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa.
  - b. Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil.
  - c. Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.
  - d. Apabila terjadi perselisihan di antara para pihak, maka diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional.
2. Apabila nasabah penerima pembiayaan Griya iB Hasanah tidak mampu membayar besaran angsuran seperti yang telah disepakati, maka tindakan yang dapat dilakukan adalah (Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 47/DSNMUI/II/2005, tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah yang Tidak Mampu Membayar) :
- a. Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh pihak penerima pembiayaan atau melalui bank dengan harga pasar yang disepakati.
  - b. Kemudian pihak penerima pembiayaan melunasi sisa hutangnya kepada bank dari hasil penjualan tersebut.
  - c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang, maka bank mengembalikannya kepada pihak penerima pembiayaan.
  - d. Apabila hasil penjualan lebih kecil daripada sisa hutang, maka sisa hutang tetap menjadi hutang pihak penerima pembiayaan.
  - e. Apabila pihak penerima pembiayaan tidak mampu membayar, maka bank dapat membebaskannya.

- f. Jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional.

Sebelum menempuh kedua solusi tersebut, pihak bank biasanya terlebih dahulu menempuh langkah-langkah, yaitu : pada awalnya pihak Bank BNI Syariah Cabang Bogor melakukan identifikasi pembiayaan dengan mencari sebab permasalahan yang dialami pihak penerima pembiayaan. Kemudian pihak Bank BNI Syariah Cabang Bogor memberi teguran secara tertulis kepada pihak penerima pembiayaan yang melakukan wanprestasi tersebut. Apabila teguran atau peringatan tersebut tidak berhasil, maka pihak Bank BNI Syariah Cabang Bogor melakukan musyawarah dengan pihak penerima pembiayaan mengenai kelanjutan pembiayaan. Apabila musyawarah ini juga belum menemui hasil, maka pihak bank dan pihak penerima pembiayaan membawa permasalahan tersebut kepada Badan Arbitrase Syariah Nasional. Sebagai langkah terakhir apabila pihak penerima pembiayaan tidak mematuhi putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional, maka Bank BNI Syariah Cabang Bogor mengajukan permasalahan tersebut kepada Pengadilan Agama.

#### **E. Analisis dan Pembahasan**

Penerapan akad murabahah dalam pembiayaan Griya iB Hasanah pada Bank BNI Syarah Cabang Bogor menggunakan dua akad yang disertakan pada saat kedua belah pihak mengadakan kesepakatan (kontrak). Dua akad tersebut yaitu, akad *alwakalah* dan akad *almurabahah*.

Akad *alwakalah* adalah jasa melakukan tindakan atau pekerjaan mewakili nasabah sebagai pemberi kuasa. Untuk mewakili nasabah melakukan tindakan atau pekerjaan tersebut nasabah diminta untuk mendepositokan dana secukupnya dan bank memperoleh *fee* (Wirnyaningsih, 2005:166).

Dasar hukum dari akad *alwakalah*, yaitu Al-Qur'an Surat AlKahfi ayat 19 yang artinya :

*Dan demikianlah Kami bangunkan mereka agar mereka saling bertanya di antara mereka sendiri. Berkatalah salah seorang di antara mereka : "Sudah berapa lamakah kamu berada di sini?". Mereka menjawab : "Kita berada di sini sehari atau setengah hari". Berkata (yang lain lagi) : "Tuhan kamu lebih mengetahui berapa lamanya kamu berada di sini. Maka suruhlah salah seorang di antara kamu pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah dia lihat manakah makanan yang lebih baik, maka hendaklah dia membawa makanan itu untukmu, dan hendaklah dia berlaku lemah lembut dan janganlah sekali-kali menceritakan halmu kepada seseorangpun. (Qs. AlKahfi : 19)*

Kemudian di dalam sebuah hadits yang diriwayatkan oleh Malik, bahwa Rasulullah SAW mewakilkan kepada Abu Rafi' dan seorang anshar untuk mengawinkan Maimunah r.a. dengan Rasulullah SAW.

Kegiatan *al-Wakalah* ini diatur dalam fatwa Dewan Syariah Nasional dengan ketentuan (Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 10/DSNMUI/IV/2000 tentang Wakalah.

