

**ANALISIS PENETAPAN *MARGIN* SECARA *FLAT* PADA PRODUK
PEMBIAYAAN GRIYA IB HASANAH MELALUI AKAD *MURABAHAH*
DI PT. BNI SYARIAH KCP LUBUKLINGGAU**



SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi Syariah (S.E)

OLEH :

Herliyanti
1416142379

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU
BENGKULU, 2018 M/1439 H**

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Skripsi dengan judul “ Analisis penetapan *Margin Secara Flat* Pada Produk Pembiayaan Griya Ib Hasanah Melalui Akad *Murahabah* di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau”, adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di IAIN Bengkulu maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, pemikiran dan rumusan saya sendiri tanpa bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali arahan dari tim pembimbing.
3. Didalam skripsi ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan didalam naskah saya dengan disebutkan nama pengarangnya dan dicantumkan pada daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu, 28 Juni 2018 M

1439 H

Mahasiswa yang menyatakan



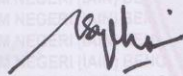
Herlivanti
NIM 1416142379

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Herliyanti, NIM 1416142379 dengan judul “Analisis Penetapan *Margin Secara Flat* Pada Produk Pembiayaan Griya Ib Hasanah Melalui Akad *Murabahah* di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau” Program Studi Perbankan Syariah Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam telah diperiksa dan diperbaiki sesuai dengan saran pembimbing I dan pembimbing II. Oleh karena itu, skripsi ini disetujui dan layak untuk diujikan dalam sidang *munaqasyah* skripsi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.

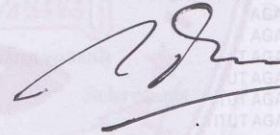
Bengkulu, 28 Juni 2018 M
14 Syawal 1439 H

Pembimbing I



(Drs. M. Syakroni, M.Ag)
NIP: 195707061987031003

Pembimbing II



(Idwal B, MA)
NIP: 198307092009121005



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI BENGKULU
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Raden Fatah Pagar Dewa Telp. (0736) 51276, 51171 Fax. (0736) 51771 Bengkulu

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul Analisis Penetapan *Margin Secara Flat* Pada Produk Pembiayaan Griya Ib Hasanah Melalui Akad *Murabahah* di Bank BNI Syariah Lubuklingau, oleh Herliyanti NIM. 1416142379, Program Studi Perbankan Syariah, Jurusan Ekonomi Islam, telah diuji dan dipertahankan di depan Tim Sidang *Munaqasah* Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu pada:

Hari : Selasa

Tanggal : 14 Agustus 2018 M/ 1439 H

Dinyatakan LULUS, telah diperbaiki, dapat diterima, dan disahkan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana dalam bidang Perbankan Syariah, dan diberi gelar Sarjana Ekonomi (SE).

Bengkulu, 21 Agustus 2018 M

9 Dzulhijjah 1439 H

Tim Sidang Munaqasah

Ketua

Drs. M. Svakroni, M.Ag
NIP. 195707061987031003

Penguji I

Drs. Khairrudin Wahid, M.Ag
NIP. 196711141993031002

Sekretaris

Nilda Susilawati, M.Ag
NIP. 197905202007102003

Penguji II

Desi Isnaini, M.A
NIP. 197412202006042001

Mengetahui
Dekan



Dr. Asnaini, M.A
NIP.19730412199803200

Motto

**“ perjuangan merupakan pengalaman berharga
yang dapat menjadikan kita manusia yang
berkualitas ”**

***“ Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada
kemudahan, sesungguhnya sesudah kesulitan itu
ada kemudahan.”***

(Asy Syarh ayat 5-6)

PERSEMBAHAN

Dengan segala kerendahan hati ku persembahkan karya ini sebagai sebuah perjuangan totalitas diri kepada :

- **Allah SWT atas segala kenikmatan, kekuatan, kesabaran dalam menjalani kehidupan.**
- **Bapak (Dahlan) dan ibu (Surmawati) tercinta yang selalu memotivasi, memberi nasehat, perhatian, mendukung baik moral maupun material, yang selalu mencurahkan kasih sayang, dan tiada hentinya mendoakan ananda dalam segala hal Semoga Allah SWT selalu melindungi Bapak dan Ibu. Aamiin**
- **Untuk adik (Aan Saputra) yang tercinta yang selalu membantu dan memberi semangat di saat rapuh, menyakinkan saat ragu, dan mendoakan dalam perjalanan ini untuk mengapai mimpi indah, terima kasih.**
- **Dosen pembimbing I (Drs. M.Syakroni, M.Ag) dan pembimbing II (Idwal B, MA) yang senantiasa telah membimbing saya dalam penulisan skripsi ini.**

