BAB III

MEKANISME PENETAPAN *TA'WĪḌ* DALAM PEMBIAYAAN *MURĀBAḤAH* GRIYA IB HASANAH DI BNI SYARIAH KC SURABAYA

A. Gambaran Umum BNI Syariah

1. Sejarah Berdirinya BNI Syariah

BNI Syariah merupakan anak perusahaan BNI dengan komposisi kepemilikan saham 99,99% dimiliki oleh BNI dan sisanya dimiliki oleh PT BNI Life. Hingga akhir Mei 2010, Unit Usaha Syariah BNI memiliki aset sebesar Rp 5,2 triliun, total dana masyarakat sebesar Rp 4,2 triliun, total pembiayaan Rp 3,2 triliun, modal sebesar Rp 1 triliun, dengan customer based lebih dari 420 ribu nasabah.

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. Di awali dengan pembentukan Tim Bank Syariah di Tahun 1999, Bank Indonesia kemudian mengeluarkan ijin prinsip dan usaha untuk beroperasinya unit usaha syariah BNI. Setelah itu BNI Syariah menerapkan strategi pengembangan jaringan cabang, syariah sebagai berikut : Tepatnya pada tanggal 29 April 2000 BNI Syariah membuka 5 kantor cabang syariah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sekaligus di kota-kota potensial, yakni : Yogyakarta , Malang , Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin.[1]

Tahun 2001 BNI Syariah kembali membuka 5 kantor cabang syariah, yang difokuskan di kota-kota besar di Indonesia , yakni : Jakarta (dua cabang), Bandung , Makassar dan Padang. Seiring dengan perkembangan bisnis dan banyaknya permintaan masyarakat untuk layanan perbankan syariah, Tahun 2002 lalu BNI Syariah membuka dua kantor cabang syariah baru di Medan dan Palembang .

Di awal tahun 2003, dengan pertimbangan load bisnis yang semakin meningkat sehingga untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, BNI Syariah melakukan relokasi kantor cabang syariah di Jepara ke Semarang . Sedangkan untuk melayani masyarakat Kota Jepara, BNI Syariah membuka Kantor Cabang Pembantu Syariah Jepara. Pada bulan Agustus dan September 2004, BNI Syariah membuka layanan BNI Syariah Prima di Jakarta dan Surabaya. Layanan ini diperuntukan untuk individu yang membutuhkan layanan perbankan yang lebih personal dalam suasana yang nyaman.

Kini UUS BNI berubah menjadi PT Bank BNI Syariah pada tanggal 21 Mei 2010, berdasarkan Keputusan Gubernur bank Indonesia Nomor 12/41/KEP.GBI/2010, akan tetapi bentuk Bank ini masih berupa UUS sementara. Selanjutnya pada tanggal 19 Juni 2010 BNI Syariah berubah seratus persen menjadi Bank Umum Syariah.

[1] Wahyu Cahyo Purnomo,*Remmedial Reconvery, Wawancara*, Surabaya, 16 Januari 2017

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Mungkin keberadaan BNI Syariah akan menimbulksn pertanyaan di diri kita mengenai hubungannya dengan BNI Konvensional. Dilansir dari laman BNI Syariah didapatkan penjelasan bahwa secara organisasi, BNI Syariah merupakan salah satu unit dari BNI Konvensional, sehingga memiliki direktur yang sama. Akan tetapi khusus pengelolaan dana masyarakat yang masuk ke BNI Syariah dikelola secara terpisah dengan BNI Komvensional. Hal ini dilakukan untuk menjamin bahwa pengelolaan dana masyarakat yang diinvestasikan di BNI Syariah dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Di dalam pelaksanaan operasional perbankan, BNI Syariah tetap memperhatikan kepatuhan terhadap aspek syariah. Dengan Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang saat ini diketuai oleh KH.Ma'ruf Amin, semua produk BNI Syariah telah melalui pengujian dari DPS sehingga telah memenuhi aturan syariah.

