

**ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD *MURABAHAH*
PEMBIAYAAN GRIYA HASANAH PADA PT BANK SYARIAH
INDONESIA KC SURABAYA BASUKI RAHMAT**

SKRIPSI

oleh:

Mauladina Faizah Al Fajar

NIM : G04218033



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH

2022

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya, (Mauladina Faizah Al Fajar, G04218033), menyatakan bahwa:

1. Skripsi saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya saya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatas namakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari karya orang lain. Skripsi ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat dari orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Skripsi ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma dan peraturan yang berlaku di Universitas Islam Negeri Sunan Ampel.

Surabaya, 16 Juni 2022



Mauladina Faizah Al Fajar

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Mauladina Faizah Al Fajar NIM : G04218033 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqosahkan

Surabaya, 30 Mei 2022

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'N' followed by a smaller 'u' and 'l'.

Hj. Nurlailah, SE, MM.

NIP:196205222000032001

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Mauladina Faizah Al Fajar NIM G04218033 dengan judul "Analisis Implementasi Akad Murabahah Pembiayaan Griya Hasanah pada PT Bank Syariah Indonesia" ini telah dipertahankan dan disetujui di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Kamis, 16 Juni 2022 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam prodi Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I,



Hj. Nurfaifah, SE., MM.
NIP. 196205222000032001

Penguji II,



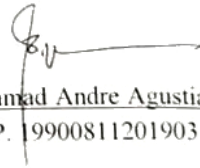
Dr. Lilik Rahmawati, S.Si., M.El.
NIP. 198106062009012008

Penguji III,



Dr. Mazro'atus Sa'adah, M.Ag.
NIP. 197708272005012002

Penguji IV




Mochammad Andre Agustianto, Lc., MH.
NIP. 199008112019031007

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam




Ali Arifin, M.M
NIP.196212141993031002



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Mauladina Faizah Al - Fajar
NIM : 904218033
Fakultas/Jurusan : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam / Ekonomi Syariah
E-mail address : mauladinafaizah4294@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Sekripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)

yang berjudul :

Analisis Implementasi Akad Murabahah Pembiayaan Griya Hasanah
pada PT Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Banki Rahmat

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya,

Penulis

(Mauladina Faizah Al-Fajar, SE.)
nama terang dan tanda tangan

ABSTRAK

Akad murabahah diterapkan sebagai akad produk pembiayaan untuk membiayai pembelian barang-barang konsumsi (consumer), kebutuhan modal kerja, dan kebutuhan investasi. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana implementasi akad *murabahah* pembiayaan *griya hasanah* pada PT Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat? dan bagaimana tinjauan ekonomi syariah pada implementasi akad murabahah pembiayaan *griya* di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat?. adapun tujuan penelitian ini adalah mendeskripsikan serta menganalisis tentang implementasi akad *murabahah* pembiayaan *griya hasanah* pada PT Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat. dan untuk mengkaji dan mengetahui tinjauan ekonomi syariah pada implementasi akad murabahah pembiayaan *griya* di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat.

Penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan (field research), yaitu penelitian yang langsung dilakukan di lapangan atau pada responden. Selain itu penelitian ini juga menggunakan penelitian kepustakaan (library research), yaitu penelitian yang menggunakan literatur (kepustakaan), baik berupa buku-buku ekonomi syariah (kitab fiqih muamalah, fatwa DSN MUI No. 4 tahun 2000 Tentang Murabahah). Serta didukung dengan hasil wawancara dari narasumber yaitu dengan bapak Busono Wibowo selaku bagian *Financing Complainece and Legal Administration* di *Regional Financing Operation* Bank Syariah Indonesia Surabaya.

Dalam implementasinya Bank Syariah tidak menjual barang kepada nasabah, melainkan memberikan sejumlah uang yang dikuasakan kepada nasabah dengan menggunakan akad wakalah untuk membeli sendiri barang yang dibutuhkan nasabah, selanjutnya nasabah memberitahu bank atas barang yang akan dibeli, pihak bank memeriksa barang tersebut apakah telah sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati, apabila telah sesuai maka pihak bank dengan nasabah dapat melanjutkan ke akad jual-beli dengan akad murabahah.

Berdasarkan hasil penelitian ini, Implementasi akad murabahah pada pembiayaan *Griya Hasanah* di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah serta tinjauan ekonomi syariah yang dikaji dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No. 4/DSN/MUI/IV/2000, walaupun dalam prosesnya masih terdapat beberapa tahapan yang harus diperbaiki, namun secara keseluruhan di dalam produk pembiayaan *griya hasanah* tidak mengandung unsur riba, gharar, judi, haram dan zalim, oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa penerapan prinsip syariah pada produk pembiayaan *griya hasanah* di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat secara konsisten tetap diterapkan.

Kata Kunci : Akad *murabahah*, pembiayaan *griya*, bank syariah

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	x
Daftar Gambar.....	xii
Daftar Tabel	xiii
Daftar Lampiran	xiv
Daftar Transliterasi.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	17
1.1. Latar Belakang Masalah.....	17
1.2. Identifikasi dan Batasan Masalah.....	24
1.3. Rumusan Masalah	25
1.4. Kajian Pustaka.....	26
1.5. Tujuan Penelitian.....	32
1.6. Kegunaan Hasil Penelitian	32
1.6.1. Aspek keilmuan (teoritis).....	32
1.6.2. Aspek terapan (<i>praktis</i>).....	33
1.7. Definisi Operasional.....	33
1.8. Sistematika Pembahasan	34
BAB II KERANGKA TEORITIS.....	37
2.1. Landasan teori	37
2.1.1. Bank Syariah.....	37
2.1.2. Pembiayaan.....	41
2.1.3. Akad.....	44
2.1.4. <i>Murabahah</i>	49
2.1.5. Tinjauan Ekonomi Syariah	55

BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	60
3.1. Pendekatan Penelitian.....	60
3.2. Sumber Data	61
3.2.1. Sumber primer	61
3.2.2. Sumber sekunder.....	62
3.3. Teknik Pengumpulan Data	63
3.3.1. Wawancara.....	63
3.3.2. Dokumentasi	64
3.4. Teknik Pengolahan Data	64
3.5. Teknik Analisis Data	65
BAB IV HASIL PENELITIAN	68
4.1. Gambaran Umum Bank Syariah Indonesia	68
4.1.1. Sejarah Singkat Bank Syariah Indonesia	68
4.1.2. Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia	69
4.1.3. Struktur Kepengurusan Bank Syariah Indonesia	70
4.1.4. Tugas, Wewenang dan Tanggung Jawab Organisasi.....	70
4.1.6. Produk-produk Tabungan	75
4.1.7. Produk-produk Pembiayaan.....	77
4.1.10. Pembiayaan griya hasanah.....	79
4.2. Implementasi Akad Murabahah Pembiayaan Griya Hasanah pada PT Bank Syariah Indonesia	90
BAB V PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN.....	103
5.1. Analisis Implementasi Akad <i>Murabahah</i> Pembiayaan Griya Hasanah pada PT Bank Syariah Indonesia	103
5.2. Tinjauan Ekonomi Syariah Terhadap Akad Murabahah dalam Pembiayaan Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat (Menurut Fatwa DSN MUI No .4/DSN/MUI/IV/2000).....	113
BAB VI PENUTUP	123
6.1. Kesimpulan.....	123
6.2. Saran	124
DAFTAR PUSTAKA	125
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	128

Daftar Gambar

Gambar 1 Struktur Pengurus Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat	70
Gambar 2 Mekanisme Pembiayaan Melalui Akad <i>Murabahah bil Wakalah</i>	99
Gambar 3 Mekanisme Pembiayaan dengan Akad <i>Murabahah</i> secara langsung	101



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

Daftar Tabel

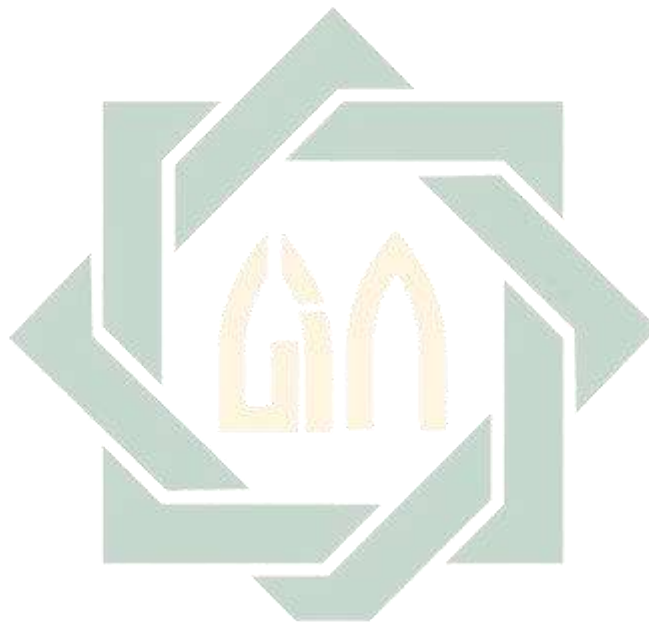
Table 1 kesesuaian akad murabahah dengan Fatwa DSN MUI..... 122



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

Daftar Lampiran

Lampiran 1 Surat izin penelitian dari Regional Financing Operation (RFO) Bank Syariah Indonesia Surabaya	128
Lampiran 2 DOKUMENTASI.....	129
Lampiran 3 Daftar Pertanyaan Wawancara	131
Lampiran 4 Biodata Penulis	132



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Dengan berkembangnya lembaga keuangan atau perbankan menunjang pertumbuhan sektor perekonomian di Indonesia. Sistem perbankan yang digunakan di Indonesia terdapat dua macam yakni sistem perbankan konvensional dan sistem perbankan syariah. Dengan adanya kesadaran kaum muslimin untuk menjauhi riba dan menjalankan syariat Islam dalam segenap aspek kehidupannya, menunjang pertumbuhan perbankan syariah pada saat ini, sehingga perbankan syariah mengalami pertumbuhan yang sangat signifikan, hal ini dibuktikan dengan berkembangnya bank umum syariah yang semakin pesat. Kesadaran masyarakat untuk menjauhi riba direspon secara kreatif oleh para ahli ekonomi syariah, dikarenakan pada perbankan konvensional terdapat riba dalam sistem bunga di operasionalnya (Rasuli, 2021). Dengan adanya hal tersebut melatarbelakangi para ahli ekonomi syariah untuk menciptakan berbagai instrumen keuangan yang sesuai dengan prinsip syariah. Oleh karena itu, dalam operasionalnya perbankan syariah berpedoman pada al-Qur'an dan hadist yang mengacu pada prinsip-prinsip syariah (prinsip muamalah) yang sesuai dengan ajaran Rasulullah SAW. Dengan perkembangan dan kebutuhan masyarakat muslim pada saat ini *fiqih* muamalah dituntut untuk dinamis yang berarti, tidak hanya sekedar menjadi bahan ilmu yang diajarkan didalam kelas, akan tetapi dapat diaplikasikan dalam praktik muamalah pada lembaga keuangan syariah.

Dalam sistem operasionalnya bank syariah menggunakan sistem bagi hasil, jual beli dan sewa sebagai imbal hasil dalam pembiayaannya, bank syariah tidak menggunakan sistem bunga (riba) seperti perbankan konvensional. Dikarenakan riba didalam Islam merupakan sesuatu yang dilarang, seperti yang tercantum dalam al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 275 (Haida et al., 2021).

Allah Subhanahu Wa Ta'ala berfirman:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۗ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ ۗ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

"Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri, melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya." (QS. Al-Baqarah 2: Ayat 275)

Selanjutnya sistem perbankan syariah diatur secara khusus dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 pasal 1 ayat 1 dan 2 (*Undang-Undang Perbankan Syariah*, n.d.) yang menjelaskan bahwasanya: 1. Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. 2. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk Simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk

lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Sebagai lembaga *intermediary* yang berkaitan dengan penyaluran dana dan pembiayaan kepada masyarakat perbankan syariah akan menanggung resiko apabila terdapat nasabah yang gagal bayar atas pembiayaannya, sama halnya seperti perbankan konvensional pada umumnya, bank syariah juga berfungsi sebagai pengumpul dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau dapat disebut sebagai lembaga *financial intermediary* (Lathif, 2013). Perbankan syariah dengan aktivitas keuangan yang ditawarkan seperti aktivitas usaha dan layanan jasa menjadi suatu lembaga keuangan yang berperan penting dalam perkembangan perekonomian nasional (Pipit setyaningtyas, 2016). Yang bertugas untuk memantau dan memastikan bahwasannya dalam operasionalnya perbankan syariah mematuhi prinsip syariah dalam setiap layanan dan produk yang diberikan kepada nasabah merupakan tugas dari Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang setara dengan dewan komisaris pada perbankan konvensional. Pada setiap transaksi pembiayaan, barang harus terbebas dari unsur yang diharamkan, yakni barang terhindar dari sifat gharar atau ketidakpastian dan barang harus bersifat jelas serta sepenuhnya milik penjual.

Perbankan syariah menawarkan produk pembiayaan atau layanan jasa yang berpedoman pada prinsip syariah, serta berlandaskan pada al- Qur'an dan hadist. Penerapan dari pembiayaan yang berlandaskan prinsip syariah ini atas dasar pinjam meminjam antara pihak bank sebagai penyedia dana atau pihak yang meminjamkan dana dengan pihak lain yang dibiayai (peminjam) untuk

mengembalikan uang yang dipinjam tersebut pada jangka waktu yang ditentukan dengan imbalan atau bagi hasil yang telah disepakati diawal dengan kesepakatan dan persetujuan bersama. Produk pembiayaan yang diterapkan di perbankan syariah salah satunya adalah pembiayaan berdasarkan akad jual-beli, yang dibedakan menjadi tiga macam, yaitu: *murabahah*, pembiayaan *salam* dan pembiayaan *istishna*.

Akad yang banyak digunakan pada pembiayaan di perbankan syariah adalah akad *murabahah* dikarenakan memiliki risiko yang relatif rendah, baik dari sisi nasabah maupun perbankan. Secara prinsip akad *murabahah* berbeda dengan pinjaman, dikarenakan dalam akad ini tidak melibatkan uang pada pinjamannya, akan tetapi dalam akad ini diberikan dalam bentuk aset yang dibeli dan memastikan kepada nasabah bahwasannya pembiayaan dengan akad *murabahah* yang dilakukan terikat pada aset yang dibeli (Muh Fudhail Rahman & Aida Humaira, 2019). Sehingga selaras dengan prinsip Islam bahwasanya uang bukanlah komoditas utama melainkan sebagai alat tukar. Pembiayaan *murabahah* terbagi menjadi dua macam yakni pembiayaan *murabahah* biasa (*ordinary murabahah*) atau pembiayaan yang sudah disediakan oleh pihak perbankan belum adanya calon pembeli produk tersebut dan pembiayaan *murabahah* perbankan (*banking murabahah*) merupakan pembiayaan yang telah ada calon pembeli dengan produk yang diinginkan, sehingga akad jual beli dapat segera dilakukan oleh nasabah (Mughtar, 2021). Pada saat ini banyak orang yang sudah berumah tangga ingin memiliki tempat tinggal sendiri sehingga rumah menjadi kebutuhan pokok manusia, akan tetapi harga rumah

yang melambung tinggi membuat banyak orang mengurungkan niatnya untuk membeli rumah. Banyak lembaga pembiayaan serta perbankan yang memanfaatkan peluang ini sehingga menawarkan produk konsumtif yang dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Perbankan syariah dalam pembiayaannya menghindari suku bunga yang fluktuatif serta menggunakan prinsip syariah sehingga perbankan syariah banyak diminati banyak orang dalam mengambil pembiayaan rumah atau merenovasi rumah hal ini berbeda dengan pembiayaan pada perbankan konvensional.

PT Bank Syariah Indonesia merupakan perbankan yang dalam operasionalnya menggunakan prinsip-prinsip syariah. Bank Syariah Indonesia diresmikan pada tanggal 1 Februari 2021 dimana Bank Syariah Indonesia adalah gabungan dari tiga bank yakni Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah dan Bank Rakyat Indonesia Syariah. Produk pembiayaan yang dimiliki bank syariah Indonesia sangatlah beragam salah satunya adalah pembiayaan griya, sebagai pembiayaan pembelian rumah tinggal baik baru maupun *second* serta membiayai pembangunan dan renovasi rumah dengan pembiayaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang, sehingga pembiayaan ini banyak diminati oleh masyarakat luas dan termasuk produk konsumtif yang terdapat pada Bank Syariah Indonesia, serta sistem yang digunakan dalam pembiayaan griya menggunakan akad *murabahah*. Terdapat beberapa produk pembiayaan griya Di Bank Syariah Indonesia seperti: BSI Griya Hasanah, BSI Griya Mabur, BSI Griya Simuda, BSI Griya Take Over, BSI KPR Sejahtera, dan

BSI Griya Simuda. Detail pembiayaan serta syarat dan ketentuan dapat dilihat di web Bank Syariah Indonesia (*Bank Syariah Indonesia*, n.d.).

Pembiayaan griya ini menggunakan akad *murabahah* atau disebut juga dengan akad jual beli yang sesuai dengan ketentuan dan standart *fiqih* ekonomi serta memenuhi prinsip syariah dengan menyatakan harga asli dari barang tersebut dan keuntungan atau margin yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga diperlukan ketentuan operasional yang komprehensif dan konsisten sejalan dengan prinsip syariah pada produk pembiayaannya serta tidak terbatas oleh akad perjanjian, standart manajemen risiko dan standar umum lainnya. Akad *murabahah* yang akan diuraikan pada penelitian ini masih terbatas pada pembiayaan kepemilikan rumah (Pembiayaan Griya Hasanah) dengan mempertimbangkan praktik dan kebutuhan di pasar industri perbankan syariah yang berada di kalangan masyarakat.

Di Bank Syariah Indonesia terdapat beberapa jenis pembiayaan salah satunya adalah pembiayaan Griya Hasanah. Pembiayaan Griya Hasanah merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada masyarakat untuk pembelian, pembangunan, serta renovasi rumah baru atau *second* (termasuk ruko, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan pembelian kavling siap bangun serta ambil alih pembiayaan dari bank lain (*take over*) dan *refinancing* sebagai pemenuhan kebutuhan nasabah, pembiayaan disesuaikan dengan kemampuan bayar nasabah. Keunggulan yang didapatkan dari pembiayaan BSI Griya Hasanah adalah: (a) pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah dan proses pembiayaan yang mudah dan cepat serta dapat dilakukan secara online,

(b) angsuran tetap dan ringan yang tidak berubah sampai lunas, (c) pembiayaan dengan maksimum hingga Rp. 5 Milyar serta bebas biaya *appraisal*, (d) jangka waktu pembiayaan dengan maksimal 15 tahun kecuali untuk pembelian kavling yang maksimal 10 tahun atau dapat disesuaikan dengan kemampuan bayar nasabah, (e) bebas biaya *provisi, pinalti dan appraisal*, (f) kemudahan pembayaran yang dapat dilakukan di seluruh Kantor Cabang Bank Syariah Indonesia atau dengan fasilitas *autodebet* rekening tabungan Bank Syariah Indonesia secara otomatis (*Bank Syariah Indonesia, n.d.*).

Tinjauan ekonomi syariah yang digunakan untuk menganalisis kesesuaian implementasi akad *murabahah* pembiayaan griya hasanah di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat berpedoman pada ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSNMUI/IV/2000 tentang *murabahah* yang menyatakan bahwasannya "bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah serta terbebas dari unsur riba". sehingga nantinya dapat diketahui sesuai atau tidaknya antara hukum ekonomi syariah dari Fatwa Dewan Syariah Nasional dengan implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan griya hasanah di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat.

Berdasarkan permasalahan diatas hasil yang ingin dicapai penulis adalah sesuai atau tidaknya antara *fiqih muamalah* dengan penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan griya hasanah di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat. Dikarenakan peneliti tertarik untuk menganalisis hal tersebut

sehingga judul yang peneliti ambil adalah “**ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD *MURABAHAH* PEMBIAYAAN GRIYA HASANAH PADA PT BANK SYARIAH INDONESIA KC SURABAYA BASUKI RAHMAT**”.

1.2. Identifikasi dan Batasan Masalah

Tahap awal dalam penelitian yang akan dilakukan adalah mengidentifikasi masalah, dengan cara menjabarkan dan mendefinisikan masalah yang terdapat pada penelitian ini. Berdasarkan latar belakang diatas permasalahan yang terdapat pada Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat sebagai berikut:

1. Implementasi akad *murabahah* pembiayaan griya hasanah pada PT Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat, dikarenakan implementasi yang diterapkan di perbankan terdapat ketidaksesuaian.
2. Tahapan pengajuan serta pencairan pada pembiayaan *griya hasanah* di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat, dikarenakan masih banyak masyarakat yang belum mengetahui tahapan untuk pengajuan pembiayaan.
3. Jumlah nasabah yang menggunakan akad *murabahah* pada pembiayaan griya hasanah di PT Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat.
4. Kendala bagi nasabah yang melakukan pengajuan pembiayaan griya hasanah di PT Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat.
5. Tinjauan ekonomi syariah pada implementasi akad *murabahah* pembiayaan griya hasanah PT Bank Syariah Indonesia KC Surabaya

Basuki Rahmat, dikarenakan pada penerapannya terdapat ketidaksesuaian dengan tinjauan ekonomi syariah.