- **Untuk sahabat –sahabatku (vivin, enda, wulan, leni, Nisa, wahyu, heru, oksen, febrian) yang selalu memberikan semangat dan dukungan selama ini.**
- **Untuk teman-teman KKN KWU (desi, rodianti, ulan) yang selalu memberikan semangat dan dukungan.**
- **Teman- teman seperjuangan prodi perbankan syariah angkatan 2014 yang tak dapat saya sebut satu persatu, yang telah ikut membantu memberi semangat dan doa dari awal kuliah sampai selesai.**
- **Almamater yang telah menempahku**

ABSTRAK

Herliyanti, NIM 1416142379. “ Analisis Penetapan *Margin* secara *flat* Pada Produk Pembiayaan Griya IB Hasanah Melalui Akad *Murabahah* di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau”.

Adapun yang dikaji dalam skripsi ini, yaitu: Bagaimana pelaksanaan produk pembiayaan Griya Ib Hasanah diterapkan oleh PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau?. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan produk pembiayaan Griya Ib Hasanah diterapkan oleh PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau. Tentang prosedur dan penentuan *margin* pembiayaan Griya IB Hasanah melalui Akad *murabahah* di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau yakni berawal dari hasil Rapat Dewan Gubernur Bank Indonesia yang mengeluarkan kebijakan berdasarkan *BI rate*. Besaran *BI rate* tersebut kemudian dirapatkan kembali pada rapat ALCO (*Asset/liability Management Comitte*) dan dari rapat ALCO, maka diputuskan besaran *margin* keuntungan yang berlaku di BNI Syariah seluruh Indonesia. Margin yang ditetapkan oleh ALCO ini tidak boleh di bawah *BI rate* yang telah dikeluarkan oleh Bank Indonesia sebelumnya. Hasilnya penentuan *margin* pada pembiayaan griya ib hasanah melalui akad *murabahah* yang dijalankan PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau, ternyata belum sesuai dengan prinsip Islam dan Fatwa DSN tentang akad *murabahah*, yakni belum berdasarkan kesepakatan dalam menentukan *margin* dan mengandung unsur riba sebab bank mengambil keuntungan dengan cara menetapkan langsung berapa *margin* yang akan diberikan kepada calon debitur tersebut, tanpa adanya penjelasan terperinci mengenai penetapan angsuran yang akan dibayar.

Kata Kunci: Margin, Pembiayaan, Akad Murabahah

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas segala nikmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Analisis Penetapan Margin Secara Flat Pada Produk Pembiayaan Griya Ib Hasanah Melalui Akad Murabahah di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau**” shalawat dan salam semoga senantiasa dilimpahkan pada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW yang menjadi uswatun hasanah bagi kita semua. Amin.

Penyusunan skripsi ini untuk memenuhi salah satu syarat guna untuk memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Islam (S.E.) pada program studi Perbankan Syariah Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu. Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis mendapat bantuan dari bagian pihak. Dalam kesempatan ini izinkan penulis mengucapkan rasa terima kasih teriring doa semoga menjadi amal ibadah dan mendapat balasan dari Allah SWT, kepada:

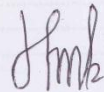
1. Prof. Dr. H. Sirajudin, M.M.Ag, MH selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu
2. Dr. Asnaini, MA selaku Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Bengkulu
3. Yosy Arisandy, MM selaku ketua jurusan Perbankan Syariah IAIN Bengkulu
4. Drs. M. Syakroni, M.Ag selaku pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, motivasi, semangat dan arahan dengan penuh kesabaran.
5. Idwal B, MA selaku pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, motivasi, semangat dan arahan dengan penuh kesabaran.
6. Kedua orang tuaku Dahlan dan Surmawati yang selalu memberikan semangat dan mendoakan kesuksesan penulis.
7. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu yang telah mengajar dan membimbing serta memberikan berbagai ilmunya dengan penuh keikhlasan.
8. Karyawan/staff Fakultas Ekonomi Bisnis Islam dan staff Perpustakaan IAIN Bengkulu yang telah memberikan fasilitas baik itu berupa referensi

ataupun literatur-literatur yang lainnya sehingga penulis dapat dengan leluasa menggunakannya.

9. Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari masih banyak kelemahan dan kekurangan dari berbagai sisi. Oleh karena itu, penulis mohon maaf dan mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan penulis ke depan.