Pada tahun 2014 BNI Syariah telah memiliki 65 Kantor Cabang, 161 Kantor Cabang Pembantu. Ditunjang dengan 17 Kantor Kas, 22 Mobil Layanan Gerak dan 16 Payment Point serta ditunjang dengan dapat digunakannya 1500 ATM BNI Konvensional semakin mengukuhkan BNI Syariah sebagai salah satu Bank Syariah Nasional yang maju dan besar. Untuk mengakomodir kebutuhan masyarakat yang ingin menyalurkan keuangannya melalui perbankan Syariah sebagai alternative investasi, maka BNI Syariah menyiapkan beberapa produk untuk menarik minat masyarakat Indonesia.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Visi dan Misi

Visi BNI Syariah adalah "Menjadi bank syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja"

Misi BNI Syariah

a. Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.
b. Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
c. Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.
d. Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
e. Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.[2]

3. Produk-produk BNI Syariah

Adapun produk- produk yang ditawarkan terbagi menjadi tiga, yaitu produk penghimpunan dana (Funding), produk penyaluran dana (Lending), dan produk jasa. BNI Syari'ah memiliki berbagai jenis produk dan jasa yang relatif lengkap untuk memenuhi kebutuhan individu, usaha kecil, dan institusi. Produk dan jasa yang tersedia untuk individu, usaha kecil maupun institusi meliputi produk pembiayaan, produk investasi, produk simpanan, dan jasa-jasa perbankan. Keseluruhan produk tersebut dapat digunakan oleh seluruh lapisan masyarakat tanpa membedakan etnis maupun agama.

[2] Wahyu Cahyo Purnomo,*Remmedial Reconvery, Wawancara*, Surabaya, 16 Januari 2017

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Produk Dan Layanan Jasa bank BNI Syariah Surabaya

Produk-produk yang ditawarkan oleh Bank BNI Syariah Surabaya kepada para nasabahnya ada tiga jenis, diantaranya ialah produk penghimpunan dana, produk pembiayaan dan produk jasa.

a. Produk Pendanaan

1) Tabungan iB THI Hasanah

Dengan prinsip *wadiaḥ* (titipan) yang didesain untuk membantu individu dalam merencanakan pemenuhan Biaya Penyelengaraan Ibadah Haji.

2) Tabungan iB Hasanah

Dengan prinsip *wadiaḥ* dan prinsip *muḍārabah* (bagi hasil) merupakan tabungan transaksional yang dilengkapi dengan kartu ATM serta didukung e-banking seperti internet banking, SMS banking, dan phone banking untuk kebutuhan sehari-hari. Dapat digunakan untuk mahasiswa dan community card.

3) Tabungan iB Prima Hasanah

Dengan prinsip *muḍārabah* didesain untuk nasabah yang membutuhkan fasilitas lebih dilengkapi dengan asuransi jiwa dan fasilitas executive lounge di bandara kota-kota besar Indonesia.

4) Tabungan iB Tapenas Hasanah

Dengan prinsip *muḍārabah* merupakan tabungan berjangka, didesain untuk membantu perencanaan pendidikan serta kebutuhan masa depan nasabah yang dilengkapi dengan asuransi jiwa bebas premi.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5) Tabungan iB Bisnis Hasanah

Dengan prinsip *muḍārabah* merupakan tabungan untuk usaha kecil atau usaha perorangan dengan mutasi rekening yang lebih detail dalam buku tabungan dilengkapi dengan kartu ATM gold dan fasilitas executive lounge.

6) Tabunganku Simpel (Simpanan Pelajar) iB Hasanah

Produk simpanan untuk siswa yang diterbitkan secara nasional oleh bank-bank di Indonesia dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik, dalam rangka edukasi dan inklusi keuangan untuk mendorong budaya nabung sejak dini.

7) Giro iB Hasanah

Dengan prinsip *wadiaḥ* adalah simpanan transaksional yang dilengkapi dengan rekening giro yang dilengkapi dengan fasilitas cek/bilyet giro untuk menunjang bisnis usaha kecil atau usaha perorangan.

8) Deposito iB Hasanah

Dengan prinsip *muḍārabah* merupakan simpanan berjangka dalam mata uang rupiah atau dolar yang ditujukan untuk investasi.

b. Produk dan Layanan Jasa

1) Payroll Gaji

Adalah layanan pembayaran gaji yang dilakukan oleh BNI Syariah atas dasar perintah dari perusahaan pembayar gaji untuk mendebet rekeningnya ke rekening karyawannya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Cash Management

Adalah jasa pengelolaan seluruh rekening seperti corporate internet banking yang dapat digunakan oleh perusahaan/lembaga/instansi. Produk ini dilengkapi dengan fasilitas virtual account.