Pembatasan permasalahan berdasarkan identifikasi masalah diatas bertujuan agar penulis lebih fokus terhadap apa yang akan diteliti, adapun pembatasan masalahnya yaitu :

1. Implementasi akad *murabahah* pembiayaan griya hasanah PT Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat, dikarenakan implementasi yang diterapkan di perbankan terdapat ketidaksesuaian.
6. Tinjauan ekonomi syariah pada implementasi akad *murabahah* pembiayaan griya hasanah PT Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat, dikarenakan pada penerapannya terdapat ketidaksesuaian dengan tinjauan ekonomi syariah..

1.3. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat diambil rumusan masalahnya yaitu:

1. Bagaimana implementasi akad *murabahah* pembiayaan griya hasanah pada PT Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat?
2. Bagaimana tinjauan ekonomi syariah pada implementasi akad *murabahah* pembiayaan griya hasanah di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat?

1.4. Kajian Pustaka

Pada penelitian ini penulis menggunakan literasi dari beberapa penelitian terdahulu yang relevan yang pernah dilakukan oleh pihak lain sebagai pendukung kepenulisan dalam hal memperoleh teori dan menganalisis hasil penelitian serta sebagai unsur perbandingan. Berikut pemaparan dari beberapa penelitian terdahulu:

1. Siti Farizka Dwi Ananda, dengan skripsinya yang berjudul “*Analisis Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan BNI OTO IB Hasanah Studi Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang*”, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Tahun 2019. Hasil penelitian menunjukkan bahwasannya proses akad *murabahah* pada produk BNI *OTO Ib Hasanah* di Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang, dilakukan dengan empat indikator pembiayaan *murabahah* yaitu kesepakatan jual beli, *margin* keuntungan, cara pembayaran, dan penerimaan barang dan telah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) No: 04/DSNMUI/IV/2000.
2. Ayu Hanifah Rosyada, dengan skripsinya yang berjudul “*Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Syariah Indonesia KD Bengkulu S. Parman 2*”, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Intitut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu, Tahun 2021 (Ayu hanifah rosyada, 2021). Hasil penelitian pada Bank Indonesia KD Bengkulu S. Parman 2 adalah terdapat adanya persamaan dan perbedaan

pada akad *Murabahah Bil Wakalah* dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Pada akad *Murabahah bil Wakalah*, jika nasabah ingin melunasi lebih cepat, maka pihak nasabah tetap harus membayar keuntungan bank sesuai dengan kesepakatan dan secara sistematis, akad *Murabahah bil Wakalah* total angsurannya lebih besar dibandingkan dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah*, dan terdapat ekurangan pada akad *Musyarakah Mutanaqisah* untuk nasabah dikhawatirkan adanya pelimpahan atas beban pada biaya transaksi.

3. Anugrah sahvutri, dengan skripsinya yang berjudul “*Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung Kedaton)*”, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Tahun 2018 (Anugrah savitri, 2018). Hasil penelitian pada Bank BRI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton menetapkan syarat pembiayaan KPR Syariah untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah sejumlah minimal sebesar 2.700.000, sehingga hal ini tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 36 Tahun 2016. Implementasi akad pada KPR Sejahtera BRI Syariah iB, ditinjau dari perspektif ekonomi syariah, yang menggunakan akad *murabahah bil wakalah* diperbolehkan, sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 pasal 1 ayat 9, dan adanya dasar hukum mengenai akad *murabahah* pada al-Qur’an Surah Al-Baqarah ayat 275 dan akad *wakalah* pada al-Qur’an Surah al-Kahfi ayat 19.

4. Elok Laily Ramida Anza, dengan skripsinya yang berjudul “*Analisis Penerapan Sistem Murabahah (Bil Wakalah) Pada Pembiayaan Modal Usaha Ditinjau Dari Fatwa DSN MUI (Studi pada PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Lantabur Kanca Mojokerto)*”, Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Malang, Tahun 2020 (Anza, 2020). Hasil penelitian pada PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Lantabur Kanca Mojokerto diperoleh bahwasannya pihak BPRS Lantabur menggunakan akad *murabahah dan wakalah* secara bersamaan, BPRS Lantabur memberikan dana kepada nasabah sesuai yang dibutuhkan dan sekaligus mewakili juga kepada nasabah dalam pembelian barang terhadap pihak ketiga.
5. Rosiyani, dengan skripsinya yang berjudul “*Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Cicil Emas BSM IB di Bank Syariah Mandiri KC Majenang Cilacap*”, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Negeri (IAIN) Purwokerto, pada tahun 2018 (Rosiani, 2018). Hasil penelitian pada Bank Syariah Mandiri KC Majenang Cilacap, menunjukkan bahwasannya implementasi akad *murabahah* pada produk pembiayaan *cicil emas BSM Ib* telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/22000 tentang *murabahah*, dan Fatwa DSN No. 77/DSN-MUI/V/2010 tentang *Jual Beli Emas Secara Tidak Tunai*. Dapat disimpulkan bahwa penelitian ini lebih fokus membahas tentang implementasi akad *murabahah* pada produk pembiayaan *cicil emas BSM Ib* pada Bank Syariah Mandiri KC Majenang Cilacap.

6. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Ali Tamrin dan Dedi Suselo, dalam jurnalnya yang berjudul “Implementasi Akad *Murabahah* dalam Penentuan Harga dan Margin Pembiayaan pada BMT di Tulungagung”, Tahun 2018 (Ali Tamrin & Suselo, 2018). Hasil penelitian pada BMT di Tulungagung dalam Penentuan Harga dan Margin Pembiayaan menunjukkan bahwasannya 1) Pada BMT Tulungagung aplikasi yang digunakan untuk pengajuan pembiayaan murabahah serta kelengkapan pengajuan pembiayaan terdapat kebijakan tersendiri terhadap persyaratan administrasi pembiayaannya. Selain itu, BMT pada saat proses pembelian barang, tidak melakukan pengadaan barang secara langsung atau memesan barang untuk nasabah, melainkan pihak BMT mewakili langsung kepada nasabah untuk membelanjakan sendiri uang tersebut dengan barang yang diinginkan. 2) BMT di Tulungagung dalam penentuan harga dan margin pembiayaan *murabahah* tetap menggunakan sistem *flat rate*. Selain itu juga dalam mekanismenya menggunakan sistem *annuitas* yang merupakan metode pembayaran dengan mendahulukan angsuran *margin* dan selanjutnya membayar angsuran pokok pada jangka waktu yang telah disepakati.
7. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Siti Ayu Rochmaniah dan Renny Oktafia, dalam jurnalnya yang berjudul “Implementasi Pembiayaan Akad *Murabahah* dalam Upaya peningkatan UMKM di KSPPS Permata Barakah Jaya Kelurahan Pandaan”, Tahun 2021 (Rochmaniah & Oktafia, 2021). Hasil penelitian menunjukkan bahwasannya pada KSPPS Permata

Barakah Jaya Kelurahan Pandaan dalam implementasi Akad *Murabahah* yang diminati oleh kebanyakan anggota pembiayaan pada KSPPS Permata Barakah Jaya, telah sesuai dengan prinsip Syariah. Namun untuk upaya peningkatan UMKM (Usaha Mikro, Kecil dan Menengah) di KSPPS Permata Barakah Jaya dalam memberikan pembiayaan bagi pelaku usahanya masih belum dapat berjalan dengan maksimal, dikarenakan anggota yang berprofesi sebagai karyawan pabrik mendominasi pembiayaan akad *murabahah* di KSPPS Permata Barakah Jaya. Dengan alasan karyawan pabrik dianggap dapat lebih memudahkan untuk pihak KSPPS Permata Barakah Jaya dalam *mensurvey* calon anggota pembiayaan, serta penyertaan jaminan berupa ATM Gaji anggota.

8. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Meyrina Ferdiana Putri dan Sunan Fanani, dalam jurnalnya yang berjudul “Implementasi Akad *Murabahah* Terhadap Pembiayaan Pensiun Pada Bank Syariah Bukopin KC Surabaya”, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Tahun 2019 (Benjamin, 2019). Hasil penelitian yang diperoleh dari Bank Syariah Bukopin KC Surabaya menunjukkan bahwasannya penerapan prinsip syariah pada produk pembiayaan pensiun merupakan prinsip jual beli *murabahah*. Pada penerapan akad *murabahah* dalam produk pembiayaan pensiun di Bank Syariah Bukopin KC Surabaya telah sesuai dengan ketentuan akad *murabahah* dari fatwa DSN MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan umum pembiayaan *murabahah*.

9. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Uswatun Khasanah, Manzilatul Fajriah, dkk, dalam jurnalnya yang berjudul "Analisis Pelaksanaan Asuransi Pembiayaan *Murabahah* di BPRS X Provinsi Riau Ditinjau dari Perspektif Hukum Islam", Fakultas Syariah dan Hukum, Tahun 2021 (Khasanah, 2021). Hasil penelitian pada BPRS X Provinsi Riau menunjukkan bahwasannya pelaksanaan asuransi pada pembiayaan yang dilakukan dengan menggunakan akad *murabahah* belum sesuai secara Hukum Islam. Dimana secara fiqih praktik *murabahah* dilakukan dengan megutamakan prinsip kejujuran, keterbukaan dan nilai-nilai Islami lainnya.
10. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Andika, Ach. Yasin, dan M. Syam'un Rosyadi, dalam jurnalnya yang berjudul "Implementasi Akad *Murabahah* dalam Pembiayaan Produktif Pada KSPPS BMT NU Jombang, Fakultas Ekonomi, Tahun 2020 (Rosyadi, 2020). Hasil penelitian pada KSPPS BMT NU Jombang menunjukkan bahwasannya implementasi akad *murabahah* dalam peembiayaan produktif menggunakan akad *murabahah bil wakalah*. Pelaksanaan akad *murabahah bil wakalah* yang dilakukan KSPPS BMT NU Jombang belum sesuai dengan ketentuan peraturan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*, dikarenakan terdapat penerapan yang sesuai dan tidak sesuai dengan prinsip syariah.

Dari beberapa penelitian terdahulu yang diambil dari skripsi dan beberapa jurnal yang telah dipaparkan diatas sangatlah jelas bahwasannya

dalam penelitian ini memiliki persamaan, sama-sama meneliti penerapan akad *murabahah*. Sedangkan perbedaan pada penelitian ini dengan penelitian terdahulu terletak pada fokus penelitiannya yaitu implementasi akad *murabahah* pembiayaan griya hasanah pada PT Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat. Apakah pembiayaan tersebut sudah sesuai dengan perspektif ekonomi syariah tentang akad *murabahah*.

1.5. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah

1. Untuk mengetahui pelaksanaan akad *murabahah* terhadap pembiayaan griya hasanah pada PT Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat.
2. Untuk mengetahui tinjauan ekonomi syariah terhadap pelaksanaan pembiayaan griya hasanah pada PT Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat.

1.6. Kegunaan Hasil Penelitian

Dari penelitian ini manfaat yang ingin dicapai oleh peneliti baik dari segi *teoritis* maupun *praktis* yang memuat uraian yang mempertegas bahwa masalah penelitian ini bermanfaat, diantaranya sebagai berikut :

1.6.1. Aspek keilmuan (teoritis)

Dengan adanya penelitian ini, peneliti berharap dapat memberikan manfaat serta menambah wawasan ilmu pengetahuan mengenai

implementasi akad *murabahah* pada produk griya hasanah di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat.

1.6.2. Aspek terapan (*praktis*)

- a. Bagi peneliti, dapat menambah wawasan dan pengetahuan dalam implementasi akad *murabahah* pembiayaan griya hasanah di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat.
- b. Bagi Akademis, penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan serta wawasan bagi bidang studi ekonomi syariah mengenai implementasi akad *murabahah* dan dapat menjadi bahan rujukan atau referensi sebagai pembandingan untuk penelitian selanjutnya.
- c. Bagi praktisi, menjadi bahan evaluasi dan masukan untuk lebih memajukan lagi implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan griya hasanah serta menjadi bahan informasi yang bermanfaat mengenai akad *murabahah* yang diimplementasikan pada pembiayaan griya hasanah di bank syariah indonesia, serta diharapkan mampu memberikan kontribusi kebijakan bagi instansi terkait untuk lebih memperbaiki dan melengkapi *regulasi* mengenai penerapan pembiayaan griya hasanah.

1.7. Definisi Operasional

- 1) Implementasi merupakan aktivitas, aksi, tindakan atau adanya mekanisme suatu sistem, merupakan kegiatan yang direncanakan dan bertujuan untuk mencapai tujuan dari kegiatan tersebut.

- 2) Akad dapat diartikan sebagai keterkaitan antara *ijab* (pernyataan penawaran / pemindahan kepemilikan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan kepemilikan) yang telah disyariatkan dan berakibat hukum.
- 3) *Murabahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), yang berarti saat transaksi jual beli pihak bank menyebutkan jumlah keuntungannya kepada nasabah. Harga jual yang diberikan pihak bank kepada nasabah merupakan harga asli barang ditambah dengan keuntungan (margin).
- 4) Pembiayaan *Griya Hasanah* merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada masyarakat untuk pembelian, pembangunan, serta renovasi rumah baru atau *second* (termasuk ruko, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan pembelian kavling siap bangun serta ambil alih pembiayaan dari bank lain (*take over*) dan *refinancing* sebagai pemenuhan kebutuhan nasabah, dengan akad yang sesuai akan kebutuhan nasabah.

1.8 Sistematika Pembahasan

Bab I : Pendahuluan

Bab ini meliputi latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, dan sistematika pembahasan skripsi.

Bab II : Kerangka Teoritis

Bab ini berisi landasan teori yang disusun dengan menyesuaikan pada objek penelitian melalui berbagai literatur pendukung yang berkaitan dengan objek penelitian baik dari buku-buku, jurnal-jurnal, dan penelitian

yang terkait dengan penelitian ini. Teori tersebut meliputi pengertian dari Bank Syariah, karakteristik dan produk-produk bank syariah, dasar hukum yang digunakan pada bank syariah dan juga terdapat definisi pembiayaan, dasar hukum pembiayaan, dan tujuan pembiayaan, selanjutnya ada pengertian akad, landasan hukum, rukun dan syarat, macam-macam akad dan berakhirnya akad, dan terakhir mengenai definisi *murabahah*, dasar hukum *murabahah*, rukun dan syarat *murabahah*, serta pelaksanaan akad *murabahah*.

Bab III : Metode Penelitian

Bab ini menjelaskan mengenai pendekatan penelitian yang digunakan, sumber data penelitian, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data, serta teknik analisa data yang digunakan dalam penelitian ini.

Bab IV : Hasil Penelitian

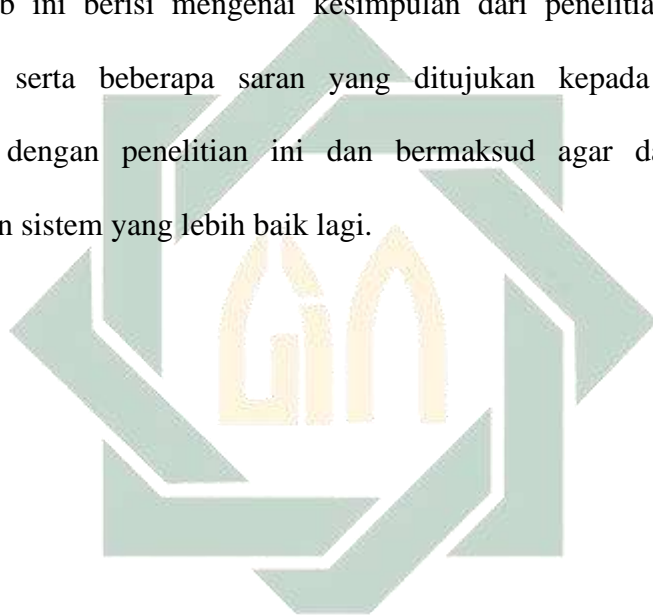
Pada bab ini terdapat gambaran umum Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Surabaya Basuki Rahmat, memuat mengenai profil perbankan, produk yang terdapat di perbankan, visi dan misi perbankan, serta menjelaskan mekanisme implementasi pembiayaan *griya hasanah* di Bank Syariah Indonesia, serta informasi dan data lainnya terkait objek penelitian.

Bab V : Analisis Data

Bab ini memaparkan mengenai pembahasan dan hasil penelitian dari analisa data yang telah didapatkan oleh peneliti untuk menjawab rumusan masalah yang terdapat dalam penelitian serta mengintegrasikan kepada dasar teori yang digunakan dalam penelitian ini.

Bab VI : Kesimpulan dan Saran

Bab ini berisi mengenai kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan serta beberapa saran yang ditujukan kepada objek yang berkaitan dengan penelitian ini dan bermaksud agar dapat menjadi kebaruan sistem yang lebih baik lagi.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB II

KERANGKA TEORITIS

2.1. Landasan teori

2.1.1. Bank Syariah

a. Pengertian Bank Syariah

Bank Syariah atau dapat disebut dengan *Islamic Financial Institution* yang mengacu pada prinsip *muamalah*, yakni boleh melaksanakan sesuatu, kecuali jika ada larangannya dalam al-Qur'an dan hadits yang mengatur hubungan antarmanusia terkait ekonomi, sosial, dan politik serta lebih dari sekedar bank (*beyond banking*) (Ikatan Bankir Indonesia, 2014). Perbankan syariah dalam operasionalnya berlandaskan al-Qur'an dan hadits, serta dalam menjalankan kegiatan usahanya berpedoman dengan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga berwenang, dalam hal ini Dewan Syariah Nasional (DSN) di bawah Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang tercantum dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 (Anugrah savitri, 2018) (*Undang-Undang Perbankan Syariah*, n.d.).

Dalam menjalankan fungsi penghimpunan dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat, bank syariah diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) guna menjamin bahwa operasionalnya tidak menyimpang dari kaidah syariah. Aktivitas pembiayaan pada bank

syariah sangatlah beragam, sehingga penerapan dari pembiayaan pada bank syariah relatif lebih banyak dari bank konvensional sehingga dalam aktivitas pembiayaannya bank syariah menjalankan beragam akad yang bervariasi (Ikatan Bankir Indonesia, 2014). Jual beli, sewa-menyewa, sewa beli, berbagi hasil, bermitra modal, gadai, anjak piutang, serta jasa lainnya merupakan produk yang ditawarkan oleh bank syariah. Bank syariah dalam pembiayaannya harus memenuhi aspek syariah atau dalam menjalankan kegiatan usahanya bank syariah harus berpedoman pada syariat Islam antara lain menghindari adanya unsur yang mengandung *maisir*, *gharar*, dan *riba* serta harus mengutamakan kehalalan dari setiap produk dan transaksi yang dilakukan, selain itu terdapat aspek ekonomi yakni bank syariah harus mempertimbangkan perolehan keuntungan guna kesejahteraan bagi nasabah dan bagi bank syariah (Anugrah savitri, 2018).

Sedangkan menurut penulis, bank syariah merupakan lembaga keuangan yang dalam aspek kegiatan usahanya berpedoman dengan syariat Islam (al-Qur'an dan hadist), serta terikat pada peraturan perundang-undangan.

b. Dasar Hukum Bank Syariah

1) Al-Qur'an dan Hadits

Allah Subhanahu Wa Ta'ala berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْأَسْبَاطِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا

"Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu." (QS. An-Nisa' 4: Ayat 29)

Dalam Hadist At-Tirmidzi dijelaskan bahwasanya:

حَدَّثَنَا الْحَسَنُ بْنُ عَلِيٍّ الْخَلَّالُ حَدَّثَنَا أَبُو عَامِرٍ الْعَقَدِيُّ حَدَّثَنَا كَثِيرُ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَمْرٍو بْنِ عَوْفِ الْمُرْنِيِّ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا قَالَ أَبُو عِيسَى هَذَا حَدِيثٌ حَسَنٌ صَحِيحٌ

“perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram, dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.

2) Undang-undang dan POJK

Perbankan syariah dalam operasionalnya diatur oleh perundang-undangan dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI), antara lain PBI No. 11/2/PBI/2009 tentang Bank Umum Syariah dan PBI No. 11/3/PBI/2009 Bank Perkreditan Rakyat Berdasarkan Prinsip Syariah serta Surat Edaran Bank Syariah (SEBI) yang terkait, yaitu masing-masing No. 11/9/DPbs tanggal 23 Desember 2009 perihal Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (Dr. Andri Soemitra, 2018).

Perbankan syariah dalam melaksanakan kegiatan usahanya tidak diperbolehkan melanggar ketentuan yang telah diatur yang

terdapat pada Pasal 7 dan 8 Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang menegaskan bahwasannya undang-undang dan PBI mempunyai hukum mengikat dan merupakan hukum positif.