Setelah akad *al-Wakalah* selesai dilakukan, kemudian dilanjutkan dengan melakukan akad *al-Murabahah* dengan ketentuan berikut :

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.

Sebagaimana yang kita ketahui bahwa akad adalah ikatan atau perjanjian antara dua pihak atau lebih yang bertalian dengan benda tertentu atau suatu



manfaat yang diperbolehkan oleh hukum *syara'*. Akad murabahah antara pihak Bank BNI Syariah Cabang Bogor dan nasabah selaku penerima pembiayaan dapat dilaksanakan setelah nasabah menyetujui ketentuan-ketentuan dan melengkapi persyaratan, serta prosedur yang diberikan oleh pihak Bank.

2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.

Di Bank BNI Syariah Cabang Bogor, barang yang menjadi obyek murabahah adalah barang yang jelas dan halal, yaitu berupa rumah atau perumahan. Pihak bank membelikan untuk nasabah dengan menunjuk supplier yang ditunjuk oleh bank.

3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualitasnya.

Hal tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan awal sebelum terjadi pembuatan dan penandatanganan akad, sehingga tidak akan terjadi salah paham antara pihak bank dengan nasabah selaku penerima pembiayaan.

4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.

Bank membelikan barang untuk nasabah atas nama bank sendiri, yang dalam hal ini apabila ada nasabah yang menginginkan pembiayaan pembelian sebuah rumah, maka pihak bank harus menawarkan kepada nasabah untuk membeli kepada *supplier* yang ditunjuk oleh bank.

5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

Dalam hal ini pihak bank memberitahukan secara rinci kepada nasabah tentang pembelian obyek murabahah dari *supplier*, sehingga tidak terjadi salah paham di kemudian hari. Pemberitahuan perihal pembelian secara rinci kepada nasabah sesuai dengan apa yang dituntunkan oleh syariat Islam dan merupakan komitmen bank untuk memberikan kenyamanan bagi para nasabahnya.

6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

Pihak bank secara jujur memberitahukan kepada nasabah tentang harga pokok dan keuntungan yang disepakati bersama sebelum terjadi penandatanganan akad murabahah.

7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

Di Bank BNI Syariah Cabang Boggor jangka waktu pembayaran yang disepakati dan harus ditepati oleh nasabah adalah pembayaran secara bulanan. Apabila nasabah tidak melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan dan waktu yang tepat, pihak bank dapat mengenakan denda setiap bulan keterlambatan.

8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

Di Bank BNI Syariah Cabang Bogor tidak terdapat perjanjian secara khusus, karena dalam menangani masalah kemacetan angsuran oleh nasabah, bank hanya melakukan pemantauan secara rutin dan teliti.

9. 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.



## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan pada bab analisa dan pembahasan, maka hasil penelitian ini dapat disimpulkan berikut :

1. Penerapan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Griya iB Hasanah pada PT Bank BNI Syariah Cabang Bogor sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSNMUI/IV/2000 tentang akad murabahah.
2. Dalam penerapan akad murabahah pada pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Bogor terdapat kendala, yaitu penerima pembiayaan sering terlambat dalam melakukan membayarkan angsuran dan melampaui batas waktu yang telah ditentukan dan banyak yang tidak mampu membayar besaran angsuran seperti yang telah disepakati.
3. Solusi untuk mengatasi kendala tersebut, yaitu dengan menerapkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 48/DSNMUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 47/DSNMUI/II/2005, tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah yang Tidak Mampu Membayar.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka penulis mencoba memberikan saran sebagai berikut :