3) Hasanah Payment

Hasanah Payment (Hpay) adalah sistem untuk memennuhi berbagai kebutuhan pembayaran online masyarakat. Transaksi dapat dilakukan secara mobile dengan aplikasi android pada smartphone atau menggunakan PC Desktop.

Dengan menjadi member, pengguna Hpay dapat dikembangkan menjadi bisnis loket pembayaran online.

c. Produk Pembiayaan

1) iB Hasanah Card

Kartu pembiayaan yang berfungsi seperti kartu kredit berdasarkan prinsip syariah yaitu dengan sistem perhitungan biaya bersifat fix, adil, transparan dan kompetitif, tanpa perhitungan bunga. iB Hasanah Card tidak hanya digunakan untuk kegiatan konsumtif namun dapat dimanfaatkan untuk kebutuhan ibadah umroh, pendidikan dan kegiatan usaha.

2) Oto iB Hasanah

Dengan prinsip *murābaḥah* merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada individu untuk pembelian kendaraan bermotor.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3) Talangan Baitullah iB Hasanah

Adalah fasilitas pembiayaan untuk kebutuhan setoran awal untuk mendapatkan seat sesuai Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH) yang diatur Kementerian Agama dengan menggunakan akad *ijārah*. Talangan Haji iB Hasanah dapat diberikan kepada nasabah yang sudah memiliki Tabungan iB THI Hasanah.

4) Emas iB Hasanah

Salah satu manfaat emas adalah sebagai pelindung nilai harta anda. BNI emas iB Hasanah merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan utnuk membeli emas logam mulia dalam bentuk batangan yang diangsur secara rutin/ tetap setiap bulanya.

5) Multijasa iB Hasanah

Dengan prinsip *ijārah* (sewa beli) merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada individu untuk pendanaan dengan jaminan fix asset untuk maksimal pendanaan Rp500 juta.

7) Multiguna iB Hasanah

Dengan prinsip *murābaḥah* untuk pembelian barang kebutuhan dikalangan profesional atau pegawai aktif.

8) Fleksi iB Hasanah

Dengan prinsip *murābaḥah* atau ijarah untuk karyawan suatu perusahaan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

9) CCF iB Hasanah

Dengan prinsip *murābaḥah* atau ijarah untuk karyawan suatu perusahaan.

10) Wirausaha iB Hasanah

Adalah fasilitas pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan usaha produktif (modal kerja dan investasi) sesuai prinsip syariah.

11) Griya iB Hasanah

Dengan prinsip *murābaḥah* (jual beli) merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada individu untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, dengan sistem angsuran tetap hingga akhir masa pembiayaan sehingga memudahkan nasabah mengelola keuangannya.

Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah umumnya menggunakan akad *murābaḥah* dalam bentuk pembiayaan kepemilikan rumah. Produk ini akan menjadi fokus penelitian dalam skripsi ini yang akan dijelaskan dalam pembahasan selanjutnya.

Pengertian

Griya iB Hasanah merupakan pembiayaan komsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, apartemen dan sejenisnya), dan membeli

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tanah kavling, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.

Untuk jumlah pembiayaan yang diberikan oleh Bank BNI Syariah sendiri minimal Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dan maksimal Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) untuk lokasi Surabaya. Dan untuk lokasi di luar Surabaya, minimal Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dan maksimal Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Sedangkan untuk penggunaan berupa renovasi rumah dan sejenisnya atau pembelian kavling, minimal Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dan maksimal Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Sedang untuk marjin dan biaya administrasi berpedoman pada keputusan KALMA (*Komite Asset Liabilities Management*) dan dinegoisasikan dengan nasabah. Biaya pengelolaan pembiayaan dan administrasi dipungut pada saat penandatanganan Akad Pembiayaan. Baik marjin maupun biaya adminitrasi harus dinyatakan dalam nilai nominal. Uang muka/*self financing* harus sudah lunas sebelum dilakukan penandatangan Akad Pembiayaan.