3) **Fatwa Dewan Syariah Nasional**

Fatwa merupakan pendapat atau keputusan mengenai suatu hal yang dipertanyakan dan berkenaan dengan hukum agama yang diterbitkan oleh seseorang yang berwenang mengenai hukum tersebut, hal ini terdapat dalam Concise Encyclopedia of Islam oleh Cyrill Glasse, yaitu “fatwa a published opinion or decision regarding religious doctrine or law made by a recognized authority, called a Mufty.” Sehingga fatwa tidak semata-mata hanya dapat dikeluarkan oleh seseorang yang berkuasa dan memiliki kompetensi resmi yang diangkat oleh negara, tetapi juga fatwa dapat dikeluarkan oleh ulama yang terkenal di suatu daerah tersebut (Dr. A. Wangsawidjaja Z., S.H., 2021).

c. **Karakteristik Bank Syariah**

Karakteristik bank syariah berbeda dengan perbankan konvensional, bank syariah menerapkan prinsip pencapaian kesejahteraan untuk umat serta terbebas dari unsur riba (Dr. Andri Soemitra, 2018). Berikut karakteristik perbankan syariah:

- 1) Penghapusan unsur riba (bunga bank).

- 2) Bank syariah menganggap semua nasabah sama dan berkedudukan sebagai mitra serta tidak membedakan nasabah dari segi agama.
- 3) Bank syariah bersifat universal serta merupakan gabungan dari bank komersial dan bank investasi.
- 4) Bank syariah selalu menerapkan prinsip kehati-hatian terhadap permohonan pembiayaan yang diajukan nasabah, dikarenakan hal tersebut berhubungan dengan penyertaan modal oleh investor.
- 5) Bagi hasil yang diterapkan diperbankan syariah dapat mempererat hubungan nasabah dengan pihak bank.
- 6) untuk mengatasi kesulitan likuiditasnya bank syariah memanfaatkan instrumen pasar uang pada bank sentral yang berbasis syariah.

Pada kegiatan operasionalnya bank syariah selalu diawasi agar selalu menerapkan prinsip kepatuhan dan prinsip kehati-hatian bank dari segi aspek keuangan.

2.1.2. Pembiayaan

a. Definisi Pembiayaan

Pembiayaan di perbankan pada dasarnya merupakan sebuah kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah yang membutuhkan dana untuk membiayai kegiatan atau aktivitas tertentu (Hidayah et al., 2018). Pada perbankan syariah kesepakatan penyaluran pembiayaan dapat dibedakan berdasarkan akad yang digunakan, seperti hal-nya

akad jual beli, akad sewa/sewa beli, akad penanaman modal atau investasi dan akad lainnya.

Pada kredit bank konvensional terdapat tambahan pengembalian berupa bunga pada pokok pinjamannya, berbeda dengan bank syariah tidak terdapat adanya tambahan pengembalian berupa bunga pinjaman. Dikarenakan bank syariah tidak menjadikan bunga sebagai instrumen operasional bisnisnya., karena hal tersebut sama artinya dengan riba, dan hal tersebut tidak diperkenankan secara syariah. Atas dasar itu dalam implementasi pembiayaan bank syariah harus terbebas dari unsur riba. Pembiayaan pada bank syariah menggunakan skema akad sebagai berikut: akad *murabahah* untuk jual-beli, akad *mudharabah*, akad *musyarakah* untuk penanaman modal atau investasi, akad *ijarah/ Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* untuk sewa/sewa-beli, akad *salam/ istishna'* untuk jual beli sewa dengan penyerahan barang dibelakang, dan akad *qard* untuk pinjaman serta kombinasi dari akad-akad tersebut (Dr. Andri Soemitra, 2018).

b. Dasar Hukum Pembiayaan

Bank syariah melandasi kegiatan penyaluran pembiayaan dengan berpedoman pada al-Qur'an dan hadist. Dalam al-Qur'an juga dijelaskan bahwasannya melarang adanya praktik riba yang tercantum dalam al-Qur'an surah Al-Baqarah ayat 275 Allah berfirman:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَاللَّهُ الْبَائِعِ

وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ ۙ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ ۖ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ ۗ مَا سَلَفَ ۚ وَأَمْرُهُ ۖ إِلَى اللَّهِ ۚ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

"Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri, melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya". (QS. Al-Baqarah 2: Ayat 275)

c. Tujuan Pembiayaan

Sebagai salah satu sumber pendapatan bagi perbankan syariah pembiayaan mempunyai tujuan antara lain:

- 1) Dari penyaluran pembiayaan yang dilakukan perbankan diharapkan memperoleh keuntungan (*profitability*), sehingga bank dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya keberbagai jaringan usaha sehingga semakin dikenal oleh masyarakat luas.
- 2) Negara semakin terbantu dengan adanya pembiayaan dikarenakan dapat meningkatkan peredaran keuangan serta memperoleh keuntungan dari pembayaran pajak oleh pihak perbankan yang dapat dialokasikan pada pembangunan negara.
- 3) Nasabah atau debitur juga terbantuan dengan adanya pembiayaan karena dapat membantu jalannya usaha serta memperoleh barang yang dibutuhkan (Sihombing et al., 2020).

2.1.3. Akad

a. Pengertian Akad

Secara bahasa definisi akad (*al-Aqd*), merupakan keterikatan atau pertalian antara *ijab* (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan kepemilikan) sesuai dengan kehendak syariat (Allah dan Rasul-Nya) dan menimbulkan akibat hukum pada objek yang diikat (Sihombing et al., 2020). *Ijab* dan *qabul* dimaksudkan untuk menunjukkan ada keinginan atau kerelaan timbal balik para pihak yang terlibat dalam akad (Juanda, 2018). Sehingga *ijab* dan *qabul* menimbulkan hak dan kewajiban atas masing-masing pihak secara timbal balik. Dengan dilakukannya *ijab qabul* maka suatu perbuatan atau pernyataan guna menunjukkan suatu kerelaan dan keridhaan dalam berakad serta berpengaruh terhadap dua orang atau lebih agar nantinya tidak menimbulkan kesalahpahaman di antara keduanya.

b. Landasan Hukum Akad

Landasan hukum mengenai kebolehan berakad guna diterapkan dalam kehidupan sehari-hari telah disebutkan dan dijelaskan dalam al-Qur'an yaitu Surah al-Maidah ayat 1 dan Surah Ali Imran ayat 76.

1) Surah al-Maidah ayat 1:

Allah Subhanahu Wa Ta'ala berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُجِلَّتْ لَكُمْ بِهَيْمَةٍ ۖ إِلَّا نَعَامٌ إِلَّا
مَا يُؤْتَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجَلَّى الصَّيِّدِ ۖ وَأَنْتُمْ حُرُمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا
يُرِيدُ

"Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki."

2) Surah Ali Imran ayat 76:

Allah Subhanahu Wa Ta'ala berfirman:

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ ۖ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

"Sebenarnya barang siapa menepati janji dan bertakwa, maka sungguh, Allah mencintai orang-orang yang bertakwa."

c. Rukun dan Syarat Akad

Rukun dan syarat akad menurut mayoritas ulama dijabarkan sebagai berikut:(Akhmad Farroh Hasan, 2018)

1) *Sighah* (formulasi) *ijab dan qabul*

Sighah (*al-Mua'atah*) merupakan bentuk kerelaan kedua pihak dalam melakukan suatu perjanjian (akad) yang dapat menunjukkan suatu hal yang diinginkan, *sighah* dapat berbentuk ucapan lisan, tulisan maupun perbuatan (bukan ucapan, tulisan, ataupun isyarat). Agar suatu *ijab qabul* itu sah maka harus terpenuhi 3 syarat, antara lain:

- a) kedua belah pihak harus menunjukkan maksud yang jelas sewaktu melakukan *ijab qabu*;
- b) *Ijab* dan *qabul* harus dilakukan secara selaras;

- c) Sewaktu *ijab qabul* kedua belah pihak berada di suatu tempat yang sama dan akad yang dilakukan harus sesuai dengan apa yang diakadkan.

2) ***Aqidani*** (dua pihak yang melakukan akad)

Syarat dari dua belah pihak yang berakad harus orang yang *mukallaf* (akil-baligh, berakal sehat dan dewasa atau faham hukum), batasan umur mengenai sahnya akad dapat disesuaikan dengan peraturan hukum yang berlaku tentunya dapat menjamin kedua belah pihak.

3) ***Ma'qud alayh*** (objek akad)

Objek akad harus memenuhi empat syarat:

- a) Barang yang diakadkan harus jelas wujudnya dan sudah terdapat sewaktu akad dilaksanakan, atau diperkirakan akan ada pada masa yang akan datang seperti dalam akad *salam*, *istisna'*, *ijarah*, dan *mudarabah*.
- b) Barang yang diakadkan harus sesuatu yang halal dan bermanfaat (*muttaqawam*) dan sesuai menurut hukum Islam.
- c) Barang dapat diserahkan dikemudian hari, atau tidak harus diserahkan seketika.
- d) Kedua belah pihak mengetahui barang yang diakadkan, serta barang tidak mendatangkan mudharat dikemudian hari seperti dapat menimbulkan persengketaan.

4) *Mawdu al-aqd* (akibat hukum akad)

Akibat hukum terjadi setelah akad dilakukan dan terpenuhinya syarat-syarat yang diperlukan, hal ini merupakan salah satu bagian penting yang mesti ada pada setiap akad, akibat hukum yang ditimbulkan dapat berbeda-beda sesuai dengan jenis perjanjian yang dilaksanakan.

d. Macam-macam Akad

Macam-macam akad bergantung pada sudut pandangannya sehingga dalam penerapannya sangatlah beraneka ragam. Macam-macam akad terbagi menjadi dua bagian, yaitu:

1) Akad sah

Akad sah merupakan akad yang telah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya. Menurut Imam Hanafi, akad sah adalah suatu akad yang disyariatkan dengan asalnya (rukun akad, *ijab* dan *qabul* serta para pihak yang melakukan akad) dan sifatnya (yakni hal-hal yang tidak termasuk rukun dan objek seperti syarat).

2) Akad *ghairu sah* (akad tidak sah)

Akad *ghairu sah* merupakan akad yang rusak pada salah satu unsur dasarnya (rukun dan syarat) seperti jual beli bangkai, sehingga pada akad ini tidak menimbulkan akibat hukum, dan hilangnya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak yang berakad. Akad *ghairu sah* terbagi menjadi dua bagian:

a) Akad *batil*

Akad *batil* menurut Imam Hanafi adalah akad yang rusak (tidak terpenuhi) rukunnya atau objeknya, serta merupakan akad yang tidak disyariatkan oleh asalnya dan sifatnya.

b) Akad *fasid*

Akad *fasid* pada dasarnya dibolehkan dalam syariat. Akan tetapi, terdapat unsur-unsur yang tidak jelas sehingga menyebabkan akad itu dilarang. Misalnya, melakukan jual beli sebuah rumah dari beberapa rumah yang tidak dijelaskan mana rumah yang dimaksud.

e. Berakhirnya Akad

Terdapat beberapa sebab berakhirnya akad seperti *fasakh*, kematian dan tidak ada izin untuk akad *mauquf* (Siregar & Khoerudin, 2019). Berikut diuraikan penyebab berakhirnya akad:

- 1) Berakhirnya akad dengan sebab *fasakh*, karena beberapa kondisi:
 - a) *Fasakh* dengan sebab *fasid* (rusak) merupakan jual beli yang objeknya tidak jelas atau untuk waktu tertentu, maka kedua belah pihak wajib difasakhkan akad jual beli tersebut.
 - b) *Fasakh* dengan sebab *khiyar*, dapat dilakukan apabila memiliki hak *khiyar* sehingga dapat membatalkan akad atau atas dasar kerelaan kedua belah pihak atau berdasarkan keputusan hakim.

- c) Fasakh dengan iqalah (menarik kembali), hal ini dikarenakan salah satu pihak yang berakad merasa menyesal dikemudian hari, sehingga ia boleh menarik kembali akad yang dilakukan berdasarkan keridhaan pihak lain.
 - d) Fasakh karena tidak adanya penyerahan barang, atau barang dalam keadaan rusak sebelum serah terima.
 - e) Fasakh karena jatuh tempo (habis waktu akad) atau tujuan dari akad yang dilakukan terwujud. Sehingga akad berakhir dengan sendirinya.
- 2) Berakhirnya akad karena kematian
- Akad berakhir karena kematian salah satu pihak yang berakad, dikarenakan akad ini mengikat kedua belah pihak, seperti halnya akad *rahn*, *kafalah*, *syirkah*, *wakalah*, *muzara'ah* *musaqah* dan *ijarah*.
- 3) Berakhirnya akad karena tidak ada izin untuk akad *mauquf*

2.1.4. **Murabahah**

a. **Definisi Murabahah**

Murabahah merupakan akad pembiayaan pada perbankan syariah yang banyak digunakan pada saat ini, dengan kemudahan pada sistem perhitungannya. Terdapat beberapa persamaan antara sistem *murabahah* dengan sistem kredit, akan tetapi secara prinsip produk *murabahah* sangatlah berbeda dengan suku bunga di bank konvensional (Juanda, 2018). Kata *murabahah* berasal dari kata *ribhu*

(keuntungan), yang artinya saat transaksi jual beli pihak bank menyebutkan jumlah keuntungannya kepada nasabah (Pipit setyaningtyas, 2016). Harga jual yang diberikan pihak bank kepada nasabah merupakan harga asli barang ditambah dengan keuntungan (margin). Sehingga dapat diartikan bahwasannya *murabahah* merupakan suatu perjanjian antara bank dan nasabah dalam bentuk pembiayaan atas sesuatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah (Lathif, 2013).

Penjelasan atas Pasal 19 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 menjelaskan bahwa:(*Undang-Undang Perbankan Syariah*, n.d.)

“Yang dimaksud dengan akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.”

Jadi, mekanisme pembiayaan *murabahah* merupakan penyediaan dana untuk transaksi jual beli suatu barang dengan menginformasikan harga asli serta menentukan margin keuntungan yang disepakati antara kedua belah pihak, sehingga pembeli membayar harga pokok atau perolehan barang ditambah dengan margin keuntungan dan pembeli diwajibkan untuk melunasi hutang atau membayar tagihan sesuai dengan akad yang telah dilaksanakan (Sihombing et al., 2020).

Dengan adanya pembiayaan *murabahah* ini pihak bank syariah mendapat profit, yaitu margin dari pembiayaan serta mendapatkan fee based income (administrasi, komisi asuransi, dan komisi notaris).

Sementara bagi nasabah, dengan adanya pembiayaan *murabahah* dapat memberikan keuntungan sebagai alternatif pendanaan untuk membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan barang, seperti pembelian dan renovasi bangunan, pembelian kendaraan, pembelian barang produktif seperti mesin produksi, dan lain sebagainya. Keuntungan dari pembiayaan *murabahah* pihak bank dengan mudah dan cepat untuk mengatur alokasi dana, serta bagi nasabah dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian (Ayu hanifah rosyada, 2021).

Murabahah merupakan transaksi kepercayaan (*trustworthiness*) dengan konsep amanah dan saling mempercayai antara kedua belah pihak, sebab pembeli telah mempercayakan penjual untuk menentukan harga asal barang, begitupun sebaliknya pihak bank juga mempercayai nasabah untuk melunasi pembiayaannya, hal ini yang membedakan *murabahah* dengan pinjaman di bank konvensional.

Dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* ditegaskan bahwasanya pihak bank diperbolehkan untuk meminta jaminan kepada nasabah seperti hak tanggungan, jaminan fidusia, atau gadai, sehingga nasabah serius dengan pesannya. Karena barang yang dijual oleh bank kepada nasabah sejak akad pertama sudah menjadi milik nasabah dan dapat dibalik nama atas nasabah yang bersangkutan, maka barang yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan

dengan akad *murabahah* tersebut merupakan agunan pokok yang dapat diikat (Ikatan Bankir Indonesia, 2014).

b. Dasar Hukum *Murabahah*

Dasar hukum Islam mengenai jual beli dengan akad *murabahah* ini, dapat ditemukan dalam al-Qur'an, hadist, dan 'ijma (Ayu hanifah rosyada, 2021), sebagai berikut:

1) Q.S. An-Nisa (4) : 29

Allah Subhanahu Wa Ta'ala berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

"Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu." (QS. An-Nisa' 4: Ayat 29)

2) Q.S. Al-Baqarah (2) :275

Allah Subhanahu Wa Ta'ala berfirman:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۗ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ ۙ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ ۙ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ ۗ مَا سَلَفَ ۗ وَأَمْرُهُ ۗ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

"Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri, melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual-beli dan

mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni

3) Hadist Riwayat Al-Baihaqi dan Ibnu Majah

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرْكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب

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

4) Hadist Riwayat Ibnu Majah dan Shuhaib

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرْكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب

“Nabi bersabda” Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, *muqaradhah* (*mudharabah*), dan mencampur gandum dengan jemawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib) (Ikatan Bankir Indonesia, 2014).

c. Rukun *Murabahah*

Rukun *murabahah* sama dengan rukun jual beli pada umumnya, antara lain:

- 1) Penjual (*al-ba'i*) sebagai pemilik barang yang akan dijual-belian, dan harus cakap menurut hukum serta tidak ada paksaan oleh pihak manapun.
- 2) Pembeli (*al-musyitari'*) sebagai pihak pembeli dari barang yang dijual-belian, dan harus cakap hukum serta tidak ada paksaan oleh pihak manapun.

- 3) *Sighat (ijab qabul)* merupakan tindakan serah terima barang yang dijual-belikan, yang harus dilakukan secara jelas dan sesuai.
- 4) Barang yang dijual-belikan (*al-mabi'*) harus memenuhi syariat Islam, seperti sifat dan jenis barang halal dan tidak dilarang oleh syara', barang akan sepenuhnya milik pembeli setelah *ijab qabul* dilakukan.
- 5) Harga (*at-tsaman*) merupakan harga pokok ditambah keuntungan margin yang diberitahukan penjual kepada pembeli (Ikatan Bankir Indonesia, 2014).

d. Syarat *Murabahah*

Syarat jual-beli *murabahah* adalah sebagai berikut:

- 1) Pihak bank berkewajiban memberi tahu harga beli barang dan menjelaskan karakteristik produk pembiayaan atas dasar akad *murabahah* kepada nasabah, dikarenakan hal ini adalah syarat sah pembiayaan (Juanda, 2018).
- 2) Pihak bank memberi tahu besarnya keuntungan margin pembiayaan kepada nasabah dan disepakati kedua belah pihak serta tidak boleh berubah selama periode pembiayaan.
- 3) Bank wajib melakukan analisis syarat pembiayaan dari nasabah yang meliputi aspek personal berupa karakter (*analysis character*), aspek usaha berupa kapasitas usaha (*capacity*), keuangan (*capital*), jaminan (*collateral*) dan prospek usaha (*condition*).

- 4) Jangka waktu pembayaran ditentukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yang dilakukan pada awal perjanjian.

e. Pelaksanaan Akad *Murabahah*

Pembiayaan yang ditawarkan dalam produk jual beli *murabahah* meliputi kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan barang konsumtif seperti rumah, kendaraan, ataupun barang produktif seperti halnya mesin produksi, pabrik, dan lain sebagainya (Anugrah savitri, 2018). Sebelumnya Bank Syariah Indonesia memaknai *bai' murabahah* ini sebagai akad jual beli dengan memberitahu harga pokok barang yang dijual dan ditambah dengan keuntungan margin yang telah disepakati bersama dengan jangka waktu yang ditanggihkan, dimana bank berperan sebagai penjual dan nasabah berperan sebagai pembeli.

2.1.5. Tinjauan Ekonomi Syariah

Tinjauan ekonomi syariah yang digunakan untuk menganalisis kesesuaian implementasi akad *murabahah* pembiayaan *griya hasanah* di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat berpedoman pada ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSNMUI/IV/2000 tentang *murabahah* yang menyatakan bahwasannya "bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah serta terbebas dari unsur riba". sehingga nantinya dapat diketahui sesuai atau tidaknya antara hukum ekonomi syariah dari Fatwa Dewan Syariah Nasional dengan implementasi

akad *murabahah* pada pembiayaan griya hasanah di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat.

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSNMUI/IV/2000 tentang *murabahah*, disebutkan mengenai ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah, (DSN-MUI, 2000) yaitu :

1. Pihak bank dengan nasabah dalam melakukan akad *murabahah* harus menghindari unsur riba
2. Barang yang dijual-belikan harus terhindar dari unsur haram atau barang tidak diharamkan oleh syariah Islam
3. Pihak bank membiayai pembelian barang dari keseluruhan harga barang atau hanya sebagian saja sesuai kesepakatan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak
4. Barang yang akan dijual-belikan harus atas nama bank sendiri meskipun nasabah yang membelinya dengan surat kuasa *wakalah* atau sebagai wakil dari pihak bank
5. Bank harus mempunyai semua bukti beserta dokumen yang berkaitan dengan pembiayaan yang telah diajukan nasabah
6. Bank memberi tahu harga pokok barang kepada nasabah beserta margin keuntungan yang diperoleh pihak bank atas pembiayaan yang diajukan secara terbuka dan sejujurnya
7. Nasabah diwajibkan untuk membayar harga barang beserta dengan margin keuntungan sesuai dengan kesepakatan jangka waktu yang telah ditetapkan

8. Untuk mencegah kerusakan akad atau penyalahgunaan akad yang telah disepakati, maka pihak bank diperbolehkan mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika pihak bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang pembiayaan sesuai dengan yang diinginkan, maka akad jual-beli *murabahah* harus dilaksanakan setelah barang secara prinsip menjadi milik pihak bank.