1. Berkaitan dengan implementasi akad murabahah dalam pembiayaan Griya iB Hasanah, pihak Bank BNI Syariah Cabang Bogor harus tetap memperhatikan prosedur pembiayaan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Berkaitan dengan kendala-kendala yang dihadapi dalam penerapan akad murabahah pada pembiayaan Griya iB Hasanah, pihak bank menerapkan prinsip kehati-hatian agar dapat meminimalisir risiko terjadinya pembiayaan bermasalah.
3. Berkaitan dengan solusi yang dilakukan Bank BNI Syariah Cabang Bogor, pihak bank harus tetap memperhatikan prosedur penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan cara bijak dan menjalankan ketentuan yang berlaku.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Arifin, Zainul. 2002. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*. Cetakan Kesatu. Jakarta: Alvabet.
- Dewi, Gemala. 2005. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Edisi Pertama. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Hasan, M. Ali. 2003. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Edisi Kesatu. Cetakan Kesatu. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- H.B. Sutopo. 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Edisi Kedua. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Karim, Adiwarmanto. 2004. *Bank Islam: analisis fiqih dan keuangan*. Edisi Kedua. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Lubis, Suhrawardi K.. 2000. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Malayu S.P. Hasibuan. 2002. *Dasardasar Perbankan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Muhammad. 2002. *Kebijakan Fiskal dan Moneter Dalam Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Salemba Empat.
- M. Yahya Harahap. 1991. *Arbitrase*. Jakarta: Pustaka Kartini. Munir Fuady. 2003. *Hukum Perbankan Modern*. Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti.
- Perwataatmadja, Karnaen. 1992. *Apa dan Bagaimana Bank Islam*. Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf.
- Rosyadi, A. Rahmat. 2002. *Arbitrase Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 2005. *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafiti.
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan Ketiga. Jakarta: UI Press.
- Soemitro, Warkum. 2004. *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.



Syafi'i Antonio, Muhammad. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta:Gema Insani Press.

Wirnyaningsih, dkk. 2005. *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*. Edisi Kesatu. Cetakan Kesatu. Jakarta: Kencana.

Lampiran 1

### PANDUAN WAWANCARA PENELITIAN

Hari & tgl. Wawancara : \_\_\_\_\_

#### **Identitas Nara Sumber**

Nama : \_\_\_\_\_

Jenis Kelami : Laki-laki/Perempuan

Usia : \_\_\_\_\_

Pendidikan Terakhir : \_\_\_\_\_

Pekerjaan : \_\_\_\_\_

Jabatan : \_\_\_\_\_

Alamat Rumah/Kantor : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Telp/HP : \_\_\_\_\_

#### **A. Sejarah Bank BNI Syariah Cabang Bogor**

1. Kapan Bank BNI Syariah Cabang Bogor didirikan?
2. Siapa sajakah yang memprakarsai berdirinya Bank BNI Syariah Cabang Bogor?
3. Kapan Bank BNI Syariah Cabang Bogor mulai beroperasi?

#### **B. Visi & Misi Bank BNI Syariah Cabang Bogor**

1. Apakah visi Bank BNI Syariah Cabang Bogor?
2. Apakah misi Bank BNI Syariah Cabang Bogor?
3. Apakah yang menjadi Motto Bank BNI Syariah Cabang Bogor?

**C. Tujuan Bank BNI Syariah Cabang Bogor**

1. Mengapa Bank BNI Syariah Cabang Bogor didirikan?
2. Siapa sajakah yang memprakarsai berdirinya Bank BNI Syariah Cabang Bogor?
3. Apakah yang menjadi tujuan situasional Bank BNI Syariah Cabang Bogor?

**D. Produk Bank BNI Syariah Cabang Bogor**

1. Produk-produk apa sajakah yang ditawarkan oleh Bank BNI Syariah Cabang Bogor?
2. Bagaimana cara perusahaan melakukan pengembangan produk?
3. Produk apakah yang banyak diminati masyarakat?
4. Apakah Bank BNI Syariah Cabang Bogor memiliki produk dalam upaya menarik dana masyarakat?

**E. Sumber Daya Manusia**

1. Berapa jumlah SDM pada saat perusahaan didirikan?
2. Berapa jumlah SDM hingga saat ini?
3. Setingkat apakah jenjang pendidikan karyawan terendah?
4. Setingkat apakah jenjang pendidikan karyawan tertinggi?
5. Apakah sistem penggajian karyawan sudah sesuai dengan kebijakan pemerintah?