Tujuan dari diberikannya produk pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya ini adalah untuk meningkatkan peranan Bank BNI Syariah dalam pemberian pembiayaan di segmen kecil, serta meningkatkan kesejahteraan nasabahnya dengan cara membantu menyediakan kekurangan dana guna memiliki rumah yang layak huni, sesuai dengan keinginan dan kebutuhan nasabah.

a. Keunggulan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Proses lebih cepat dengan persyaratan yang mudah dan sesuai dengan prinsip syariah.
2. Maksimum pembayaran RP.5 Milyar.
3. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun kecuali untuk pembelian kavling maksimal 10 tahun atau disesuaikan dengan kemampuan pembayaran.
4. Jangka waktu s/d 20 tahun untuk nasabah fixed-income.
5. Uang muka ringan yang diakaitkan dengan penggunaan pembiayaan.
6. Angsuran tetap tidak berubah sampai lunas.
7. Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis atau dapat dilakukan di seluruh Kantor Cabang BNI Syariah maupun BNI Konvensional.

b. Landasan Hukum

1. Fatwa Dewan Syariah Nasional-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, tanggal 1 April 2000 tentang *murābaḥah.*
2. UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
3. Peraturan Bank Indonesia No. 7/6/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah.
4. Surat Edaran Bank Indonesia No. 7/25/DPNP tanggal 18 Juli 2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5. Peraturan Bank Indonesia No. 9/19/PBI/2007 tanggal 17 Desember 2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
6. Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPBS tanggal 17 Maret 2008 tentang Pelaksaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
7. Peraturan Bank Indonesia No. 10/16/PBI/2008 tanggal 25 September 2008 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No. 9/19/PBI2007 tanggal 17 Desember 2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
8. Peraturan Bank Indonesia No. 10/17/PBI/2008 tanggal 25 September 2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.[3]

B. Penetapan *Ta'wīḍ* Dalam Pembiayaan *Murābaḥah* Griya iB Hasanah

1. Mekanisme Pembiayaan Griya iB Hasanah

Adapun mekanisme dari pembiayaan griya iB Hasanah adalah sebagai berikut:

[3] Wahyu Cahyo Purnomo,*Remmedial Reconvery, wawancara*, Surabaya, 16 Januari 2017

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Nasabah yang ingin melakukan pembiayaan griya iB Hasanah datang ke kantor BNI Syariah terdekat.
2. Nasabah mengutarakan keinginannya untuk melakukan pembiayaan griya iB Hasanah kepada sales pembiayaan. Dan kemudian sales pembiayaan menjelaskan kepada nasabah mengenai hak dan kewajiban nasabah serta hal-hal yang terkait dengan pembiayaan griya iB Hasanah tersebut.
3. Syarat-syarat yang telah dismpaikan oleh marketing untuk dipenuhi oleh calon nasabah pembiayaan dan diserahkan ke bagian marketing.
4. Nasabah mengisi formulir pembiayaan griya iB Hasanah dan melengkapi data-data yang diperlukan BNI Syariah, yaitu:

   a. Fotocopy kartu tanda penduduk (KTP) pemohon

   b. Foto pemohon 3X4

   c. *Photocopy* surat nikah/ cerai

   d. *Photocopy* kartu keluarga

   e. *Photocopy* NPWP (untuk pembiayaan di atas Rp. 50 juta)

   f. *Photocopy* rekening bank/buku tabungan 3 bulan terakhir

   g. Surat keterangan kerja (asli) dan jabatan terkahir (bagi pegawai)

   h. Surat keterangan penghasilan atau surat gaji

   i. *Photocopy* SK pengangkatan awal dan akhir pegawai

   j. SPT pajak 1 tahun terakhir (bagi perusahaan)

   k. laporan keuangan Lapoan keuangan 2 tahun terakhir (bagi pengusaha)

   l. *Photocopy* akta perusahaan, SIUP, TDP.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

m. *Photocopy* surat ijin profesi (bagi Profesional)

n. *Photocopy* sertifikat

o. *Photocopy* IMB

p. *Photocopy* SPPT dan STTS PBB Tahun terakir.