Beberapa ketentuan *murabahah* kepada nasabah:

1. Nasabah melakukan pengajuan dan akad pembelian suatu barang atau aset kepada pihak bank
2. Jika pihak bank menerima permohonan pembiayaan tersebut, maka bank harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus bersedia menerima (membeli)-nya sesuai dengan akad yang telah disepakati. Dikarenakan akad tersebut secara hukum telah mengikat kedua belah pihak dan selanjutnya membuat kontrak jual-beli
4. Dalam jual-beli ini pihak bank diperbolehkan untuk meminta uang muka kepada nasabah pada saat melakukan kesepakatan awal pemesanan
5. Jika nasabah menolak membeli barang tersebut, maka biaya rill bank harus dibayar dari uang muka yang diberikan nasabah

6. Jika nilai uang muka yang diberikan kurang, maka pihak bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah
7. Jika uang muka menggunakan kontrak *urbun* sebagai alternative dari uang muka, maka :
 - a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, maka ia tinggal membayar uang dari sisa harga
 - b) Jika nasabah batal membeli barang tersebut, maka uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh pihak bank akibat pembatalan tersebut, dan apabila belum mencukupi maka nasabah wajib melunasi kekurangannya

Jaminan dalam akad *murabahah*

1. Jaminan dalam jual-beli *murabahah* diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya
2. Pihak bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang

Utang dalam *murabahah*

1. 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, maka ia masi tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya dengan pihak bank

2. Jika nasabah menjual barangnya sebelum masa angsuran selesai, maka ia wajib segera melunasi seluruh angsurannya
 3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap diharuskan untuk menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak diperbolehkan untuk memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan
- Penundaan pembayaran dalam *Murabahah*

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan untuk menunda pembayaran atau penyelesaian hutangnya
 2. Jika nasabah enunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak mencapai kesepakatan melalui musyawarah
- Bankrut dalam *Murabahah*

Jika nasabah dinyatakan pailit atau bangkrut dan gagal menyelesaikan hutangnya, maka pihak bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan bersama.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Pendekatan Penelitian

Berdasarkan permasalahannya, penelitian ini dikategorikan kedalam penelitian dengan pendekatan *deskriptif kualitatif* dengan artian peneliti berusaha mendeskripsikan, mencatat, menganalisis serta menginterpretasikan setelah melakukan wawancara dan pengamatan dokumen pada objek yang telah diteliti (Prof. Dr. Ir. Santoso, 2012). Dengan menafsirkan fenomena yang terjadi pada suatu latar alamiah yang berkaitan dengan subjek penelitian sehingga mendapatkan pemahaman akan masalah yang terjadi merupakan metode penelitian kualitatif yang digunakan pada penelitian ini, selanjutnya dijelaskan dan deskripsi dengan menggambarkan dalam bentuk kata-kata yang alamiah dan mudah difahami dalam suatu konteks khusus (Albi Anggito dan Johan Setiawan, 2018).

Dengan pendekatan *deskriptif kualitatif*, yang merupakan bagian dari penelitian lapangan (*field research*) maka penelitian ini dimaksudkan untuk menganalisis implementasi akad *murabahah* terhadap pembiayaan griya hasanah pada PT Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat. Pengambilan data dilakukan dengan cara wawancara kepada pihak Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat sehingga mendapatkan informasi dan data yang berhubungan dengan implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan griya pada PT Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat. Alasan peneliti menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dikarenakan:

1. Dalam menghadapi kenyataan yang ada di lapangan penelitian dengan metode kualitatif dapat memudahkan peneliti dalam hal memperoleh data.
2. Agar mendapatkan hasil yang diinginkan metode yang digunakan dapat menyajikan secara langsung hubungan peneliti dengan narasumber.
3. Metode yang digunakan bersifat lebih peka terhadap nilai-nilai yang digunakan dan banyaknya penajaman pengaruh yang ada.

Dengan pertimbangan alasan diatas maka peneliti memilih menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif pada penelitian ini.

3.2. Sumber Data

Terdapat dua macam sumber data dalam penelitian, yakni sumber data primer dan sumber data sekunder.

3.2.1. Sumber primer

Data primer merupakan data yang diperoleh melalui wawancara, maupun dengan media lainnya yang dilakukan secara langsung dari sumbernya sebagai objek yang akan diteliti. Dalam penelitian ini sumber utama adalah PT Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat melalui wawancara yang dilakukan oleh peneliti yang berkaitan dengan akad *murabahah* pada pembiayaan griya hasanah (Sugiyono, 2016). Data diperoleh peneliti dengan melakukan wawancara dengan pihak selaku bagian *Financing Complaiance and Legal Administration* dan *staff* pembiayaan *griya hasanah* di *Regional Financing Operation* PT Bank Syariah Indonesia. Adapun jenis sumber data primer sebagai berikut:

- a. Catatan lapangan, merupakan catatan hasil pengamatan penelitian yang dilakukan oleh peneliti terhadap kegiatan kepastakaan.
- b. Data wawancara, merupakan sumber data yang diperoleh dari kegiatan wawancara langsung yang dilakukan peneliti dengan tahapan tanya jawab kepada para narasumber. Narasumber yang akan diwawancarai oleh peneliti adalah dengan pihak selaku bagian *Financing Complaiance and Legal Administration* dan *staff* pembiayaan griya hasanah di *Regional Financing Operation* PT Bank Syariah Indonesia.

3.2.2. Sumber sekunder

Merupakan sumber data yang diperoleh dari literasi kepastakaan serta buku bacaan thesis, skripsi, jurnal-jurnal serta media komunikasi seperti internet dan juga data pada buku pedoman petunjuk pelaksanaan pembiayaan griya pada Bank Syariah Indonesia maupun laporan dalam dokumen resmi atau dokumen pribadi yang akan diolah oleh peneliti, sehingga akan berhubungan secara *relevan* dengan objek penelitian pada penelitian ini (Prof. Dr. Ir. Santoso, 2012).

Dokumen pribadi, merupakan dokumen-dokumen yang dimiliki oleh Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat yang berkaitan dan relevan dengan penelitian yang dilakukan, seperti, profil perbankan, sejarah singkat, visi-misi, struktur organisasi, peraturan dan tata tertib, serta gedung dan fasilitas yang dimiliki oleh perbankan. Sumber data ini diperoleh dari kegiatan penghimpunan dokumen dari bagian umum,

layanan informasi, dan tata usaha di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya
Basuki Rahmat.

3.3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang dilakukan peneliti merupakan penelitian di lapangan, atau disebut juga dengan teknik *field research* dengan teknik ini memuat apa saja yang didengar, dilihat, dialami serta dipikirkan oleh peneliti pada saat melakukan penelitian sebagai tahapan pengumpulan data di lapangan (Deddy Mulyana, 2001). berikut yang dilakukan peneliti pada tahapan pengumpulan:

3.3.1. Wawancara

Guna mendapatkan informasi dan kejelasan mengenai sesuatu yang di pertanyakan peneliti melakukan wawancara secara terstruktur dengan mengungkapkan pertanyaan-pertanyaan secara langsung kepada para responden. Menurut Muhammad Teguh Wawancara secara *terstruktur* merupakan “wawancara yang sudah disiapkan terlebih dahulu dengan beberapa pertanyaan-pertanyaan yang akan ditanyakan kepada responden, agar narasumber tidak merasa bosan akan pertanyaan-pertanyaan yang diajukan pewawancara harus menggunakan teknik-teknik tertentu pada saat melakukan wawancara (Prof. Dr. Sugiyono, 2013).

Jadi dalam hal ini, peneliti melakukan kegiatan wawancara terstruktur dengan melakukan wawancara kepada dengan pihak selaku bagian Financing Complaiance and Legal Administration dan staff

pembiayaan griya hasanah di Regional Financing Operation PT Bank Syariah Indonesia.

3.3.2. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan suatu kegiatan untuk mengumpulkan informasi yang berkaitan dengan apa yang di teliti, dokumentasi ini dapat berupa dokumen-dokumen yang berkaitan serta literasi buku-buku yang ada (Albi Anggito dan Johan Setiawan, 2018). Oleh karena itu peneliti mengumpulkan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan akad *murabahah* terhadap pembiayaan *griya* di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat.

3.4. Teknik Pengolahan Data

Data-data yang diperoleh peneliti akan diolah melalui metode pengolahan data deskriptif analisis dengan memfokuskan hubungan antar variabel dalam penelitian. Dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Pemeriksaan data (*edting*) yaitu tahapan pemeriksaan data yang bertujuan untuk mendapatkan data-data yang lengkap dan nantinya akan menjadi sumber-sumber dokumentasi yang diperoleh dari penelitian yang dilakukan dengan proses penyeleksian data dari segi kejelasan, kelengkapan, dan keselaraan antara data dengan relevansi.
- b. Rekontruksi data (*reconstructing*) merupakan tahapan penyusunan ulang data secara teratur, berurutan, logis, sehingga mudah dipahami dan diinterpretasikan serta membentuk gambaran yang berhubungan dengan

rumusan masalah, serta mengelompokkan data tersebut untuk dianalisis. Pada tahap ini, peneliti berharap bisa mendapatkan gambaran terkait implementasi akad *murabahah* pembiayaan *griya hasanah* pada PT Bank Syariah Indonesia Basuki Rahmat;

- c. Sistematisasi data (*sistematising*) yaitu melakukan analisis terhadap data yang berhasil dikumpulkan dan merupakan data hasil *editing* dan *reconstructing* untuk mendapatkan kesimpulan terkait kebenaran fakta yang ada di lapangan, dan menjadi jawaban dari rumusan masalah.

3.5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan pada penelitian ini menggunakan teknik analisis Miles and Huberman yang terdiri dari tiga tahapan yakni *data reduction* atau mereduksi data, *data display* atau penyajian dan pemaparan data, dan penarikan kesimpulan serta *conclusion drawing/verification* atau verifikasi data (Albi Anggito dan Johan Setiawan, 2018). Berikut penjelasannya:

1) *Data Reduction* (Reduksi Data)

Data reduction atau mereduksi data merupakan cara untuk mencari tema yang penting dalam sebuah penelitian untuk memudahkan peneliti dalam menyampaikan serta menggambarkan sesuatu yang telah diteliti sehingga lebih jelas lagi, hal ini dilakukan dengan cara merangkum dan memilih serta memfokuskan pada hal-hal yang penting. Tujuan dari mereduksi data yakni untuk memudahkan dalam mendapatkan data yang

lebih spesifik serta memudahkan dalam pengumpulan dan melengkapi data tambahan.

2) **Data Display (Penyajian Data)**

Data display atau penyajian data bertujuan untuk memudahkan peneliti dalam memahami apa yang terjadi di lapangan serta memudahkan untuk merencanakan program kerja lanjutan untuk penelitian selanjutnya dengan media yang telah difahami oleh peneliti, penyajian data ini disajikan dalam bentuk naratif atau uraian singkat untuk mendeskripsikan hasil dari penelitian yang telah dilakukan. Penyajian data yang dilakukan peneliti adalah menyajikan data dalam bentuk gambar dan tabel sehingga data yang didapat oleh peneliti dapat mudah difahami.

3) **Conclusion Drawing (Verifikasi)**

Conclusion Drawing atau verifikasi data merupakan cara dalam menganalisis data dan penarikan kesimpulan serta verifikasi data. Cara ini dilakukan sebagai adanya kesimpulan awal sebuah penelitian setelah melakukan penelitian di lapangan, dan dapat berubah sewaktu-waktu setelah menemukan fenomena lain yang terjadi pada sebuah objek yang diteliti ataupun dapat berubah karena bukti-bukti yang mendukung tidak ditemukan. Dan apabila data atau bukti-bukti pendukung kuat dan tidak berubah setelah peneliti kembali ke tempat penelitian lagi maka, hasil dari kesimpulan tersebut dapat dipertanggungjawabkan serta *bersifat kredibel atau spesifik*.

4) Teknik Pengujian Keabsahan

Teknik pengujian keabsahan yang digunakan oleh peneliti adalah teknik triangulasi data. Teknik ini banyak diterapkan yakni bagaimana menggunakan beberapa metode beserta analisis langsung dalam sebuah penelitian, termasuk didalamnya yakni informan yang digunakan sebagai alat uji keabsahan dan analisis hasil penelitian. Penggunaan teknik analisis data triangulasi ini diasumsikan bahwa informasi yang diperoleh peneliti melalui pengamatan akan lebih akurat apabila menggunakan wawancara, dan dokumentasi sebagai pengoreksi keabsahan informasi yang telah diperoleh dari metode tersebut. Teknik pengujian keabsahan data ini penulis dapatkan dari wawancara dengan pakar/ahli ekonomi syariah mengenai Implementasi akad murabahah pada pembiayaan griya di Bank Syariah Indonesia. Peneliti mendapatkan informasi melalui diskusi dengan Bapak Muhammad Yazid selaku dosen Ekonomi Syariah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB IV

HASIL PENELITIAN

4.1. Gambaran Umum Bank Syariah Indonesia

4.1.1. Sejarah Singkat Bank Syariah Indonesia

Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat dahulunya merupakan Bank Negara Indonesia (BNI Syariah) yang bertempat di Jl. Basuki Rahmat No. 19, RT.006/RW.001, Embong Kaliasin, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, Jawa Timur, Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat memiliki lokasi yang sangat strategis yakni berada ditengah pusat kota Surabaya, dan merupakan kantor cabang terbesar Bank Syariah Indonesia di surabaya, selain itu Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat bertempat satu gedung dengan kantor wilayah Bank Syariah Indonesia. Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat merupakan gabungan dari ketiga bank yang menjadi satu entitas yakni dari penggabungan bank BNI Syariah, Bank Syariah Mandiri (BSM), dan BRI Syariah yang bertepatan pada tanggal 1 Februari 2021 atau pada tanggal 19 Jumadil Akhir 1442 H.

Harapan dari berdirinya Bank Syariah Indonesia dengan penggabungan ketiga Bank Syariah tersebut merupakan upaya serta ikhtiar untuk melahirkan Bank Syariah kebanggaan umat, serta menjadikan energi baru sebagai pembangunan ekonomi nasional dan dapat berkontribusi untuk kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan Bank Syariah Indonesia juga diharapkan dapat menjadi Rahmatan Lil'Aalamiin atau sebagai

cerminan wajah perbankan syariah di Indonesia yang memberikan kebaikan bagi segenap alam, *modern*, dan *universal* (Rohmatin, 2021).

4.1.2. Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia

a) **Visi :**

Top 10 Global Islamic Banking

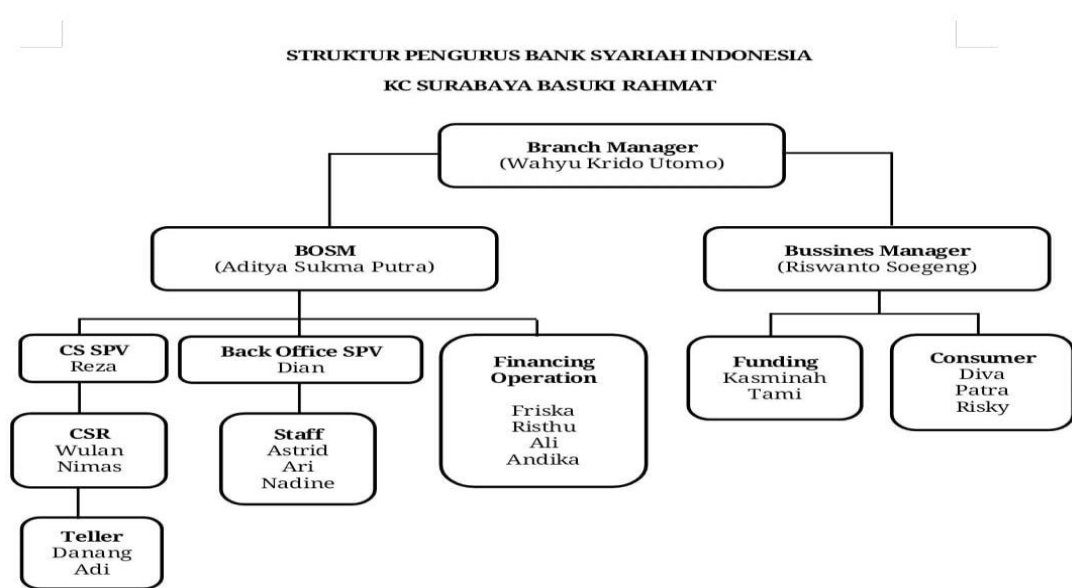
Visi yang dimiliki Bank Syariah Indonesia untuk menjadi Top 10 *Global Islamic Banking*, hal ini bertujuan dalam kurun waktu 5 tahun ke depan Bank Syariah Indonesia ingin menciptakan Bank Syariah yang masuk kedalam 10 besar secara global menurut kapitalisasi pasar.

b) **Misi :**

1. Menjadi Bank Syariah dengan peringkat 5 besar berdasarkan asset yang dapat dipenuhi sebesar (lebih dari 500T) dan nilai buku 50 T di tahun 2025. Dan dapat memberikan solusi keuangan syariah kepada masyarakat luas di Indonesia : dengan target melayani sebanyak lebih dari 20 Juta nasabah
2. Menjadi bank syariah yang besar dengan peringkat 5 besar bank yang paling *profitable* di Indonesia yang dapat memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham, dengan nilai (ROE 18%) dan valuasi kuat (PB>2)
3. Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan di Indonesia.

4. Perusahaan dengan tekad yang kuat untuk memberdayakan masyarakat dan berkomitmen sebagai pengembangan karyawan yang berbasis kinerja.

4.1.3. Struktur Kepengurusan Bank Syariah Indonesia



Gambar 1 Struktur Pengurus Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat

4.1.4. Tugas, Wewenang dan Tanggung Jawab Organisasi

- a. Dewan Pengawas Syariah
 - a) Menilai serta memastikan telah terpenuhinya prinsip syariah di Bank Syariah Indonesia atas dasar pedoman operasional dan produk.
 - b) Melakukan pengawasan terhadap proses pengembangan produk baru yang akan dikeluarkan oleh Bank Syariah Indonesia dengan dasar pedoman fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) dan Majelis Ulama Indonesia (MUI).