Bengkulu, 28 Juli 2018 M
1439 H



Herliyanti
NIM 1416142379

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
PENGESAHAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kegunaan Penelitian	9
E. Penelitian Terdahulu	10
F. Metode Penelitian	11
G. Sistematika Penulisan	15
BAB II KAJIAN TEORI	17
A. Penetapan <i>Margin</i> Dalam Perbankan Syariah	
1. Pengertian <i>Margin</i>	17
2. Penetapan <i>Margin</i>	17
3. Referensi <i>Margin</i> Keuntungan	17
4. Penetapan Harga Jual	19
5. Pengakuan Angsuran Harga Jual.....	20
6. Persyaratan Untuk Perhitungan <i>Margin</i> Keuntungan.....	21
7. Menurut Imam Maliki.....	22
B. Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah	
1. Pengertian Pembiayaan	22
2. Prinsip-Prinsip Pembiayaan	23
C. <i>Murabahah</i>	
1. Pengertian <i>Murabahah</i>	26
2. Dasar Hukum <i>Murabahah</i>	27
3. Fatwa DSN MUI.....	30
4. Landasan Hukum Positif <i>Murabahah</i>	34
5. Syarat dan Rukun <i>Murabahah</i>	37
6. Manfaat dan Resiko <i>Murabahah</i>	37
7. Skema Akad <i>Murabahah</i>	39

BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN	41
A. Sejarah Singkat BNI Syariah KCP Lubuklinggau	41
B. Visi dan Misi BNI Syariah.....	43
C. Produk dan Jasa BNI Syariah	44
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	58
A. Hasil Penelitian	
1. Pelaksanaan Produk Pembiayaan Griya IB Hasanah diterapkan di BNI Syariah KCP Lubuklinggau.....	58
2. Prosedur Penetapan <i>Margin Secara Flat</i> dalam Produk Pembiayaan Griya IB Hasanah di BNI Syariah KCP Lubuklinggau.	61
B. Pembahasan	
1. Pelaksanaan Produk Pembiayaan Griya IB Hasanah diterapkan di BNI Syariah KCP Lubuklinggau.	65
2. Prosedur Penetapan <i>Margin Secara Flat</i> dalam Produk Pembiayaan Griya IB Hasanah di BNI Syariah KCP Lubuklinggau.	66
BAB V PENUTUPAN	69
A. Kesimpulan	69
B. Saran	70
DAFTAR PUSTAKA	71
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia selalu berusaha memenuhi kebutuhannya di dalam hidupnya. Hal ini merupakan dorongan fitrah yang mutlak dan tidak bisa dihilangkan dari diri setiap manusia. Dalam usahanya memenuhi seluruh tingkatan kebutuhan hidup tersebut, manusia memerlukan bantuan manusia lainnya. Maka, timbullah interaksi dan pembagian tugas yang diwujudkan dalam bidang-bidang usaha dalam masyarakat. Ketika manusia saling berinteraksi dengan fungsinya masing-masing, maka terjadilah pertukaran, suatu interaksi, atau dengan kata lain jual beli.

Dalam transaksi jual beli ada dua belah pihak yang terlibat, transaksi terjadi pada benda atau harta yang membawa kemaslahatan bagi kedua belah pihak, harta yang diperjualbelikan itu halal dan kedua belah pihak mempunyai hak atas kepemilikannya untuk selamanya. Selain itu, inti jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai sukarela diantara kedua belah pihak. Pihak yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanyasesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan dan disepakati oleh *syara'* sesuai dengan ketetapan hukum.¹

¹ Sohari Sahrani - Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), h. 66.

Pada mulanya jual beli dilakukan secara barter. Namun, seiring dengan perkembangan masyarakat jual beli memerlukan standar penetapan nilai atau harga atas barang dan jasa yang dihasilkan oleh bidang-bidang usaha tersebut. Salah satu produk jual beli di perbankan syariah menggunakan akad *murabahah*.