q. Denah lokasi jaminan dan rumah tinggal

r. SPT Tahunan

s. Dan surat keterangan usaha

4. Setelah persyaratan lengkap maka pihak marketing mendatangi rumah nasabah dan menanyakan kebenaran syarat-syarat yang sudah di berikan kepada marketing. Kemudian menginput semua sistem pembiayaan dan akan di teruskan ke bagian *processing.*
5. Sesudah diterima oleh bagian *processing,* pembiayaan dilakukan verfikasi, analisa dan investigasi terhadap calon nasabah dan obyek pembiayaan maupun jaminan.
6. Resume dan advis dari bagian *processing* diusulkan ke bagian pemutus untuk mendapatkan persetujuan pembiayaan
7. Apabila terdapat penolakan maka akan disampaikan penolakan ke calon nasabah pembiayaan dan apabila disetujui maka surat persetujuan pembiayaan akan diberikan ke calon nasabah pembiayaan untuk menindak lanjuti dokumen-dokumen tersebut dan akan melakukan pencairan.
8. Proses penaksiran jaminan pada pembiayan griya iB hasanah adalah nilai taksasi yang di ajukan pada pihak nasabah ke pihak bank yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

selanjutnya akan di realisasikan oleh bank tetapi pihak bank akan memberikan pembiayaan 80% sampai 90% dari biaya yang di ajukan oleh nasabah dari pihak bank tidak memberikan pembiayaan 100% karena sifatnya membantu. Contoh penaksiran jaminan : Bapak D mengajukan pembiayaan 250.000.000 di mana keperluan bapak D adalah untuk pembelian rumah, perhitungan adalalah: 250.000.000 x 20% = 230.000.000. Maka, pembiayaan yang di berikan pada bapak D sebesar 230.000.000

9. Cara Perhitungan Pembiayaan Pada Bank BNI Syariah Pada Pembiayaan Griya Ib Hasanah. Dapat di contohkan sebagai berikut, bapak D akan mengajukan pembiayaan untuk pembelian rumah yang berada di daerah Surabaya dengan haga rumah 250.000.000, maksimum pembiayaan (90%)= 230.000.000, margin berlaku : asumsi 10% (flat), di mana pembiayaan itu akan di angsur selama 15 tahun, maka perhitunganya adalah :

   a. Mencari margin pembiayaan

      Pokok pembiayaan x 10% x 15 tahun = margin

      230.000.000 x 10% x 15 tahun = 345.000.000

   b. Perhitungan angsuran

      Pokok pembiayaan+margin= 230.000.000+345.000.000=575.000.000

      Angsuran per bulan = 575.000.000 : (12bulan x 15 tahun) = 3.195.000

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Maka bapak D akan mengangsur setiap bulan di BNI Syariah Cabang Surabaya yaitu 3.195.000.[4]

8. Didalam surat keputusan pembiayaan nasabah harus memenuhi persyaratan realisasi pembiayaan. Syarat realisasi:
   1. Uang muka telah tersedia
   2. Biaya asuransi jiwa, kebakaran serta notaris 1x angsuran sudah disediakan
   3. Dokumen jaminan telah diserahkan ke bank atau notaris.
9. Ketika persyaratan telah dipenuhi dan tidak ada kendala administrasi legalitas maka pembiayaan dapat direalisasikan.[5]

2. Sebab-Sebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah

Pada saat penandatanganan akad pembiayaan *murābaḥah*, debitur telah diberikan penjelasan tentang hak dan kewajibannya. Hal ini bertujuan agar kelak pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank tidaklah bermasalah. Akan tetapi, dalam pelaksanaanya tidak semua debitur bertanggungjawab atas pembiayaan yang telah diberikan oleh pihak bank. Berdasarkan hasil penelitian diperoleh beberapa informasi yang diperoleh dari pihak bank mengenai penyebab pembiayaan *murābaḥah* bermasalah antara lain:

1) Penurunan pendapatan usaha yang diperoleh nasabah . Hal ini dikarenakan meningkatnya harga jual produk oleh nasabah sehingga mengakibatkan penurunan pada pendapatan yang diperoleh nasabah.

[4] Fahmi, *Consumer Sales Head,* wawancara, Surabaya 17 Januari 2017
[5] Wahyu Cahyo Purnomo,*Remmedial Reconvery, Wawancara*, Surabaya, 17 Januari 2017