- c) Melakukan penilaian terhadap mekanisme penghimpunan serta penyaluran dana dan pelayanan jasa di Bank Syariah Indonesia yang akan dilakukan secara berkala atas dasar pemenuhan prinsip syariah.
- b. Pemimpin Cabang
- a) Memimpin, merencanakan dan mengkoordinir kegiatan operasional dan pemasaran untuk tercapainya target yang telah ditetapkan secara efektif dan efisien untuk perusahaan dan seluruh aktivitas di kantor cabang.
 - b) Pemegang keputusan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah
 - c) Bertanggung jawab secara penuh atas keseluruhan sistem operasional yang dijalankan perusahaan di kantor cabang.
- c. Marketing Manager
- a) Merencanakan dan mengkoordinir kegiatan manajemen bagian pemasaran
 - b) Membina serta membimbing seluruh karyawan di bagian pemasaran
 - c) Melaksanakan prosedur yang berlaku pada bagian pemasaran dan melakukan analisa.
- d. *Account Officer Commercial*
- a) Mencari dan menghubungi nasabah yang berpotensi
 - b) Bertanggung jawab atas upaya penyaluran dana bank dalam bentuk pembiayaan kepada para nasabah yang dinilai produktif

- c) Melakukan analisa dalam menentukan kelayakan yang akan diberikan kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan, serta memberikan plafon pembiayaan sebesar >25 Milyar.
- e. *Account Officer Retail* dan Mitra Faedah
 - a) Mencari dan menghubungi nasabah potensial
 - b) Bertanggung jawab atas upaya penyaluran dana bank dalam bentuk pembiayaan kepada para nasabah yang dinilai produktif
 - c) Melakukan analisa untuk menentukan kelayakan diberi pengajuan pembiayaan, memberikan plafon pembiayaan sebesar >200 Juta sampai dengan 25 Milyar.
- f. *Funding Relation Officer*
 - a) Membina hubungan dengan para nasabah bank syariah Indonesia agar tetap bertahan dan menyimpan dananya
 - b) Menyampaikan informasi yang berkaitan dengan produk-produk *funding* Bank Syariah Indonesia
 - c) Melakukan promosi produk kepada nasabah atau calon-nasabah bank syariah Indonesia, antara lain: produk berupa tabungan, deposito, dan giro,
 - d) Membantu nasabah untuk membuka rekening baru, monitoring produk-produk yang terjual (*Maintenance*).
- g. *AOM (Account Officer Mikro)*
 - a) Memberikan penawaran produk yang tepat bagi kebutuhan nasabah
 - b) Bertugas untuk mencari calon nasabah pembiayaan

- c) Melakukan penilaian, pengawasan, penagihan serta pembinaan terhadap nasabah pembiayaan yang telah memperoleh fasilitas dari Bank Syariah Indonesia
 - d) Melakukan monitoring kepada nasabah agar dapat membayar kewajiban secara tepat waktu, sehingga pembiayaan yang diberikan tetap lancar
 - e) Mengelola produk yang akan dipromosikan, serta menganalisa data-data keuangan calon debitur.
 - f) Bertanggung jawab secara penuh terhadap pencapaian target dan hasil kerjanya.
- h. Financing Support Supervisor*
- a) Melakukan pengelolaan dalam memproses data dan informasi keuangan untuk laporan keuangan bank syariah Indonesia,
 - b) Mereview berkas pencairan nasabah yang melakukan pembiayaan,
 - c) Otorisasi hasil input pencairan pembiayaan, mendampingi akad, menginput SLIK, mengelola jaminan dan pelunasan.
- i. Financing Administration*
- a) Pelaporan asuransi, legal yang berkaitan dengan notaris,
 - b) Mengelola izin atas dokumen yang telah jatuh tempo, sebagai *custody*,
 - c) Memverifikasi data administrasi customer bank dan produk perbankan.

j. *Branch Operation Supervisor*

Tugas *Branch Operation Supervisor* adalah mengkoordinasi pelaksanaan operasional bank agar dapat mendukung pertumbuhan dan perkembangan bisnis yang dijalankan perbankan agar dapat memberikan *service* dan layanan yang terbaik untuk nasabah, sehingga transaksi dari nasabah di kantor cabang dapat berjalan dan terselesaikan dengan baik.

k. Customer Service

- a) Memberikan pelayanan kepada nasabah dengan memberikan informasi produk-produk bank syariah, serta memberikan informasi perbankan lainnya terutama dalam menangani permasalahan nasabah.
- b) Membantu nasabah dalam melakukan proses pembukaan rekening tabungan dan deposito,
- c) Membantu nasabah dalam melakukan proses penutupan rekening tabungan dan deposito,
- d) Menerima berkas pengajuan pembiayaan dari calon debitur,
- e) Melayani nasabah yang membutuhkan informasi saldo dan mutasi rekening,
- f) Melayani complain atau keluhan yang diajukan nasabah.

l. Teller

- a) Memberikan pelayanan kepada nasabah mengenai proses permintaan transaksi keuangan baik setoran tunai maupun non tunai,
- b) Bertanggung jawab terhadap kesesuaian jumlah kas yang ada di sistem dengan kas yang ada di terminal.

- c) Melaksanakan dan bertanggung jawab atas transaksi operasional.

m. General Affair

- a) Mengelola kendaraan serta mobil ATM yang terdapat di perbankan,
- b) Perawatan gedung dan lingkungan kantor,
- c) Perawatan dan pengadaan instalasi listrik dan air,
- d) Mengurus seluruh bentuk perizinan perusahaan.
- e) Pengadaan dan distribusi ATK, keamanan perusahaan,
- f) Serta bertanggung jawab mengurus seluruh kebutuhan operasional perusahaan,
- g) Bertugas mengurus serta berhubungan dengan *outsourcing company*, dan mengurus karyawan *outsourcing*.

4.1.6. Produk-produk Tabungan

a. BSI Tabungan Bisnis

Tabungan dengan menggunakan Akad *Mudharabah Muthlaqah* yang dimana akad ini dapat memberikan kemudahan transaksi dalam lingkup wiraswasta dengan kapasitas harian yang lebih besar dan fitur bebas biaya *transfer Real Time Gross Settlement (RTGS)*, transfer Sistem Kliring Nasional (SKN) dan setor kliring masuk melalui Teller serta Net Banking.

b. BSI Tabungan Easy Mudharabah

Fasilitas tabungan mata uang rupiah dengan penarikan dan setorannya dapat dilakukan saat jam operasional kantor bank atau melalui ATM

c. BSI Tabungan Easy Wadi'ah

Tabungan dengan melakukan penarikan dan setorannya berdasarkan prinsip *Wadi'ah Yad Dhamanah* dari mata uang rupiah yang dapat dilakukan saat jam operasional kantor bank atau melalui ATM.

d. BSI Tabungan Perencanaan Haji Muda Indonesia

Sama Seperti Tabungan Haji Indonesia, yaitu dengan Tabungan perencanaan Umroh dan Haji berlaku untuk seluruh usia dengan berdasarkan prinsip Syariah dengan akad *Wadi'ah Yad Dhamanah* atau *Mudharabah Mutlaqah*. Tabungan ini dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas seperti kartu ATM serta E-Banking apabila sudah mendapatkan atau terdaftar pada Siskohat (mendapat porsi). Perbedaannya adalah yang Tabungan Perencanaan Haji Muda Indonesia ini untuk kalangan Anak dan Remaja.

e. BSI Tabungan Junior

Tabungan yang diperuntukkan bagi anak-anak dan pelajar yang masih dibawah 17 Tahun untuk mebiasakan diri dalam menabung sejak dini.

f. BSI Tabungan Mahasiswa

Tabungan dengan memakai system Akad *Wadi'ah* dari Mahasiswa Perguruan Tinggi/Swasta, Pegawai/Lembaga yang bekerja sama dengan Bank.

g. BSI Tabungan Efek Syariah

Fasilitas tabungan berdasarkan Reksa Dana Nasabah (RDN) dengan menggunakan Akad *Mudharabah Mutlaqah*, yang ditujukan untuk nasabah perseorangan dalam menyelesaikan transaksi di Pasar Modal.

h. BSI Tabungan Haji Indonesia

Fasilitas tabungan untuk perencanaan Umroh dan Haji yang berlaku bagi seluruh usia yang berdasarkan prinsip Syariah dengan menggunakan akad *Wadiah Yad Dhamanah* atau *Mudharabah Mutlaqah*. Selain itu tabungan ini dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas seperti kartu ATM serta E-Banking apabila sudah mendapatkan atau terdaftar pada Siskohat (mendapat porsi).

4.1.7. Produk-produk Pembiayaan

a. BSI Griya Hasanah

Merupakan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dari Bank Syariah Indonesia untuk memenuhi beberapa ragam kebutuhan masyarakat seperti pembelian rumah (rumah baru, rumah bekas atau *second*, ruko, rukan, ataupun apartemen), fasilitas untuk pembelian kavling siap bangun, pembangunan serta renovasi rumah, ambil alih pembiayaan dari bank lain (*take over*), dan *Refinancing* untuk pemenuhan kebutuhan nasabah

b. BSI Multiguna Hasanah

Merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif dari Bank Syariah Indonesia untuk kebutuhan konsumtif seperti pembelian barang rumah tangga (antara lain: renovasi rumah, pembelian perlengkapan atau

furniture rumah dan lain-lain), pembelian jasa dengan mengambil manfaatnya (seperti: *wedding organizer* untuk pernikahan, perawatan di rumah sakit, pendidikan, jasa *travel agent*, dan lain-lain), serta pengalihan atau pemindahan hutang pembiayaan konsumtif di lembaga keuangan lain yang memiliki *underlying asset*.

c. BSI OTO

Layanan fasilitas pembiayaan kepemilikan kendaraan seperti halnya: mobil baru, mobil bekas dan motor baru dengan kemudahan pengajuan pembiayaan beserta angsuran yang tetap.

d. BSI Pensiun Berkah

Pembiayaan yang diberikan kepada para penerima manfaat pensiun bulanan, diantaranya: pensiunan ASN, pensiunan BUMN/BUMD, dan pensiunan ASN/PNS yang belum memasuki TMT Pensiun namun telah menerima SK Pensiun.

e. BSI KPR Sejahtera

Fasilitas pembiayaan konsumtif untuk memenuhi kebutuhan subsidi pemerintah dengan prinsip syariah.

f. BSI Kur Mikro

Fasilitas pembiayaan yang diperuntukan bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi dengan plafond diatas Rp. 10 Juta s.d Rp. 50 Juta.

g. BSI Multiguna Berkah

Pembiayaan yang diperuntukan bagi pegawai *payroll* di BSI untuk tujuan multiguna tanpa agunan dengan berbagai manfaat dan kemudahan.

h. *Bilateral Financing*

Merupakan fasilitas layanan pemberian pembiayaan (*financing*) untuk kebutuhan modal kerja jangka pendek maupun tujuan lainnya kepada lembaga keuangan Bank atau non bank. Dalam bentuk *valuta* rupiah atau *valuta* asing.

4.1.10. Pembiayaan griya hasanah

a. **Definisi Pembiayaan Griya**

PT Bank Syariah Indonesia merupakan perbankan yang bergerak di bidang perbankan syariah. Bank Syariah Indonesia adalah gabungan dari tiga bank yakni Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah dan Bank Rakyat Indonesia Syariah. Bank Syariah Indonesia diresmikan pada tanggal 1 Februari 2021. Bank syariah Indonesia mempunyai produk pembiayaan yang beragam salah satunya adalah pembiayaan griya, pembiayaan griya merupakan pembiayaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang, untuk pembiayaan pembelian rumah tinggal baik baru maupun *second* di lingkungan *developer*, tidak hanya itu pembiayaan griya juga membiayai pembangunan dan renovasi rumah, hal ini merupakan produk konsumtif yang terdapat pada Bank Syariah Indonesia yang saat ini banyak diminati oleh masyarakat luas, pembiayaan griya sendiri menggunakan sistem murabahah dalam pembiayaannya. Di Bank Syariah Indonesia sendiri

terdapat beberapa produk pembiayaan griya yakni BSI Griya Hasanah, BSI Griya Maburr, BSI Griya Simuda, BSI Griya Take Over, BSI KPR Sejahtera, dan BSI Griya Simuda. Detail pembiayaan tersebut dapat dilihat di web Bank Syariah Indonesia dengan semua syarat dan ketentuan yang telah terlampir (Sa'diyah et al., 2021).

Salah satu produk pembiayaan yang banyak menarik minat masyarakat adalah pembiayaan griya, produk ini merupakan produk kepemilikan rumah dari Bank Syariah Indonesia, pembiayaan griya ini menggunakan akad murabahah atau disebut juga dengan akad jual beli barang dengan menyatakan harga asli dari barang tersebut dan keuntungan atau margin yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam implementasi produk pembiayaan dengan menggunakan akad murabahah yang sesuai dengan ketentuan dan standart fiqih ekonomi serta memenuhi prinsip syariah, maka diperlukan tatanan ketentuan operasional produk pembiayaan yang komprehensif dan konsisten sejalan dengan prinsip syariah yang telah ditetapkan, termasuk dan tidak terbatas oleh akad perjanjian, standart manajemen risiko dan standar umum lainnya. Akad murabahah yang akan diuraikan pada penelitian ini masih terbatas pada pembiayaan murabahah kepemilikan rumah, khususnya rumah (Pembiayaan Griya Hasanah) dengan mempertimbangkan praktik dan kebutuhan di pasar industri perbankan syariah yang berada di kalangan masyarakat.

Pembiayaan griya hasanah di Bank Syariah Indonesia merupakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang diperuntukan bagi nasabah BSI. Dengan demikian nasabah dapat menggunakan fasilitas ini untuk pembelian rumah dengan pembayaran yang mengangsur dengan menggunakan dana pinjaman yang didasari dengan prinsip syariah, besarnya angsuran akad disesuaikan dengan harga rumah (margin) dan jangka waktu pembiayaannya.

b. Jenis dan Syarat Pembiayaan Griya

1) Jenis Pembiayaan Griya

Dilihat dari fitur pembiayaan griya di Bank Syariah Indonesia maka dapat dikelompokkan menjadi dua kategori, yaitu:

- **Pembelian Baru**

Salah satu fitur dari pembiayaan griya di Bank Syariah Indonesia adalah pembelian baru atau pembiayaan yang diperuntukan untuk pembelian rumah atau hunian baru dengan perjanjian yang sebelumnya belum pernah diajukan oleh nasabah di perbankan lainnya dalam hal pembiayaan tersebut.

- **Take Over**

Bank Syariah Indonesia juga menyediakan fitur *take over* dengan maksud pemindahan pembiayaan rumah yang

sudah menjalani KPR dari bank lain dipindahkan pembiayaannya di Bank Syariah Indonesia.

2) Syarat Pembiayaan Griya

Persyaratan yang harus dipenuhi nasabah untuk mengajukan pembiayaan Griya di Bank Syariah Indonesia sebagaimana yang telah ditentukan oleh BSI, berikut persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah pembiayaan:

- a) Nasabah pembiayaan harus berstatus asli sebagai warga negara Indonesia (WNI)
- b) Pemohon pembiayaan diharuskan berusia antara rentang 21 tahun hingga 60 tahun pada saat mengajukan pembiayaan
- c) Nasabah pembiayaan diharuskan memiliki pekerjaan dengan penghasilan yang tetap
- d) Pemohon pembiayaan telah bekerja setidaknya dalam jangka waktu 1 tahun (karyawan/pegawai) atau selama 2 tahun sebagai pengusaha
- e) Bertempat tinggal di area yang dapat dijangkau Bank Syariah Indonesia selain itu nasabah pembiayaan diwajibkan untuk memiliki rekening BSI.

Setelah persyaratan di atas terpenuhi, selanjutnya nasabah pembiayaan diminta untuk menyiapkan berkas dokumen untuk persyaratan administrasi, berikut yang harus dipersiapkan nasabah:

- a) Pemohon pembiayaan menandatangani formulir pembiayaan griya yang telah diisi dengan sebenarnya
- b) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon beserta pasangan atau KTP suami/istri (apabila sudah menikah)
- c) Fotokopi Kartu Keluarga (KK) pemohon pembiayaan
- d) Fotokopi akta pernikahan atau perceraian
- e) Fotokopi rekening buku tabungan (3 bulan terakhir)
- f) Fotokopi slip gaji pemohon pembiayaan atau surat keterangan penghasilan
- g) Fotokopi pembayaran listrik
- h) Fotokopi dokumen hunian (properti) seperti SHM/SHGB, IMB, dan denah
- i) Dokumen tambahan:
 - Wiraswasta: SIUP/TDP/Akta pendirian usaha
 - Profesional: Surat izin membuka praktik
 - Take Over: Salinan akta pembelian rumah dari notaris

c. Proses Pembiayaan Griya

Proses pembiayaan griya Bank Syariah Indonesia saat ini belum bisa dilakukan secara online, sehingga pemohon yang akan mengajukan pembiayaan harus mendatangi kantor cabang BSI terdekat untuk melakukan pengajuan pembiayaan. Berikut langkah-langkah pengajuan pembiayaan BSI Griya Hasanah:

1) Mengunjungi Kantor Cabang BSI

Untuk pengajuan pembiayaan BSI Griya Hasanah nasabah dapat mengunjungi kantor cabang BSI. Pengajuan pembiayaan BSI Griya Hasanah dapat dilayani di kantor cabang manapun sehingga nasabah dapat memilih kantor cabang BSI yang terdekat

2) Menemui Customer Service (CS)

Setelah sampai di kantor cabang Bank Syariah Indonesia terdekat nasabah dapat menyampaikan tujuannya kepada satpam, yang nantinya satpam akan mengarahkan nasabah untuk mengambil nomor antrian ke customer service (CS)

3) Menyampaikan informasi pengajuan pembiayaan

Ketika nomor antrian nasabah sudah dipanggil, nasabah bergegas menuju customer service (CS) dengan menyampaikan tujuan untuk mengajukan program pembiayaan rumah BSI Griya Hasanah

4) Pemberian dokumen pembiayaan

Setelah menyampaikan niat dan tujuan kepada customer service (CS) nasabah akan diberitahu untuk melengkapi berkas pengajuan pembiayaan BSI Griya Hasanah yang dibutuhkan. Setelah nasabah menyiapkan dan melengkapi dokumen pengajuan pembiayaan BSI Griya Hasanah, maka dokumen pengajuan dapat diserahkan kepada pihak bank. Apabila ada berkas tambahan yang

dibutuhkan pihak bank maka nasabah mengikuti sesuai arahan yang diberikan.

5) Proses survey

Setelah dokumen pengajuan pembiayaan BSI Griya Hasanah di cek oleh pihak bank dan diterima, maka nasabah perlu menunggu pihak Bank Syariah Indonesia melakukan proses survey.

d. Kelayakan Pemberian Pembiayaan

Bank syariah dalam memberikan pembiayaan kepada para nasabah sangat memperhatikan aspek-aspek administratif sebagai dasar pertimbangan pembiayaan. Berikut aspek-aspek administratif yang sangat diperhatikan:

1) Surat Permohonan Pembiayaan

Dalam surat permohonan pembiayaan berisi tentang nominal pembiayaan yang diajukan oleh nasabah, berapa lama jangka waktu yang diminta serta dokumen pendukung yang berisikan, identitas pemohon, legalitas (akta pendirian/perusahaan, surat keputusan menteri, perizinan-perizinan), serta bukti lain yang diperlukan.

Surat permohonan pembiayaan sebagai bukti bahwa nasabah mengajukan pembiayaan kepada bank, maka nasabah diharuskan membuat surat permohonan secara tertulis yang ditandatangani oleh nasabah. Dalam surat permohonan tersebut

disebutkan jumlah pembiayaan yang diperlukan, tujuan penggunaan fasilitas pembiayaan, jangka waktu pembiayaan, serta sumber pelunasan pembiayaan. Pada pasal 23 ayat (2) UU Perbankan Syariah yang mewajibkan para nasabah untuk membuat permohonan tertulis.

2) Proses Evaluasi

Perbankan syariah dalam melakukan proses evaluasi tetap dengan berpegang pada prinsip kehati-hatian ataupun aspek lainnya, sehingga harapan yang ingin dicapai dapat memperoleh hasil analisis yang cermat dan akurat. Proses penilaian yang dilakukan berdasarkan pada surat permohonan serta dokumen yang diajukan nasabah secara lengkap beserta juga penilaian karakteristik nasabah yang dilakukan oleh pihak bank.

3) Penerbitan Surat Keputusan Pembiayaan

Setelah dilakukan penilaian oleh pihak bank atas data yang disampaikan oleh nasabah, selanjutnya pihak bank menyampaikan kepada calon nasabah bahwa pembiayaan yang diajukan diterima yang akan dilampirkan dalam surat keputusan pembiayaan (SKP) yang berisikan tentang maksimum pembiayaan yang disetujui, jangka waktu fasilitas pembiayaan, besarnya imbalan/ margin keuntungan, bagi hasil dan lain-lain sebagai penawaran kepada calon nasabah dari pihak bank. Apabila nasabah menyetujui syarat-syarat yang diajukan oleh

pihak bank maka nasabah bisa menandatangani surat tersebut sebagai persetujuan pembiayaan yang akan dijalankan.

4) Penandatanganan Akad Pembiayaan dan Pengikatan Jaminan

Pihak bank diwajibkan untuk memastikan bahwasanya yang melakukan penandatanganan akad pembiayaan dan pengikatan jaminan pembiayaan merupakan orang yang berwenang dalam hal tersebut serta nasabah benar-benar mengerti, memahami dan menyetujui isi dari dokumen-dokumen yang ditandatangani, hal ini sebagai syarat perjanjian pembiayaan.

5) Monitoring Pembiayaan

Setelah proses pencairan pembiayaan dilakukan, maka pihak bank perlu melakukan pemantauan dan pengawasan aktivitas nasabah penerima fasilitas pembiayaan baik secara aktif (peninjauan tempat usaha nasabah) maupun secara pasif (analisis laporan keuangan, dan sebagainya).

e. **Penilaian Pembiayaan**

Sebelum fasilitas pembiayaan yang diajukan nasabah kepada pihak bank disetujui, maka pihak bank diharuskan untuk melakukan beberapa penilaian kepada nasabah sehingga pihak bank merasa yakin dalam memberikan pembiayaan. Penilaian yang dilakukan menggunakan analisis 5 C yang terdiri dari aspek personal berupa karakter (*analysis character*), aspek usaha berupa kapasitas usaha

(*capacity*), keuangan (*capital*), jaminan (*collateral*) dan prospek usaha (*condition*).

1) *Character* (Karakter)

Character merupakan sifat atau kepribadian nasabah baik dari kehidupan pribadi maupun di lingkungan usahanya. Penelitian terhadap karakter ini berguna untuk mengetahui sampai sejauh mana itikad baik dari nasabah tersebut atau kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya (*willingness to repay*) yang sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.

2) *Capacity* (Kapasitas)

Capacity merupakan kemampuan yang dimiliki oleh calon penerima fasilitas pembiayaan dalam menjalankan usahanya guna mendapatkan keuntungan yang diharapkan. Penelitian terhadap kapasitas ini berguna untuk mengetahui serta mengukur sampai sejauh mana calon mudharib mampu mengembalikan atau melunasi pembiayaan yang telah diamanahkan kepadanya (*ability to pay*) secara tepat waktu, dari hasil usaha yang telah dijalankan.