Akad *murabahah* adalah akad jual beli antara dua belah pihak, dimana pembeli dan penjual menyepakati harga jual, yang terdiri atas harga beli ditambah ongkos pembelian dan keuntungan bagi penjual. Pemahaman lain *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan barang dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai bisa juga secara bayar tangguh atau bayar dengan angsuran. Pemahaman lain juga *murabahah* adalah transaksi jual beli, dimana bank mendapat sejumlah keuntungan. Dalam hal ini, bank menjadi penjual dan nasabah menjadi pembeli.²

Kegiatan ekonomi dari masa ke masa terus mengalami perkembangan, yang dahulu ada kini tidak ada atau sebaliknya. Dulu institusi pemodal seperti bank tidak dikenal dan sekarang ada. Maka persoalan dari dalam *fiqh muamalah* muncul ketika pengertian riba dihadapkan pada persoalan bank. Di satu pihak, bunga bank (*interest bank*) terperangkap dalam kriteria *riba*, di sisi lain, bank mempunyai fungsi sosial yang besar, bahkan dapat dikatakan tanpa bank suatu negara

²Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah Tinjauan Dan Beberapa Segi Hukum*, (Jakarta:Ghalia Indonesia, 2009), h. 95.

akan hancur. Bank ialah suatu lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah memberikan kredit dan jasa-jasanya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang, dengan mengedarkan alat tukar baru dalam bentuk uang atau giral.³

Islam yang lahir dalam lingkungan hukum perdagangan Mekah, di dalam konteks sosial ekonomi ini, menekankan kebaikan-kebaikan perdagangan (*tijarah*) sekaligus menempatkan posisi seorang pedagang yang jujur setelah Nabi SAW dan para Syuhada yang wafat di jalan Allah. Dan pada saat yang sama, ia menghukum berat para pedagang dan saudagar yang melakukan praktik yang tidak jujur dan berusaha memperoleh kekayaan dengan cara yang tidak adil. Muslim dengan akhlak yang mulia dan menjauhi akhlak buruk yang membahayakan disebabkan proses produksi, kebohongan, kecurangan, merugikan orang lain dan lain-lain.⁴

Beberapa tahun kemudian masyarakat mulai mengenal sistem perekonomian Islam dan perbankan Islam yang pada akhirnya menjadi sangat populer hingga sekarang. Menjamurnya bank-bank dan lembaga-lembaga keuangan Islam lainnya di Indonesia ini pada akhirnya berkembang dan mulai banyak diminati oleh masyarakat. Meskipun menggunakan label Islam di belakangnya, di beberapa daerah tertentu perbankan Islam ternyata mampu masuk dan diterima oleh kalangan non-muslim. Ilustrasi ini seolah menjadi pembenar ungkapan bahwa agama

³Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), h. 1

⁴A Kadir, *Hukum Bisnis Syariah Dalam Al Quran*, (Jakarta: Amzah 2010), h. 2

Islam adalah *rahmatan* bagi semesta alam bukan hanya untuk kaum muslimin semata.⁵

Didirikannya bank syariah dilatarbelakangi oleh keinginan umat islam untuk menghindari *riba*, serta memperoleh kesejahteraan lahir bathin melalui kegiatan *muamalah* yang sesuai dengan perintah agamanya, sebagai langkah alternatif lain dalam menikmati jasa-jasa perbankan yang dirasakan lebih sesuai yaitu bank berusaha sebisa mungkin untuk beroperasi berlandaskan kepada hukum-hukum Islam. Bank syariah merupakan bank yang secara operasional berbeda dengan bank konvensional. Salah satu ciri khas bank syariah yaitu tidak menerima atau tidak membebani bunga pada nasabah, akan tetapi menerima atau membebani bagi hasil serta imbalan lain yang sesuai dengan akad-akad yang diperjanjikan. Konsep dasar bank syariah didasarkan pada al-Quran dan Hadits. Semua produk dan jasa yang ditawarkan tidak boleh bertentangan dengan al- Quran dan Hadits Rasulullah Saw.

Saat ini pengembangan perbankan di Indonesia memakai sistem perbankan ganda (*dual banking system*) yang mendapatkan pijakan yuridis via Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan. Hal ini memberikan kesempatan bagi bank-bank umum konvensional untuk memberikan layanan syariah melalui *Islamic Window* dengan terlebih dahulu membentuk Unit Usaha Syariah. Unit Usaha Syariah, yang disebut

⁵ Edi Wibowo dan Untung Hendi, *Mengapa Memilih Bank Syariah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia 2005), h.10

UUS adalah unit kerja dari kantor pusat bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang syariah dan atau unit syariah atau unit kerja di kantor cabang asing yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan unit usaha syariah.

Pembiayaan dengan prinsip jual beli ditujukan untuk memiliki barang, dimana keuntungan bank telah ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang atau jasa yang dijual, barang yang diperjual belikan dapat berupa barang konsumtif maupun barang produktif.⁶

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *Natural Certainty Contracts* dengan ditentukan berapa keuntungan yang ingin diperoleh. Pembiayaan *murabahah* secara umum dimiliki oleh bank-bank umum syariah lainnya. Dengan adanya produk pembiayaan *murabahah* ini maka nasabah akan terhindar dari praktik *riba*.