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Nasabah kesulitan dalam melakukan pembayarann. Hal ini dikarenakan nasabah tidak ada pemasukan untuk melakukan pembayaran.
3) Nasabah mengalami PHK besar-besaran dalam perusahaan nasabah yang dinaungi. Sehingga mengalami kesulitan keuangan.
4) Perusahaan dikelola oleh keluarga yang tidak professional. Sehingga tidak mampu mengembalikan pembiayaan karena terganggunya kelancaran usaha.
5) Kemampuan manajemen yang kurang serta kemampuan pemasaran yang tidak memadai dikarenakan pengalaman yang terbatas.
6) Globalisasi ekonomi yang berakibat negative dengan adanya perubahan kurs mata uang.
7) Adanya kenaikan bahan baku sehingga produksi mengalami penurunan dan daya beli masyarakat yang menurun
8) Nasabah mengalami *force majeure.*

3. Langkah-Langkah Pengamanan Dalam Pembiayaan Yang Bermasalah

Pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada debitur diharapkan akan berjalan dengan lancar. Bank berhati-hati dalam pengelolaan pembiayaan yang tertib dan demi pengaman dengan melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

1) Melakukan pengawasan terhadap rekening debitur setiap bulan, yaitu dengan mengawasi rekening koran debitur.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Melakukan pengawasan secara langsung dengan mengunjungi usaha debitur agar pembiayaan tepat sasaran dan dalam operasionalnya tidak sampai melakukan keputusan yang beresiko tinggi.
3) Melakukan pengawasan dengan cara memantau informasi debitur melalui Bank Inodesia, pakah debitur termasuk dalam daftar hitam.

Langkah-langkah di atas adalah langkah-langkah represif, jika langkah-langkah di atas telah dilakukan dan terjadi suatu pembiayaan macet/debitur tidak memenuhi kewajibannya maka bank akan menyebut debitur tersebut wanprestasi.

Bank BNI Syariah Cabang Surabaya mempunyai kriteria sendiri terhadap debitur yang dianggap wanprestasi, yaitu:

1) Debitur tidak memenuhi kewajiban pembiayaan, maksudnya yaitu debitur tidak melakukan pembayaran nisbah/ bagi hasil dan poko pembiayaan. Hal ini dapat dilihat dari jumlah pembiayaan pokok dan nisbah.bagi hasil.
2) Debitur dalam melakukan pembayaran tidak berkesinambungan.

Apabila debitur melakukan wanprestasi pihak bank biasanya memberikan sanksi kepada debitur. Akan tetapi perlu ditelusuri mengapa debitur tersebut wanprestasi, apakah debitur wanprestasu karena terpaksa (faktor usaha sedang turun). Selama debitur mempunya itikad baik bank akan memberikan toleransi dalam hal pembayarannya. Jika debitur memang dengan sengaja tidak membayar angsuran karena tidak ada itikad

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

baik dari pihak debitur. Maka bank akan mengambil langkah-langkah hukum sebagai jalan keluarnya.

4. **Teknis Penetapan *Ta'wīḍ* Dalam Pembiayaan *Murābaḥah* Griya iB Hasanah**

Penyaluran pembiayaan *murābaḥah* mengandung banyak resiko yang sangat penting untuk diperhatikan oleh BNI Syariah Cabang Surabaya. Maka perlu dilakukan upaya dalam strategi pengajuan permohonan pembiayaan *murābaḥah* yang dilakukan BNI Syariah Cabang Surabaya dalam menganalisa calon nasabah baik mengisi formulir permohonan pembiayaan *murābaḥah* dan kemudian diteliti serta diseleksi oleh pihak bank, karena keberhasilan suatu bank tidak dapat dilihat hanya dari sisi besarnya pembiayaan yang direalisasikan. Akan tetapi pihak bank juga harus memperhatikan aspek kehati-hatian dalam memberikan pembiayaan.

Namun, meskipun bank telah melakukan analisis yang cermat, resiko pembiayaan bermasalah juga mungkin terjadi. Tidak ada satu pun bank di dunia ini tidak memiliki pembiayaan bermasalah, karena tidak mungkin semua pembiayaan yang disalurkan semuanya lancar.

Untuk menghindari nasabah yang bermasalah, BNI Syariah cabang Surabaya telah melakukan analisa yang mendalam terhadap usaha dan penghasilan serta kemampuan nasabah.