3) *Capital* (Keuangan)

Capital merupakan jumlah keuangan yang dimiliki nasabah calon penerima pembiayaan atau modal yang telah dimiliki. Penilaian yang dilakukan pihak perbankan berguna untuk mengetahui kesungguhan calon mudharib dalam menjalankan usahanya sehingga pihak perbankan akan merasa lebih yakin

untuk memberikan pembiayaan, dikarenakan semakin besar modal sendiri dari nasabah dalam perusahaannya maka semakin sungguh-sungguh nasabah dalam pengajuan pembiayaannya. Kemampuan nasabah dalam modal yang dimiliki menjadi tombak yang kuat agar tidak mudah mendapatkan guncangan dari luar seperti halnya kenaikan suku bunga. Oleh karenanya komposisi dari modal sendiri perlu ditingkatkan, agar pembiayaan yang diajukan dapat sama-sama berjalan secara lancar. Penilaian atas besarnya modal sendiri yang dimiliki nasabah atau calon mudharib dinilai sangat penting dikarenakan pembiayaan yang diberikan pihak perbankan hanya sebagai tambahan modal dan bukan membiayai seluruh modal yang diperlukan.

4) ***Collateral (Jaminan)***

Collateral merupakan barang jaminan yang diserahkan calon penerima pembiayaan sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. Penilaian *collateral* yang dilakukan pihak bank berguna untuk mengetahui sejauh mana resiko kewajiban financial calon penerima pembiayaan kepada pihak bank. Penilaian terhadap barang jaminan ini meliputi jenis barang, bukti kepemilikan serta status hukumnya.

5) ***Condition (Kondisi)***

Condition atau dapat disebut dengan kondisi ekonomi merupakan situasi atau kondisi politik, sosial, ekonomi, dan

budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian calon penerima pembiayaan, seperti halnya berpengaruh dalam kelancaran keuangan perusahaan. Untuk mendapatkan gambaran mengenai hal tersebut, diperlukan mengadakan penelitian mengenai beberapa hal berikut, seperti:

- a) Keadaan siklus bisnis pemohon pembiayaan
- b) Peraturan-peraturan pemerintah
- c) Situasi, politik, dan perekonomian dunia
- d) Keadaan lain yang mempengaruhi pemasaran untuk bisnis yang dijalankan.

4.2. Implementasi Akad Murabahah Pembiayaan Griya Hasanah pada PT Bank Syariah Indonesia

Implementasi Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat melalui beberapa proses dan prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak perbankan. Penjelasan mengenai implementasi Akad *Murabahah* pada pembiayaan Griya Hasanah dari proses awal pengajuan nasabah hingga pemberian pembiayaan Griya Hasanah, serta pengawasan dan penilaian yang dilakukan oleh pihak perbankan selama nasabah mengangsur pembiayaan hingga pelunasan pembiayaan atau kewajiban nasabah dan beberapa ketentuan yang harus diperhatikan oleh nasabah atas pembiayaan yang diajukan, hal ini disampaikan oleh bapak Busono Wibowo selaku bagian *Financing Compliance and Legal Administration* di *Regional Financing Operation* Bank Syariah Indonesia Surabaya, yaitu:

“Untuk pengajuan pembiayaan Griya Hasanah pertama-tama nasabah mendatangi kantor Bank Syariah Indonesia untuk mengajukan permohonan pembiayaan, selanjutnya pihak bank atau customer service memberikan informasi kepada nasabah mengenai pembiayaan Griya Hasanah, informasi tersebut terdiri dari informasi mengenai akad atau perjanjian yang digunakan dalam pembiayaan Griya Hasanah, dokumen apa saja yang dibutuhkan dan harus dilengkapi oleh nasabah, serta *persentase margin* keuntungan yang akan didapatkan oleh pihak bank untuk pembiayaan griya hasanah sesuai dengan kesepakatan nasabah, apabila nasabah telah memahami informasi yang telah disampaikan oleh pihak bank dan nasabah setuju untuk mengajukan pembiayaan Griya Hasanah, maka selanjutnya nasabah diminta untuk mengisi formulir pembiayaan serta melengkapi persyaratan dokumen yang dibutuhkan oleh pihak bank. Setelah nasabah melengkapi serta menyerahkan persyaratan dokumen yang dibutuhkan maka kita akan memverifikasi kelengkapan semua dokumen yang diajukan oleh nasabah untuk pembiayaan griya hasanah tersebut. Setelah dokumen yang diajukan lengkap dan sesuai dengan persyaratan yang diminta, maka pihak bank akan melakukan cek BI Checking, setelah hasil pengecekan BI Checking keluar maka kita dapat menganalisa serta menilai apakah nasabah yang bersangkutan memiliki kepribadian baik atau buruk dalam hal pembiayaan yang telah diajukan sebelumnya, apabila nasabah memiliki kepribadian yang baik maka pengajuan pembiayaan dapat diproses ke tahap selanjutnya, berbeda dengan apabila cek BI Checking menunjukkan hasil yang buruk atau tidak baik, maka ada indikasi pembiayaan yang diajukan oleh pihak nasabah tidak dapat dilanjutkan

atau ditolak. Setelah itu pihak bank melakukan *survey* nasabah dengan kunjungan ke lapangan atau melihat langsung rumah yang diinginkan oleh nasabah dengan menggunakan analisis 5C atau RAC, setelah melakukan *survey* kemudian semua persyaratan yang diajukan nasabah akan diinput oleh pihak perbankan. Selanjutnya persyaratan pengajuan pembiayaan akan dicek kembali oleh komite pembiayaan serta akan diberikan keputusan apakah pembiayaan yang diajukan nasabah disetujui atau ditolak. Apabila pembiayaan yang diajukan disetujui serta memenuhi persyaratan yang diminta maka akan dilakukan akad atau perjanjian pembiayaan, akad yang digunakan adalah akad *murabahah* akad *wakalah* atau akad pemberian kuasa, hal ini dikarenakan pihak bank memberikan kuasa kepada nasabah atas pembelian rumah yang diinginkan nasabah, sehingga nasabah dapat membelinya sendiri sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, pihak bank meminta nasabah untuk membuat rekening baru dengan tujuan rekening tersebut digunakan untuk pencairan dana pembiayaan *griya hasanah* yang akan langsung di transfer ke rekening nasabah sehingga nasabah dapat menggunakan uang pembiayaannya langsung untuk pembelian rumah yang diinginkan atau ke pihak Developer. Nasabah membeli rumah kepada Developer sebagai wakil dari pihak Bank Syariah Indonesia. Setelah nasabah menentukan rumah yang diinginkan, maka nasabah harus memberitahukan kepada pihak Bank Syariah Indonesia rumah atau perumahan mana yang akan dibeli dengan menunjukkan penawaran dari Developer, pihak bank akan memeriksa apakah rumah yang akan dibeli oleh nasabah itu telah sesuai dengan ketentuan yang disepakati atau tidak, apabila rumah tersebut sesuai dengan ketentuan maka pembelian rumah tersebut akan

disetujui. Bank Syariah Indonesia dalam pembiayaan *griya* dengan menggunakan akad *murabahah* mengedepankan pembiayaan untuk rumah yang sudah siap huni atau *ready* dikarenakan rumah yang sudah ada terhindar dari adanya unsur ketidakpastian atau ketidakjelasan, apabila nasabah memilih rumah *kavling* atau rumah yang belum ada maka Developer yang dipilih juga harus yang bertanggungjawab serta developer yang sudah dipercayai atau yang telah menjalin kerjasama dengan Bank Syariah Indonesia, hal ini bertujuan untuk meminimumkan resiko yang terjadi di kemudian hari.”

Dari penjelasan bapak Busono Wibowo dapat diambil kesimpulan bahwasannya, pada pembiayaan *griya* hasanah dengan akad *murabahah* dimulai dengan nasabah mendatangi kantor Bank Syariah Indonesia atau nasabah dapat menghubungi nomor yang tertera di media sosial atau brosur, selanjutnya pihak bank memberitahu nasabah mengenai informasi terkait pembiayaan *griya* hasanah, akad yang digunakan, serta *margin* keuntungan dan persyaratan dokumen pendukung lainnya yang dibutuhkan oleh pihak bank, apabila nasabah telah setuju dan telah memahami prosedur pengajuan pembiayaan maka selanjutnya nasabah diminta untuk melengkapi dokumen yang dibutuhkan, meliputi: fotocopy KTP nasabah beserta fotocopy KTP pasangan, fotocopy surat nikah, fotocopy kartu keluarga, beserta surat keterangan usaha atau surat kepegawaian, selanjutnya nasabah menyertakan fotocopy NPWP, sertifikat jaminan sebagai agunan dan juga formulir pengajuan pembiayaan *griya* hasanah yang wajib diisi oleh nasabah. Setelah nasabah melengkapi semua dokumen yang dibutuhkan maka pihak bank akan melakukan cek BI Checking untuk mengetahui baik atau buruk kepribadian

nasabah dalam pembiayaan yang telah diajukan sebelumnya, setelah hasil cek BI Checking keluar maka *survey* ke nasabah harus segera dilakukan oleh pihak bank, selanjutnya pihak bank melakukan pengajuan atas semua dokumen yang diajukan nasabah dan hasil survey nasabah untuk meminta jawaban persetujuan atau tidaknya pembiayaan yang diajukan nasabah kepada komite pembiayaan, setelah itu apabila tidak ada permasalahan serta dokumen nasabah sudah lengkap dan hasil survey nasabah di lapangan dinyatakan baik maka pembiayaan disetujui atau *approval*, setelah itu nasabah dan pihak bank melangsungkan akad atas pembiayaan yang diajukan, setelah melakukan proses administrasi, pencairan dana pembiayaan selanjutnya pihak bank berkewajiban memonitoring angsuran atas pembiayaan nasabah hingga nasabah melunasi pembiayaan tersebut.

Penulis juga mendapat informasi dari ibu Friska Ade Putri selaku *Financing Operations* Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat mengenai pelaksanaan akad *Murabahah* pada pembiayaan Griya Hasanah, menurut beliau adalah:

“Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat dalam implementasi akad *murabahah* pembiayaan griya hasanah apabila terdapat calon nasabah yang tertarik dengan pembiayaan griya hasanah dapat langsung mengunjungi kantor bank syariah indonesia untuk menanyakan informasi lebih dalam mengenai pembiayaan griya hasanah yang akan diajukan, selanjutnya pihak Bank Syariah Indonesia akan memberitahukan informasi seputar tentang pembiayaan griya hasanah kepada calon nasabah, apabila nasabah tertarik dengan produk pembiayaan *griya hasanah* maka nasabah dapat mengisi formulir

pengajuan pembiayaan serta melengkapi persyaratan dokumen yang dibutuhkan, persyaratan utama yang harus dilengkapi calon nasabah pembiayaan yakni nasabah harus menyerahkan fotocopy KTP atau identitas diri nasabah, fotocopy KTP pasangan suami atau istri, fotocopy Kartu Keluarga, fotocopy Surat Nikah, dan fotocopy NPWP, serta persyaratan lainnya. Selanjutnya persyaratan dokumen nasabah yang telah dilengkapi diajukan untuk di cek BI Checking hal ini bertujuan agar dapat mengetahui apakah calon nasabah memiliki kepribadian yang baik atau buruk, setelah hasil cek BI Checking keluar dan hasil cek menunjukkan hasil yang bagus, maka langkah selanjutnya adalah pihak perbankan melakukan survey terhadap nasabah, survey ini meliputi: survey usaha nasabah, survey jaminan yang disertakan oleh nasabah, dan survey karakter nasabah, dan setelah itu persyaratan dokumen diajukan kepada komite pembiayaan untuk meminta persetujuan, selanjutnya apabila data nasabah sudah lengkap dan hasil cek BI Checking serta pembiayaan nasabah mendapatkan persetujuan dari komite pembiayaan maka pembiayaan yang diajukan nasabah disetujui atau approval, selanjutnya nasabah diminta untuk membuat rekening baru di customer service sebagai buku tabungan untuk pencairan dana pembiayaan. Setelah pencairan pembiayaan pihak bank berkewajiban untuk selalu melakukan pengawasan serta penilaian kepada nasabah baik dalam hal usaha yang dijalankan nasabah maupun dari segi pekerjaan nasabah, pengawasan tersebut dilakukan selama angsuran pembiayaan sampai dengan pelunasan pembiayaan atas kewajiban nasabah, hal ini dimaksudkan untuk mengurangi resiko gagal bayar terhadap pembiayaan nasabah.”

Berdasarkan hasil wawancara diatas dengan ibu Friska Ade Putri selaku *Financing Operations* Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat, didapatkan penjelasan bahwasannya persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah pada saat pengajuan pembiayaan *griya hasanah* di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat adalah nasabah diharuskan untuk melengkapi dokumen-dokumen persyaratan yang dibutuhkan oleh pihak bank serta nasabah diminta untuk melengkapi formulir pengajuan pembiayaan *griya hasanah*, dokumen-dokumen persyaratan yang wajib dilengkapi nasabah antara lain, fotocopy KTP atau identitas diri nasabah, fotocopy KTP pasangan atau suami/istri, fotocopy Kartu Keluarga, fotocopy surat nikah, fotocopy NPWP, serta dokumen tambahan lainnya.

Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat dalam pelaksanaan pembiayaan *griya hasanah* menggunakan akad *murabahah* dan akad *wakalah* atau disebut dengan akad *murabahah bil wakalah*, hal ini dikarenakan dalam penerapan pembiayaan *griya hasanah* Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat mewakilkan kepada nasabah agar membeli sendiri rumah yang diinginkan, alasan tersebut didasari dengan alasan Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat belum mampu menyediakan semua barang yang diinginkan nasabah, selain itu nasabah juga menginginkan membeli barang yang diinginkannya sendiri daripada mempercayakan bank untuk membelinya. Berikut penjelasan dari bapak Busono Wibowo selaku bagian *Financing Complaine and Legal Administration* di *Regional Financing Operation* Bank Syariah Indonesia Surabaya:

“Pada dasarnya kita ini kan perbankan seharusnya kita dapat menyediakan dan membelikan apa yang diinginkan nasabah, karena prinsip dari jual beli harus ada barang yang dijual-belikan, tapi kan ya susah kalau kita menyediakan semua rumah yang diinginkan nasabah, jadi tidak memungkinkan kalo kita harus menyediakan barang, karena di bank syariah indonesia tidak hanya menyediakan layanan jual-beli saja tapi juga ada layanan menabung, jasa, dan lain sebagainya, selain itu nasabah juga lebih menginginkan untuk membeli sendiri rumah yang diinginkan daripada dipercayakan ke pihak bank untuk membelikannya, maka dari itu dengan alasan tadi apabila secara syariah boleh diwakilkan jadi kita lebih memilih untuk mewakilkan pembelian barang tersebut kepada nasabah.”

Dari penjelasan yang disampaikan bapak Busono Wibowo diatas dapat disimpulkan bahwasanya Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat dalam penerapan pembiayaan griya hasanah menggunakan akad *murabahah* dan akad *wakalah* atau dapat disebut dengan akad *murabahah bil wakalah* hal ini didasari dengan ketidak mampuan bank apabila harus menyediakan semua barang yang diinginkan oleh nasabah, selain itu nasabah lebih memilih untuk membeli sendiri barang yang diinginkan daripada mempercayakan pihak bank untuk membelinya, selain itu secara syariah diperbolehkannya menggunakan perwalian dengan akad *wakalah* sehingga pihak perbankan memilih akad *wakalah* untuk mewakilkan kepada nasabah atas barang yang dijual-belikan.

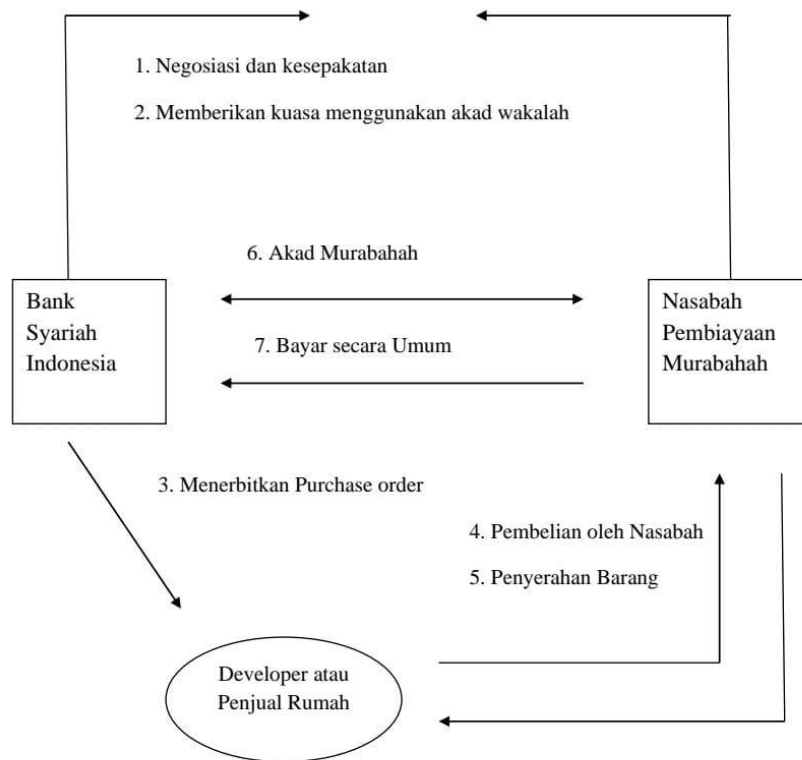
Penulis juga mendapatkan informasi dari ibu Friska Ade Putri mengenai alasan restrukturisasi atau pembaharuan akad *murabahah* pada pembiayaan griya

hasanah di Bank Syariah Indonesia. Berikut penjelasan yang ibu Friska Ade Putri sampaikan:

“Bank Syariah Indonesia dalam pembiayaan griya hasanah menggunakan akad murabahah yang disertai dengan akad wakalah atau dapat disebut dengan akad murabahah bil wakalah, selain itu pada pembiayaan griya hasanah terdapat restrukturisasi atau pembaharuan akad murabahah dimana pembaharuan akad ini dilakukan apabila terdapat nasabah yang melakukan perubahan pada angsuran pembiayaan yang ditetapkan atau tanggal pembayaran angsuran, sehingga pihak bank dengan nasabah diharuskan untuk melakukan akad ulang sebagai pembaharuan akad murabahah pada pembiayaan griya hasanah yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.”

Dari penjelasan yang disampaikan ibu Friska Ade Putri diatas dapat diketahui bahwasannya Bank Syariah Indonesia sangat memperhatikan kesesuaian akad murabahah yang digunakan dalam pembiayaan griya hasanah, hal ini dapat diketahui dari informasi yang didapat apabila pihak bank dengan nasabah akan melakukan pembaharuan akad murabahah apabila pihak nasabah mengajukan keringanan pembayaran angsuran pembiayaan dan perubahan waktu pembayaran angsuran pembiayaan, sehingga dalam pembiayaan griya hasanah tidak terdapat ketidaksesuaian antara akad yang dilakukan dengan pelaksanaannya.

Skema Pembiayaan Menggunakan Akad *Murabahah Bil Wakalah*



Gambar 2 Mekanisme Pembiayaan Melalui Akad *Murabahah bil Wakalah*

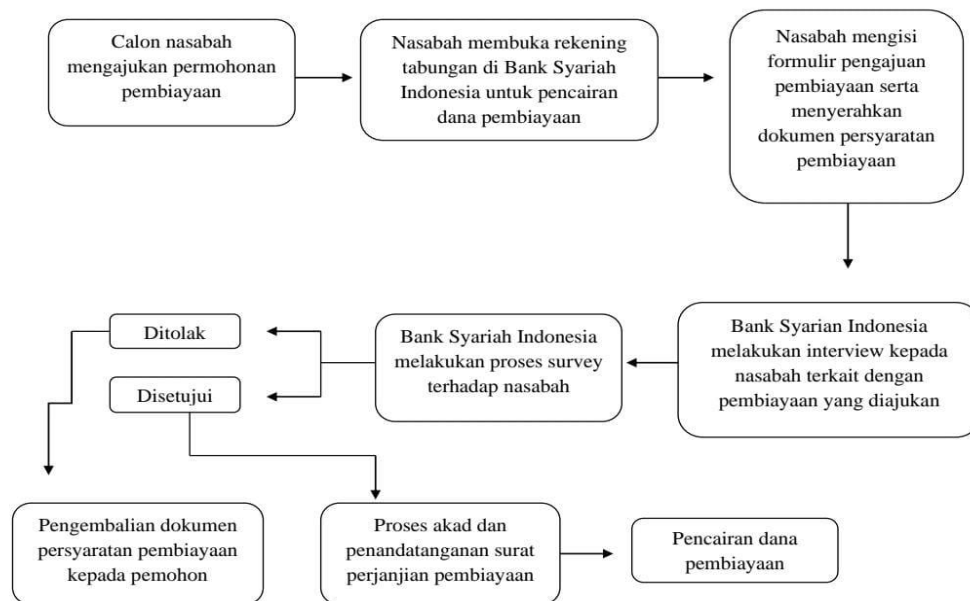
Keterangan:

1. Calon nasabah pembiayaan datang di kantor Bank Syariah Indonesia untuk mengajukan pembiayaan Griya Hasanah dengan membawa dokumen persyaratan yang dibutuhkan, selanjutnya pihak bank memberitahukan kepada nasabah mengenai pembiayaan Griya Hasanah, dan pihak bank dengan nasabah melakukan negosiasi dan kesepakatan awal untuk pembiayaan yang diajukan.
2. Apabila persyaratan pengajuan pembiayaan griya hasanah milik nasabah telah memenuhi kriteria yang ditetapkan pihak bank dan nasabah dinyatakan layak untuk diberi pembiayaan, maka langkah selanjutnya

pemberian hak kuasa kepada nasabah dari pihak bank dengan menggunakan akad *wakalah*.