**F. Perkembangan Perusahaan**

1. Bagaimanakah perkembangan jumlah pembiayaan Griya iB Hasanah dalam tiga tahun terakhir?
2. Bagaimanakah perkembangan jumlah Pendapatan perusahaan dalam lima tahun terakhir?
3. Bagaimanakah perkembangan jumlah Laba perusahaan dalam lima tahun terakhir?



**G. Penerapan Pembiayaan Griya iB Hasanah**

1. Bagaimana penerapan pembiayaan Griya iB Hasanah pada Bank BNI Syariah Cabang Bogor?
2. Bagaimana cara perusahaan dalam mengoptimalkan produk pembiayaan Griya iB Hasanah?
3. Sudah sesuaikah penerapan akad Murabahah dalam pembiayaan Griya iB Hasanah pada Bank BNI Syariah Cabang Bogor?
4. Apa saja kendala yang dihadapi Bank BNI Syariah Cabang Bogor dalam menerapkan akad murabahah pada pembiayaan Griya iB Hasanah?
5. Bagaimana alternative solusinya?

Lampiran 2.

**SURAT KUASA (WAKALAH)**

**BARANG PERUSAHAAN  
KUASA MEMBELI BARANG**

**Nomor :**

Yang bertandatangan di bawah ini:

....., Pemimpin Divisi/Unit/Pemimpin Cabang.....PT Bank BNI Syariah, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut berdasarkan surat Kuasa No. .... tanggal .....<sup>1</sup> dengan demikian berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan berikut perubahan-perubahannya, berwenang bertindak untuk dan atas nama PT Bank BNI Syariah, berkedudukan dan berkantorpusat di Jakarta, dengan alamat Jalan Jenderal Sudirman Kavling 1, untuk selanjutnya disebut Pemberi Kuasa.

Dengan ini memberi kuasa kepada :

Nama Perusahaan :

Nomor API / APIS :

Berkedudukan di :

Alamat :

Nomor NPWP :

Selanjutnya disebut Penerima Kuasa.

----- KHUSUS -----

Untuk dan atas nama Pemberi Kuasa, melakukan transaksi pembelian barang dengan.....<sup>3</sup>,beralamat di .....<sup>4</sup>,dalam rangka pelaksanaan Akad Murabahah antara Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa. Barang dimaksud adalah sebagai berikut:<sup>5</sup>

Nama Barang :

Jenis :

Jumlah :

Harga :

Dst. :

Untuk itu Penerima Kuasa diberi hak untuk menghadap penjual, eksportir, instansi- instansi yang terkait, pejabat yang berwenang, memberikan keterangan-keterangan dan penjelasan-penjelasan, mengambil dan menerima formulir, mengisi formulir, melengkapi dan menandatangani segala dokumen yang diperlukan, melakukan pembayaran, menerima dan menandatangani kuitansi- kuitansi, membuat dan menandatangani semua surat-surat dan atau Perjanjian Jual Beli (*sales contract*) dan surat-surat dan atau dokumen lainnya, membayar pajak-pajak yang ada sehubungan dengan pembelian barang dimaksud, menerima barang yang dibeli untuk selanjutnya

- 
1. Diisi dengan nomor dan tanggal surat kuasa Direksi kepada ybs.
  2. Khusus apabila calon nasabah/penerima kuasa merupakan perusahaan ekspor-impor
  3. Diisi dengan nama distributor/toko/developer yang menjual barang
  4. Diisi dengan alamat distributor/toko/developer yang menjual barang
  5. Diisi secara lengkap informasi mengenai spesifikasi barang yang akan dibeli sesuai dengan karakteristik barangnya.

Diserahkan kepada Pemberi Kuasa, berikut seluruh dokumen yang merupakan bukti pembelian barang, pembayaran pajak dan dokumen-dokumen lainnya sehubungan pembelian barang dimaksud dan melakukan hal-hal yang dianggap perlu oleh Penerima Kuasa dan berguna agar maksud dan tujuan pemberian kuasa ini tersebut di atas dapat terlaksana dengan baik.

Demikian surat kuasa ini diberikan dengan hak substitusi dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

.....<sup>6</sup>

Penerima Kuasa

Pemberi Kuasa

Materai Rp6.000,-
----------------------