Adanya nasabah bermasalah khususnya pada pembiayaan *murābaḥah* menjadi beban bank karena pembiayaan bermasalah menjadi salah satu faktor dan penentu kinerja suatu bank. Maka BNI Syariah melakukan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sebuah penyelamatan atau penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah, dengan melakukan tahap-tahap berikut:

1. Mencari informasi perihal penyebab terjadinya kemacetan
2. Memberikan surat penagihan
3. Membuat surat panggilan
4. Kunjungan langsung ke tempat nasabah

Jika seluruh upaya telah dilakukan dan pihak nasabah belum memenuhi kewajibannya, maka pihak bank melakukan tindakan strategi penyelesaian melalui musyawarah antara pihak bank dengan pihak yang bermasalah.

Tindakan yang dapat dilakukan oleh BNI Syariah Cabang Surabaya tersebut adalah sebagai berikut:

a. *Rescheduling* (Penjadwalan Kembali)

   Yaitu penjadwalan jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran atau akad dan marjin baru. Penjadwalan kembali dapat dilakukan kepada debitur yang mempunyai itikad baik akan tetapi tidak memiliki kemampuan untuk membayar angsuran pokok maupun keuntungan.

b. *Reconditioning* (Persyaratan Kembali)

   Yaitu upaya bank dalam menyelamatkan pembiayaan dengan mengubah seluruh atau sebagian perjanjian yang dilakukan oleh bank dengan nasabah. Perubahan kondisi dan persyaratan tersebut harus disesuaikan dengan permasalahan yang dihadapi oleh

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

debitur dalam menjalankan usahanya. Dengan perubahan persyaratan tersebut, maka diharapkan bahwa debitur dapat menyelesaikan kewajibannya sampai dengan lunas.

c. *Restructuring* (Penataan Kembali)

Yaitu mealukan penambahan jumlah pembiayaan. Bila bank beranggapan bahwa usaha nasabah masih dapat dihidupkan kembali. Intisari pertimbangan bank adalah pada segi prospek usaha nasabah masih baik untuk dikembangkan dan manajemennya masih dapat dipercaya.

Jika semua tindakan diatas sudah dilakukan oleh BNI Syariah tetapi nasabah tidak bisa melakukannya, Survey kerumah nasabah sehingga memerlukan biaya. Biaya yang dikeluarkan meliputi biaya telepon, surat, mendatangi langsung nasabah, dan biaya-biaya yang lain yang terkait dengan penagihan. pihak BNI Syariah memberlakukan *ta'wīḍ* maka perincianya sebagai berikut: Kerumah nasabah 4 kali maka dapat diakumulasikan keseluruhan Rp 50.000 x 4 = Rp 200.000.

Apabila nasabah telah melakukan dengan cara di atas tetapi nasbah tidak mampu melunasi hutangnya dan tidak ada perkembangan dalam usahanya maka penyelesaiannya dengan melakukan penjualan jaminan. Pihak bank melakukan eksekusi jaminan tanpa melaui pengajuan gugatan perdata terlebih dahulu.

Eksekusi atau penyitaan adalah menyelesaikan pembiayaan dengan menjual, menguasai jaminan yang diberikan nasabah karena melihat

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

usahanya tidak produktif lagi. Penyitaan dan pelelengan merupakan upaya bank BNI Syariah untuk mendapatkan kembali dana yang diberikan kepada nasabah.

Lelang barang jaminan yang dilakukan pihak bank merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya itikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua hutang-hutangnya maka pihak bank melelang barang jaminan nasabah.

5. Sanksi Bagi Penundaan Pembayaran

Adapun sanksi yang dapat dilakukan oleh BNI Syariah terhadap pembayaran yang bermasalah yaitu:

a. Memberikan peringata secara lisan maupun tulis dalam bentuk surat atau yang lainnya yang dikirimkan kealamat nasabah:
b. Memberikan surat panggilan kepada nasabah jika nasabah mengabaikan semua surat peringatan
c. Jika surat panggilan tidak direspon dengan baik, maka nasabah mendapatkan Surat Somasi
d. Memberikan Surat Peringatan Satu kepada nasabah, apabila nasabah tidak merespon surat peringatan satu maka nasabah akan diberikan surat peringatan kedua dan selanjutnya
e. Memberikan peringatan dalam bentuk pemasangan papan peringatan (Plank), Stiker atau dengan cara apapun yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ditempelkan atau dituliskan pada jaminan pembiayaan jika nasabah mengabaikan semua peringatan.[6]

[6] Wahyu Cahyo Purnomo,*Remmedial Reconvery, Wawancara*, Surabaya, 17 Januari 2017

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id