3. Selanjutnya pihak nasabah memberitahu pihak bank mengenai rumah yang diinginkan, dan apabila rumah tersebut telah sesuai dengan kesepakatan yang dibuat bersama maka Bank Syariah Indonesia dapat menerbitkan *purchase order* agar barang yang diinginkan nasabah dapat dikirimkan sesuai dengan kesepakatan nasabah kepada developer atau penjual rumah.
4. Nasabah merupakan wakil dari pihak Bank Syariah Indonesia dalam membeli rumah kepada developer atau penjual rumah.
5. Setelah nasabah melakukan transaksi dan kesepakatan bersama dengan developer atau penjual rumah, maka selanjutnya developer atau penjual rumah dapat menyerahkan barang (rumah) dan dokumen-dokumen rumah tersebut kepada nasabah
6. Barang (rumah) yang telah dibeli oleh nasabah dari pihak developer atau penjual rumah harus diserahkan kepada pihak bank (penyerahan rumah beserta dokumen-dokumennya), sehingga secara prinsip rumah tersebut merupakan milik dari bank, dan kemudian pihak bank dengan nasabah melakukan jual-beli dengan akad *murabahah*.
7. Nasabah membayarkan pembiayaan tersebut kepada pihak bank dengan harga pokok rumah ditambah margin keuntungan yang telah disepakati secara mengangsur selama jangka waktu yang telah ditentukan.

Skema Pembiayaan Menggunakan Akad *Murabahah* secara langsung

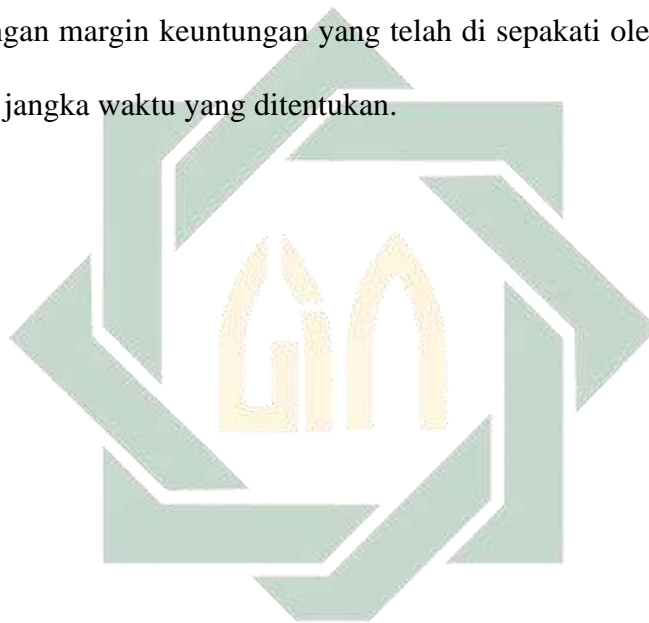


Gambar 3 Mekanisme Pembiayaan dengan Akad *Murabahah* secara langsung

Keterangan :

1. Nasabah mengajukan pembiayaan *murabahah* kepada bank dikarenakan ingin membeli barang (rumah), akan tetapi nasabah belum mempunyai dana tunai, dan apabila nasabah telah memenuhi persyaratan pengajuan permohonan yang ditetapkan oleh pihak bank, maka selanjutnya nasabah dengan pihak bank melakukan negosiasi.
2. Setelah terjadi proses negosiasi dan kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah, maka selanjutnya kedua belah pihak melakukan jual beli dengan menggunakan akad *murabahah*.
3. Bank membelikan barang (rumah) sesuai dengan yang diinginkan nasabah sebagaimana yang telah disepakati dalam akad *murabahah*.

4. selanjutnya kepemilikan barang (rumah) langsung berpindah hak milik dari bank menjadi milik nasabah.
5. Penyerahan barang (rumah) dari penjual kepada nasabah.
6. Pihak nasabah telah menerima barang (rumah) tersebut sesuai dengan kesepakatan.
7. Nasabah mengangsur rumah tersebut sesuai dengan harga pokok rumah ditambah dengan margin keuntungan yang telah di sepakati oleh kedua belah pihak selama jangka waktu yang ditentukan.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB V

PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

5.1. Analisis Implementasi Akad *Murabahah* Pembiayaan Griya Hasanah pada PT Bank Syariah Indonesia

“Pembiayaan merupakan penyediaan dana, 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”. Hal ini dikemukakan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998.

Implementasi Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat dalam praktiknya mengikutsertakan akad wakalah atau akad pemberian kekuasaan sehingga akad yang digunakan adalah akad *murabahah bil wakalah*. “Jika bank mewakili kepada nasabah atau memberikan hak kuasa kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, maka akad jual-beli *murabahah* harus dilaksanakan setelah barang yang akan dijual-belikan secara prinsip sudah menjadi milik bank”, hal ini terdapat pada Fatwa Dewan Syariah Nasional: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. Dari fatwa ini menekankan bahwasannya bank syariah tidak diperbolehkan untuk melakukan akad jual-beli *murabahah* apabila barang yang akan dijual-belikan masih belum ada atau belum menjadi milik bank syariah. Pada saat pihak bank memberikan pembiayaan kepada nasabah, maka nasabah bertindak sebagai wakil dari bank syariah, akad yang digunakan dalam hal ini

adalah akad wakalah atau akad pemberian kekuasaan. Setelah barang yang diinginkan nasabah sudah ada atau sudah dibeli oleh nasabah maka selanjutnya pihak bank melakukan akad jual-beli murabahah dengan nasabah. Berikut mekanisme penerapan akad murabahah pada pembiayaan griya hasanah di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat:

1. Pengajuan pembiayaan

Apabila ada calon nasabah atau nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan griya hasanah maka nasabah dapat langsung mengunjungi kantor cabang Bank Syariah Indonesia, selanjutnya pihak bank akan memberitahukan kepada nasabah mengenai pembiayaan yang akan diajukan, yang meliputi: akad yang akan digunakan, margin keuntungan yang akan didapat pihak bank atas pembiayaan tersebut dan informasi lainnya mengenai pembiayaan tersebut. sehingga nasabah atau calon nasabah dapat mengetahui informasi lebih dalam mengenai produk pembiayaan yang akan diajukan atau dapat menanyakan informasi lainnya mengenai produk pembiayaan.

2. Kunjungan ke nasabah

Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat melakukan kunjungan ke calon nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan, hal ini bertujuan agar pihak bank mengetahui lebih dalam calon nasabah yang akan melakukan pengajuan pembiayaan, selanjutnya calon nasabah diminta untuk mengisi formulir pengajuan pembiayaan serta calon nasabah diminta untuk

melengkapi dokumen persyaratan yang dibutuhkan sebagai syarat ketentuan untuk mendapatkan pembiayaan dari BSI KC Surabaya Basuki Rahmat.

3. Pengumpulan dokumen nasabah

Dalam memproses sebuah pembiayaan tahapan awal yang dilakukan oleh pihak bank adalah mengumpulkan informasi terkait nasabah, informasi yang telah dikumpulkan akan digunakan dalam proses selanjutnya. Informasi yang dibutuhkan oleh pihak bank antara lain: aktivitas bisnis/usaha, perizinan serta agunan yang berkaitan dengan pihak bank atau badan yang mengajukan permohonan pembiayaan. Pada pembiayaan konsumen dengan tujuan pembiayaan konsumsi, seperti pembelian rumah, pembelian kendaraan dan pembiayaan konsumen lainnya, informasi yang dibutuhkan cukup mengenai identitas pemohon, penghasilan, serta barang yang akan dibiayai.

Setelah dokumen persyaratan yang dibutuhkan telah lengkap maka selanjutnya pihak bank melakukan cek BI checking terlebih dahulu untuk memastikan apakah nasabah berkepribadian baik atau tidak, sehingga pihak bank tau dan dapat mengambil keputusan apakah dapat membiayai nasabah tersebut atau tidak. Dari keterangan diatas dapat diambil kesimpulan apabila Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat sudah sesuai dengan ketentuan buku yang berjudul Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah oleh Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi et.al..

4. Melakukan cek BI Checking

Verifikasi data melalui bank checking dilakukan untuk mengecek informasi pembiayaan yang pernah diperoleh nasabah dalam pembiayaan

sebelumnya beserta kolektibilitasnya. Metode ini dapat dilakukan melalui sistem internal bank dan informasi nasabah pembiayaan individual (IDI) Bank Indonesia. IDI BI adalah informasi mengenai individu atau suatu perusahaan dalam berhubungan dengan bank, fasilitas pembiayaan yang diperoleh, kolektibilitas, dan informasi pembiayaan lainnya.

Dalam pengajuan pembiayaan Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat terlebih dahulu untuk melakukan pengecekan cek BI Checking terhadap nasabah pembiayaan sehingga dapat mengetahui informasi mengenai nasabah dalam SID atau Sistem Informasi Debitur selain itu Bank Syariah Indonesia juga melakukan pengecekan pada Daftar Hitam Nasional atau DHN terhadap calon nasabah untuk mengetahui apakah calon nasabah terdaftar atau tidak dalam DHN. Selanjutnya Bank Syariah Indonesia melakukan pengecekan terhadap kelengkapan serta keabsahan berkas dari calon nasabah karena hal ini sangat penting dan harus dilakukan secara teliti agar terhindar dari resiko yang dapat merugikan bank. Melihat dari keterangan diatas jadi Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat telah melakukan kewajibannya sesuai dengan teori Ismail dalam bukunya dengan judul perbankan Syariah.

5. Analisis 5C

Informasi dari bapak Busono Wibowo selaku bagian *Financing Compliance and Legal Administration di Regional Financing Operation Bank Syariah Indonesia Surabaya* bahwa, “Bank Syariah Indonesia melakukan penilaian kepada nasabah dengan menggunakan penilaian 5C yang terdiri dari *character, collateral, condition, capital, dan capacity*, hal ini dikarenakan agar

dalam pencairan pembiayaan bank tidak mengalami kerugian serta nasabah bersungguh-sungguh dalam melakukan pembiayaan yang akan diajukan.”

Dari keterangan diatas dapat disimpulkan bahwasannya Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat telah menggunakan prinsip 5C sesuai dengan teori Ismail.

6. Persetujuan komite pembiayaan

Pada tahapan berikutnya yakni pemberian keputusan kepada calon nasabah apakah pembiayaan yang diajukan mendapat persetujuan atau tidak disetujui, hal ini dilakukan oleh komite pembiayaan, keputusan pembiayaan dilakukan setelah *account officer marketing* telah menyelesaikan *survey* usaha, pekerjaan atau dokumen-dokumen persyaratan calon nasabah pembiayaan, maka keputusan pembiayaan dapat disampaikan ditempat atau di Bank Syariah Indonesia dengan catatan pembiayaan yang diajukan calon nasabah pembiayaan telah disetujui, pihak yang berwenang merupakan pihak yang bertugas untuk memberikan keputusan apakah pembiayaan yang diajukan dapat diterima atau ditolak yakni pimpinan Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat serta pihak yang ditugaskan untuk memberikan keputusan di kantor *Regional Financing Operation* Bank Syariah Indonesia Surabaya.

7. Melakukan Akad

Setelah pembiayaan yang diajukan nasabah telah disetujui maka selanjutnya pihak *account officer marketing* membuat surat perjanjian untuk

melakukan akad, pihak bank syariah melakukan akad perjanjian dengan nasabah dikantor Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat.

Informasi yang didapat penulis melalui wawancara dengan bapak Busono Wibowo selaku bagian *Financing Complaine and Legal Administration di Regional Financing Operation* Bank Syariah melakukan akad perjanjian dengan nasabah yang digunakan pertama adalah akad *wakalah* dikarenakan pihak bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang diinginkan, setelah nasabah mendapatkan barang yang diinginkan serta barang yang akan dibiayai sudah ada maka pihak bank dengan nasabah melakukan akad *murabahah* atau akad jual-beli atas barang yang diinginkan nasabah. Hal ini dijelaskan oleh bapak busono wibowo di bawah ini:

“Akad yang digunakan pada pembiayaan griya hasanah di Bank Syariah Indonesia yakni, disaat melakukan akad dengan nasabah pihak bank menjelaskan apabila akad yang dipakai adalah akad *wakalah* terlebih dahulu sehingga naasabah diberikan hak kuasa untuk membeli barang yang diinginkan terlebih dahulu, apabila nasabah sudah mendapatkan barang yang diinginkan serta barang yang akan dijual-belikan sudah ada maka selanjutnya pihak bank dengan nasabah melakukan akad *murabahah* atau akad jual-beli atas barang yang diinginkan oleh nasabah.”

Sehingga dapat disimpulkan bahwasannya Bank Syariah Indonesia dalam pembiayaan griya terlebih dahulu menggunakan akad *wakalah* selanjutnya menggunakan akad *murabahah* (jual beli). Hal ini sesuai dengan teori

Ascaraya dimana Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat menggunakan akad *wakalah* terlebih dahulu kemudian menggunakan akad *murabahah* untuk akad jual beli barang yang diinginkan oleh nasabah.

8. Administrasi pembiayaan

Di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat biaya administrasi yang dikenakan kepada nasabah hanya untuk pembukaan rekening baru nasabah yang bertujuan sebagai rekening pencairan pembiayaan nasabah, nasabah diharuskan membuka rekening sebesar 100.000 dan itu tidak ada kaitannya dengan administrasi pembiayaan. Untuk biaya pengadaan barangnya diserahkan dan diwakilkan semua kepada nasabah, sehingga nasabah tidak dikenakan biaya administrasi apapun oleh pihak bank. Pihak kantor *Regional Financing Operation* Bank Syariah Indonesia Surabaya akan mengecek semua berkas yang menjadi persyaratan pembiayaan nasabah sebelum dana pembiayaan masuk ke rekening baru nasabah.

9. Pencairan dana pembiayaan

Setelah proses administrasi selesai dan disetujui oleh kantor *Regional Financing Operation* Bank Syariah Indonesia Surabaya. Maka dana pembiayaan akan masuk ke rekening nasabah untuk dapat langsung dicairkan oleh nasabah, dalam mekanismenya terdapat dua cara, yakni: yang pertama pihak bank syariah langsung memberikan dana pembiayaan secara tunai kepada nasabah dan cara yang kedua pihak bank dapat langsung mentransfer dana pembiayaan kepada *supliyer* sesuai dengan keinginan nasabah. Selanjutnya nasabah dapat menggunakan dana pembiayaan tersebut untuk

pembelian rumah yang diinginkan, dan nasabah diwajibkan untuk memberitahu kepada pihak bank atas rumah yang akan dibeli, dan setelah bank setuju dan telah sesuai dengan akad maka nasabah dapat membeli rumah tersebut atas nama bank, selanjutnya pihak bank dan nasabah melakukan akad jual beli atas rumah tersebut, dan rumah tersebut dapat dibalik nama atas nama nasabah akan tetapi nasabah berkewajiban untuk melunasi pembiayaan tersebut.

10. Pengawasan atas kewajiban nasabah

“Setelah pembiayaan cair pihak bank melakukan kunjungan terhadap nasabah, pihak bank dapat mention ke nasabah melalui whatsapp untuk menanyakan pengembangan usaha nasabah atau pihak bank dapat mengunjungi rumah nasabah, hal ini dilakukan karena pihak bank harus melakukan pengawasan dan pemantauan terhadap nasabah agar tidak terjadi adanya sesuatu yang tidak diinginkan atau terjadinya gagal bayar terhadap nasabah, selain itu pihak bank juga bertugas untuk mengingatkan nasabah apabila jatuh tempo pembayaran semakin dekat, dikarenakan apabila nasabah membayar angsuran pembiayaan melebihi waktu yang telah disetujui hal ini akan melanggar akad pembiayaan nasabah terhadap pihak bank, walaupun apabila nasabah membayar melebihi waktu yang ditetapkan tidak diberikan denda, akan tetapi hal ini dapat merugikan pihak perbankan, akan tetapi pihak Bank Syariah Indonesia menetapkan denda kepada nasabah apabila nasabah melunasi pembiayaan lebih awal dari jangka waktu yang telah disepakati, dikarenakan hal tersebut akan mengurangi margin atau keuntungan yang telah

ditetapkan oleh pihak Bank Syariah Indonesia, dan telah menyalahi perjanjian yang telah dibuat.” .

Sesuai dengan penjelasan bapak Busono Wibowo tadi bahwa pihak bank bertugas untuk mengawasi, melakukan pemantauan serta mengingatkan nasabah agar melaksanakan kewajibannya sebaik mungkin, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan dan menyalahi akad pembiayaan yang telah disepakati, selain itu apabila ada nasabah yang telat untuk membayar angsuran pembiayaan, nasabah tersebut tidak dikenakan denda, akan tetapi apabila nasabah melunasi pembiayaan lebih awal atau tidak sesuai dengan kesepakatan maka nasabah dikenakan denda oleh pihak Bank Syariah Indonesia, karena hal tersebut akan mengurangi margin atau keuntungan yang telah ditetapkan oleh pihak Bank Syariah Indonesia, dan telah menyalahi perjanjian yang telah dibuat. Ketika nasabah telah menyelesaikan kewajibannya dan melakukan pelunasan atas kewajibannya maka jaminan yang ditanggguhkan akan diberikan kepada nasabah.

Jadi Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat dalam melakukan pengawasan terhadap nasabah selama angsuran sampai dengan pelunasan akan kewajibannya sedikit kurang sesuai dengan buku yang berjudul Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah oleh Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi et.al, dikarenakan dalam hal pembayaran angsuran dan pelunasan pembiayaan masih terdapat adanya denda apabila nasabah melakukan pelunasan secara langsung terhadap pembiayaannya, dikarenakan hal ini menyalahi perjanjian yang telah dibuat diawal dan akan menyebabkan

pengurangan margin keuntungan yang telah ditetapkan pihak Bank Syariah Indonesia.

Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat dalam menerapkan akad murabahah pada pembiayaan griya hasanah telah sesuai dengan teori, dimana pengertian pembiayaan dengan akad murabahah merupakan perjanjian jual beli antara kedua belah pihak yakni pihak bank dengan nasabah, pihak bank syariah membelikan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dan nasabah membayar pembiayaan sebesar harga asli barang tersebut ditambah dengan margin keuntungan untuk pihak bank, yang sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Dalam pelaksanaannya pembiayaan griya hasanah Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat menggunakan akad *murabahah* dan meengikutsertakan akad *wakalah* atau disebut dengan akad *murabahah bil wakalah*.

Alasan pihak bank syariah mengikutsertakan akad *wakalah* dikarenakan dalam penerapan pembiayaan griya hasanah di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat mewakilkan kepada nasabah agar membeli sendiri rumah yang diinginkan sesuai dengan kebutuhan nasabah, alasan tersebut didasari dengan alasan Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat belum mampu menyediakan semua barang yang diinginkan nasabah, selain itu nasabah juga menginginkan membeli barang yang diinginkannya sendiri daripada mempercayakan bank untuk membelinya, karena nasabah dapat membeli rumah sesuai dengan kriteria yang diharapkan. Alasan lain yang mendasari dikarenakan pihak bank tidak dapat mengurus secara keseluruhan terkait penyediaan rumah

yang diinginkan oleh nasabah, oleh karenanya pihak bank memberikan hak kuasa untuk nasabah membeli rumah yang dibutuhkan sendiri. Hal ini diperbolehkan sesuai dengan teori yang ada dalam buku standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah*.

5.2. Tinjauan Ekonomi Syariah Terhadap Akad Murabahah dalam Pembiayaan Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat (Menurut Fatwa DSN MUI No .4/DSN/MUI/IV/2000)

Implementasi akad *murabahah* pada penerapan pembiayaan griya hasanah Prinsip dasar yang dipakai oleh Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat adalah Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No. 4/DSN/MUI/IV/2000 yang berisi 9 ketentuan umum pembiayaan dengan akad *murabahah*, (Putri, n.d.) berikut penjelasannya:

- 1) Dalam melakukan akad *murabahah* Pihak bank dengan nasabah harus menghindari unsur riba.

Pihak Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat dalam transaksi yang dijalankan menghindari unsur riba dan transaksi yang dijalankan harus yang terbebas dari riba, dengan melakukan transaksi menggunakan akad *murabahah* setelah barang yang diinginkan atau dibutuhkan oleh nasabah telah disediakan oleh pihak bank atau barang tersebut sudah ada, selain itu pihak bank juga menyediakan fasilitas pembelian sendiri barang yang diinginkan oleh nasabah, sehingga nasabah dapat mencari dan membeli barang yang sesuai dengan kebutuhannya

dengan persyaratan tidak boleh bertentangan atau melanggar prinsip syariah.

- 2) Barang yang akan dijual-belikan harus terhindar dari unsur haram atau barang tidak diharamkan oleh syariat Islam.

Dalam penerapan pembiayaan dengan akad *murabahah* yang difasilitasi oleh Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat dimana nasabah diperbolehkan untuk membeli sendiri barang yang diinginkan serta yang dibutuhkan, hal ini dengan menggunakan akad *wakalah* sebagai pemberian kuasa dari pihak bank kepada nasabah, dengan persyaratan nasabah tidak diperbolehkan untuk membeli barang yang diharamkan oleh syariat Islam atau keluar dari prinsip Syariah.

- 3) Pihak bank dapat membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah secara keseluruhan harga barang atau hanya sebagian saja sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui kedua belah pihak.

Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat dalam pembiayaan yang diajukan nasabah, pihak bank dapat memberikan fasilitas yakni pembiayaan pembelian barang secara keseluruhan atau hanya sebagian saja, dimana sebelumnya pihak bank akan melakukan proses pengecekan terlebih dahulu serta melakukan verifikasi pada dokumen persyaratan yang diajukan nasabah, selanjutnya penentuan maksimal pembiayaan yang dilakukan oleh pihak bank agar dapat mengetahui berapa fasilitas pembiayaan yang dapat diberikan kepada nasabah, apabila nasabah sepakat dengan pemberian pembiayaan oleh

pihak bank, maka selanjutnya pengajuan permohonan pembiayaan dapat ditindak lanjuti dengan pembuatan kontrak pembiayaan jual-beli.

- 4) Barang yang akan dijual-belikan harus atas nama bank sendiri meskipun barang tersebut dibeli oleh nasabah dengan surat kuasa *wakalah* atau sebagai perwakilan dari pihak bank

Dalam penerapannya Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat memberikan surat kuasa kepada nasabah agar nasabah dapat membeli barang sesuai dengan kebutuhan dan keinginannya, dengan menggunakan akad *wakalah* yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak, nasabah membeli barang sebagai wakil dari bank dan mengatasnamakan pihak bank dengan bukti surat kuasa, surat kuasa tersebut berisi penjelasan bahwasannya pihak bank memberikan hak kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang diinginkan dan dibutuhkan atau pihak bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang tersebut atas nama Bank Syariah Indonesia.

- 5) Semua bukti beserta dokumen harus dimiliki oleh pihak bank, dengan semua dokumen yang ada kaitannya dengan pembiayaan yang telah diajukan nasabah.

Dalam penerapannya Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat diharuskan untuk memberikan informasi sedetail mungkin kepada nasabah atau dengan memberikan penjelasan yang dapat difahami oleh nasabah dengan se jelasnya mengenai pembiayaan dengan akad *murabahah* yang telah diajukan serta pembayaran yang harus dibayarkan oleh nasabah

kepada pihak bank yang telah tercantum secara detail didalam surat perjanjian yang telah disepakati selama jangka waktu yang ditentukan.

- 6) Bank diharuskan melakukan transparansi kepada nasabah dengan memberi tahu harga pokok barang beserta margin keuntungan yang diperoleh pihak bank atas pembiayaan yang diajukan secara terbuka atau sejujurnya.

Dalam penerapannya Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat sebelum melakukan transaksi akad *murabahah* dengan nasabah diharuskan terlebih dahulu menjelaskan kepada nasabah mengenai definisi akad *murabahah*, dan pembiayaan *griya hasanah*, serta harga beli barang yang diinginkan oleh nasabah, margin keuntungan yang didapatkan oleh pihak bank, beserta kewajiban yang harus dipenuhi oleh nasabah selama pembiayaan berlangsung, selanjutnya pihak bank syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat menjelaskan mekanisme atau alur pembiayaan *griya* dimulai dengan persyaratan dokumen yang harus dipenuhi nasabah hingga tahapan pelunasan pembiayaan atau berakhirnya akad pembiayaan. Pihak bank juga diharuskan untuk memberitahu nasabah mengenai margin keuntungan yang didapat oleh pihak bank serta semua penerapan dari awal pembiayaan hingga berakhirnya pembiayaan yang harus diketahui dan disetujui antara kedua belah pihak.

- 7) Nasabah diwajibkan untuk mengangsur pembiayaan berdasarkan besarnya angsuran yang telah ditetapkan sesuai dengan harga barang beserta dengan margin keuntungan yang telah disepakati selama jangka waktu yang telah ditetapkan.

Dalam penerapannya Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat memberikan jangka waktu sesuai dengan kesanggupan nasabah untuk membayarkan angsuran pokok beserta margin dan telah disepakati kedua belah pihak

- 8) Untuk mencegah kerusakan akad atau penyalahgunaan akad yang telah disepakati, maka pihak bank diperbolehkan mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah dengan nasabah.

Dalam penerapannya Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat dapat melakukan perjanjian khusus dengan nasabah sesuai dengan kebutuhan kedua belah pihak atas pembiayaan dengan akad *murabahah* tersebut, sehingga pihak bank dapat memberikan sanksi apabila nasabah melakukan pelanggaran atas ketentuan perjanjian yang telah disepakati.

- 9) Jika pihak bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang pembiayaan sesuai dengan yang diinginkan, maka akad jual-beli *murabahah* harus dilaksanakan setelah barang secara prinsip menjadi milik pihak bank.

Dalam penerapannya Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat memberikan hak kuasa kepada nasabah atas pembelian barang yang sesuai dengan kebutuhan serta keinginan nasabah dengan atas nama Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat dengan melakukan akad *wakalah* yang dibuktikan oleh surat kuasa atas pihak bank kepada nasabah. Barang yang telah dipilih oleh nasabah harus diberitahukan dulu kepada pihak bank, selanjutnya apabila barang yang akan dibeli nasabah

telah sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat maka barang tersebut dapat segera dibeli oleh nasabah.

Peneliti juga mendapatkan arahan dari bapak Muhammad Yazid selaku dosen di prodi Ekonomi Syariah, bahwasannya akad *murabahah* yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia telah sesuai dengan prinsip syariah, dimana akad *wakalah* dilakukan terlebih dahulu untuk mewakilkan kepada nasabah, dan selanjutnya pihak bank dengan nasabah melakukan akad *murabahah* untuk akad jual-beli atas barang tersebut, meskipun dalam akad tertulis yang diberikan pihak bank kepada nasabah dilakukan pada hari yang sama, akan tetapi hal tersebut tidak apa-apa dan tidak mempengaruhi ke syariah annya akad yang dilakukan oleh kedua belah pihak.

Tinjauan Ekonomi Syariah dalam Implementasi akad *murabahah* pada penerapan pembiayaan griya hasanah di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat menggunakan prinsip dasar yang telah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional 04/DSNMUI/IV/2000, walaupun dalam prosesnya masih terdapat beberapa tahapan yang harus diperbaiki, namun secara keseluruhan di dalam produk pembiayaan griya hasanah tidak mengandung adanya unsur riba, gharar, maysir, dan haram, oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa penerapan prinsip syariah pada produk pembiayaan griya hasanah di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat secara konsisten dapat tetap diterapkan.

Selain itu Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat dalam pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan *griya hasanah* mengacu pada ketentuan, arahan serta peraturan-peraturan dari Dewan Pengawas Syariah (DPS), karena akad yang digunakan oleh Bank Syariah harus melalui persetujuan dari Dewan Pengawas Syariah, akad yang akan digunakan harus sesuai dengan tujuan dan kebutuhan dari nasabah, sehingga bank syariah harus menyesuaikan akad tersebut, Dewan Pengawas Syariah bertugas untuk mengawasi dan memberikan pengarahan atas jalannya kegiatan usaha bank syariah atau lembaga keuangan syariah agar sesuai dengan prinsip syariah, hal ini disampaikan oleh bapak Busono Wibowo selaku bagian *Financing Compliance and Legal Administration di Regional Financing Operation Bank Syariah Indonesia Surabaya*, beliau menjelaskan:

“Bank Syariah Indonesia dalam melakukan kegiatan dan pemberian produk atau jasa kepada nasabah selalu diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS), sebelum kita menentukan akad yang akan digunakan harus melalui persetujuan dan restu dari Dewan Pengawas Syariah, karena kita tidak bisa berlaku semena-mena untuk menentukan akad yang akan digunakan, karena hal ini bertujuan agar dalam pelaksanaan bank syariah sesuai dengan prinsip syariah yang telah ditetapkan pada fatwa DSN.”

Dapat disimpulkan bahwasannya Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat dalam pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan *griya hasanah* telah sesuai dengan prinsip syariah, dimana Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat selalu patuh akan ketentuan yang telah ditetapkan

oleh Dewan Pengawas Syariah atau DPS, sehingga dalam menjalankan kegiatan usaha, produk dan jasa Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat tidak terlepas dari Dewan Pengawas Syariah dan telah sesuai dengan prinsip Syariah.

Kesesuaian Fatwa Dewan Syariah dengan Implementasi Akad

Murabahah Pembiayaan Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia KC

Surabaya Basuki Rahmat

Fatwa DSN MUI No. 01/DSNMUI/IV/2000	Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat	Keterangan : Sesuai/Tidak Sesuai
1) Dalam melakukan akad <i>murabahah</i> Pihak bank dengan nasabah harus menghindari unsur riba.	Sebelum melakukan akad pembiayaan bank memastikan barang terhindar dari untur riba	Sesuai
2) Barang yang akan dijual-belian harus terhindar dari unsur haram atau barang tidak diharamkan oleh syariat Islam.	Bank memastikan barang terhindar dari unsur yang diharamkan	Sesuai
3) Pihak bank dapat membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah secara keseluruhan harga barang atau hanya sebagian saja sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui kedua belah pihak	Pihak bank menentukan maksimal pembiayaan atas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah	Sesuai
4) Barang yang akan dijual-	Pihak bank memberikan surat	Sesuai

belikan harus atas nama bank sendiri meskipun barang tersebut dibeli oleh nasabah dengan surat kuasa <i>wakalah</i> atau sebagai perwakilan dari pihak bank	kuasa kepada nasabah atas pembelian barang	
5) Semua bukti beserta dokumen harus dimiliki oleh pihak bank, dengan semua dokumen yang ada kaitannya dengan pembiayaan yang telah diajukan nasabah.	Bank memiliki semua dokumen atas pembiayaan yang diajukan nasabah	Sesuai
6) Bank diharuskan melakukan transparansi kepada nasabah dengan memberi tahu harga pokok barang beserta margin keuntungan yang diperoleh pihak bank atas pembiayaan yang diajukan secara terbuka atau sejujurnya.	Bank memberitahu margin keuntungan kepada nasabah atas pembiayaan yang diajukan	Sesuai
7) Nasabah diwajibkan untuk mengangsur pembiayaan berdasarkan besarnya angsuran yang telah ditetapkan sesuai dengan harga barang beserta dengan margin keuntungan yang telah disepakati selama jangka waktu yang telah	Nasabah mengangsur pembiayaan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan	Sesuai

ditetapkan.		
8) Untuk mencegah kerusakan akad atau penyalahgunaan akad yang telah disepakati, maka pihak bank diperbolehkan mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah dengan nasabah.	Pihak bank dan nasabah mengadakan perjanjian khusus sesuai dengan yang dibutuhkan kedua belah pihak	Sesuai
9.) Jika pihak bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang pembiayaan sesuai dengan yang diinginkan, maka akad jual-beli <i>murabahah</i> harus dilaksanakan setelah barang secara prinsip menjadi milik pihak bank.	Bank memberikan surat kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang diinginkan atas nama Bank Syariah Indonesia	Sesuai

Table 1 kesesuaian akad murabahah dengan Fatwa DSN MUI

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB VI

PENUTUP

6.1. Kesimpulan

Implementasi akad *murabahah* pembiayaan Griya Hasanah pada Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat, menerapkan akad *murabahah* yang disertai dengan akad *wakalah* atau akad pemberian kekuasaan kepada nasabah untuk membeli sendiri rumah yang diinginkan, sehingga dalam penerapannya bank syariah indonesia terlebih dahulu melakukan akad *wakalah* dengan nasabah sehingga nasabah dapat membeli rumah yang diinginkan dengan atas nama wakil dari pihak bank syariah indonesia, dan setelah barang yang diinginkan nasabah telah ada dan menjadi milik bank maka selanjutnya pihak bank syariah indonesia dengan nasabah melakukan akad *murabahah* atau akad jual-beli atas rumah tersebut. Sehingga pada pembiayaan griya hasanah di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat menerapkan akad *murabahah bil wakalah*, dan dalam pelaksanaan pembiayaannya telah sesuai dengan ketentuan akad *murabahah* dan tidak menyimpang dari prinsip syariah.

Tinjauan Ekonomi Syariah yang berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No. 4/DSN/MUI/IV/2000 dalam Implementasi akad *murabahah* pada penerapan pembiayaan griya hasanah di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat telah sesuai dalam pelaksanaannya, meskipun di dalam prosesnya masih terdapat beberapa tahapan yang masih harus diperbaiki mekanismenya, akan tetapi secara keseluruhan di dalam produk pembiayaan griya hasanah di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat tidak

mengandung adanya unsur riba, gharar, maysir, dan haram, oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa penerapan prinsip syariah pada produk pembiayaan griya hasanah di Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat secara konsisten dapat tetap diterapkan dan harus selalu diperbaiki dari waktu ke waktu.

6.2. Saran

Berdasarkan hasil penelitian serta analisis dalam penelitian tentang analisis implementasi akad *murabahah* pada Griya Hasanah pada Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat, maka saran dari peneliti sebagai berikut:

1. Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat dalam pelaksanaan transaksi pembiayaannya harus melakukan peningkatan ketelitian secara lebih lagi dalam hal menyusun serta mengumpulkan syarat-syarat yang dipenuhi oleh nasabah. Hal ini dikarenakan semua keputusan yang diambil oleh bank syariah tidak boleh menyimpang dari syariah Islam yang nantinya dapat merugikan masyarakat. Bank syariah diharapkan menghasilkan sebuah keterbukaan, akuntabilitas dan dapat menunjukkan kinerja yang lebih baik dibandingkan dengan bank-bank konvensional.
2. Bank Syariah Indonesia KC Surabaya Basuki Rahmat harus selalu mempertahankan prinsip syariah dalam berbagai akad yang digunakan dan selalu memperbaiki kekurangan mekanismenya agar Bank Syariah Indonesia dapat lebih baik lagi untuk kedepannya, selain itu Bank Syariah Indonesia dihimbau untuk lebih meningkatkan sosialisasi serta iklan dimedia sosial agar masyarakat lebih mengenal jauh mengenai produk yang ada di Bank Syariah Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Akhmad Farroh Hasan. (2018). Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek). *Research Repository UIN Maulana Malik Ibrahim*, 2, 226. http://repository.uin-malang.ac.id/4531/1/fiqh_muammalah_FULL.pdf
- Albi Anggito dan Johan Setiawan. (2018). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. CV Jejak.
- Ali Tamrin, M., & Suselo, D. (2018). Implementasi Akad Murabahah dalam Penentuan Harga dan Margin Pembiayaan pada BMT di Tulungagung. *Jurnal Iqtisaduna*, 4(1), 12–29. <https://doi.org/10.24252/iqtisaduna.v4i1a2>
- Anugrah savitri. (2018). *Analisis pembiayaan kpr syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah [skripsi]*.
- Anza, E. L. R. (2020). *Analisis Penerapan Sistem Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan Modal Usaha Ditinjau Dari Fatwa Dsn Mui (Studi Pada Pt Bprs* <https://eprints.umm.ac.id/68659/>
- Ayu hanifah rosyada. (2021). *Analisis perbandingan pembiayaan kpr menggunakan akad murabahah bil wakalah dengan akad musyarakah muntaqisah di bank syariah indonesia kc bengkulu [skripsi]*.
- Bank Syariah Indonesia*. (n.d.). <https://www.bankbsi.co.id/bsigriyahasanah>
- Benjamin, W. (2019). No Title. *ペインクリニック学会治療指針* 2, 3(5), 1–9.
- Deddy Mulyana. (2001). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT. Remaja Rosdakarya.
- Dr. A. Wangsawidjaja Z., S.H., M. H. (2021). *PEMBIAYAAN BANK SYARIAH*. PT Gramedia Building.
- Dr. Andri Soemitra, M. A. (2018). *BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH Edisi Kedua* (kedua). KENCANA.
- DSN-MUI. (2000). Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. *Dsn Mui*, 1(1), 2–4. <http://mui.or.id/wp-content/uploads/files/fatwa/04-Murabahah.pdf>
- Haida, N., Pratama, G., Sukarnoto, T., & Widiawati. (2021). Ecobankers : Journal of Economy Banking Pengaruh Pemahaman Masyarakat Tentang Riba Terhadap Minat. *Ecobankers: Journal of Economy Banking*, 2(2), 131–139.
- Hidayah, M. R., Nawawi, K., & Arif, S. (2018). ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA PEMBIAYAAN RUMAH (STUDI KASUS DEVELOPER PROPERTY SYARIAH BOGOR) Muhammad Rizki

- Hidayah¹, Kholil Nawawi², Suyud Arif³ Universitas Ibn Khaldun Bogor. *Jurnal Ekonomi Islam*, 9, 1–12.
- Ikatan Bankir Indonesia. (2014). *MEMAHAMI BISNIS BANK SYARIAH*. PT Gramedia.
- Juanda. (2018). *FIQIH MUAMALAH: Prinsip-Prinsip Praktis Bermuamalah secara Syar'i* (Kedua). DESA PUSTAKA INDONESIA.
- Khasanah, U. (2021). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Asuransi Pembiayaan Murabahah Di Bprs X Provinsi Riau. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 7(2), 924–932. <https://doi.org/10.29040/jiei.v7i2.2438>
- Lathif, A. A. (2013). Konsep dan Aplikasi Akad Murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesia. *AHKAM: Jurnal Ilmu Syariah*, 12(2), 69–78. <https://doi.org/10.15408/ajis.v12i2.967>
- Muchtar, M. (2021). Analisis Risiko Akad Murabahah Di Perbankan Syariah. *Info Artha*, 5(1), 67–74. <https://doi.org/10.31092/jia.v5i1.1246>
- Muh Fudhail Rahman, & Aida Humaira. (2019). Position and Role of sharia Banks on Murabahah Contract Implementation. *Madania: Jurnal Kajian Keislaman*, 23(2), 213–222.
- Pipit setyaningtyas. (2016). *Implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan kpr di bank syariah mandiri kc purwokerto*.
- Prof. Dr. Ir. Santoso, M. P. (2012). *BUKU AJAR METODOLOGI PENELITIAN* (Pertama). PT Penerbit IPB Press.
- Prof. Dr. Sugiyono. (2013). *METODE PENELITIAN KUANTITATIF KUALITATIF DAN R&D* (19th ed.). Alfabeta.
- Putri, N. (n.d.). *IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG GOWA*. Skripsi Universitas Muhammadiyah Makasar.
- Rasuli. (2021). Analisis Ekonomi Islam Terhadap Transaksi Pembiayaan Griya Dengan Menggunakan Akad Murabahah Di BSM Cabang Situbondo. *Lan Tabur Jurnal Ekonomi Syariah*, 3.
- Rochmaniah, S. A., & Oktafia, R. (2021). Implementasi Pembiayaan Akad Murabahah dalam Upaya Peningkatan UMKM di KSPPS Permata Barokah Jaya Kelurahan Pandaan. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 7(2), 1038–1047. <https://doi.org/10.29040/jiei.v7i2.2531>
- Rohmatin, A. L. (2021). *Jurusan ekonomi syariah fakultas ekonomi dan bisnis islam institut agama islam negeri ponorogo 2021*.
- Rosiani, N. (2018). *Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan*

Cicil Emas BSM ib Di Bank Syariah Mandiri KC Manajenang Cilacap.

Rosyadi, M. S. (2020). Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Produktif pada KSPPS BMT NU Jombang: Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Produktif pada KSPPS BMT NU Jombang. *JIES: Journal of Islamic Economics Studies*, 1(3), 134–147.

Sa'diyah, M., Gumilar, A. G., & Susilo, E. (2021). Uji Maqashid Syariah Perbankan Syariah Di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 7(1), 373. <https://doi.org/10.29040/jiei.v7i1.1725>

Sihombing, H. S., Studi, P., Syariah, P., Ekonomi, F., & Bisnis, D. A. N. (2020). *PENERAPAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DAN AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN KPR iB GRIYA DI PT. BANK SUMUT CABANG SYARIAH SIBOLGA.*

Siregar, H. S., & Khoerudin, K. (2019). *Fikih Muamalah: Teori dan Implementasi.*

Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kombinasi.* ALFABET.

Undang-Undang Perbankan Syariah. (n.d.).
https://www.uu_no_21_tahun_2008_perbankan_syariah



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A