Murabahah dalam Fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan.⁷

Produk pembiayaan yang paling diminati oleh konsumen seiring dengan berjalannya peningkatan kebutuhan yaitu pembiayaan konsumtif,

⁶M.Nur Rianto Al Arif, *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*, (Bandung : Alfabeta, 2010), h. 43

yakni jenis pembiayaan yang diberikan untuk tujuan di luar usaha dan umumnya bersifat perorangan. Pada pelaksanaannya ada beberapa jenis pembiayaan konsumif di BNI Syariah KCP Lubuklinggau diantaranya adalah; pembiayaan iB beli emas, pembiayaan iB ibadah umrah, pembiayaan iB rumah, pembiayaan iB bisnis (multi guna) dan modal kerja investasi dalam pembiayaan tersebut menggunakan akad *murabahah*.⁸

Prinsip *murabahah* umumnya diterapkan dalam pembiayaan pengadaan barang investasi. *Murabahah* sangat berguna bagi seseorang yang membutuhkan barang secara mendesak, Tetapi kekurangan dana. Pihak nasabah yang membutuhkan barang secara mendesak tetapi kekurangan dana, pihak nasabah yang membutuhkan barang kemudian meminta pada bank agar membiayai pembelian barang tersebut dan bersedia menebusnya pada saat barang diterima. Harga jual pada pemesanan adalah harga pokok ditambah *margin* keuntungan yang disepakati, kesepakatan harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan tidak dapat dirubah menjadi lebih mahal selama berlakunya akad.⁹

Di dalam pelaksanaannya pembiayaan Griya tertuang dalam surat perjanjian atau akad yang ditandatangani oleh pihak bank, nasabah dan saksi-saksi yang dihadapkan notaris, namun sebelum pelaksanaan pihak nasabah disuguhi tabel angsuran di dalam angsuran tertera lama angsuran,

⁸ Gita Danupranata, *Buku Ajar Perbankan Syariah* (Jakarta: Penerbit Salemba Empat, 2013), h. 34

⁹Edy Wibowo-Untung Hendy Widodo, *Mengapa Memilih Bank Syariah*, (Jakarta:Ghalia Indonesia, 2005), h. 44

margin, dan *flat*. Dan besarnya *margin* dan *flat* sudah ditentukan oleh pihak bank.

Margin merupakan keuntungan yang diperoleh bank dari hasil penjualan kepada nasabah, *margin* diperhitungkan terhadap hutang awal, sehingga dari awal sampai akhir periode cicilan/angsuran bulanan maupun tahun akan tetap, tetapi Di bank BNI Syariah ini tidak ada unsur transfaran antara nasabah dan pihak Bank.

Maka terjadi ketidaksesuaian dengan fatwa MUI No 1 tahun 2004 tentang bunga dimana dalam keputusan tersebut dinyatakan bahwa bunga bank adalah tambahan yang dikenakan untuk transaksi pinjaman uang yang diperhitungkan dari pokok pinjaman tanpa mempertimbangkan pemanfaatan atau hasil pokok tersebut berdasarkan lamanya peminjaman (durasi) dan diperhitungkan secara pasti dari awal berdasarkan persentase.

Sedangkan dalam ketentuan umum *murabahah* dalam bank syari'ah fatwa DSN No 4/DSN-MUI/IV/2000 menyebutkan bahwa bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas *riba*. Dengan masih menjadikan kebijakan moneter yang ditetapkan bank Indonesia yaitu Suku Bunga Indonesia (SBI) sebagai regulasi terhadap *margin* yang diberikan terhadap produk pembiayaan griya Ib Hasanah, disini adanya unsur bunga sedangkan melihat fatwa MUI No 1 tahun 2004, bunga termasuk *riba*, maka disini terjadi ketidaksesuaian dengan Fatwa DSN *Murabahah* yang menyatakan dalam akad tersebut haruslah bebas *riba*.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut tentang penetapan *Margin* secara *flat* dalam produk pembiayaan Griya iB Hasanah yang dilakukan di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau yang berjudul: **Analisis Penetapan *Margin* Secara *Flat* dalam Produk Pembiayaan Griya ib hasanah Melalui Akad *Murabahah* di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau.**

B. Rumusan Masalah

permasalahan yang akan dibahas oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pembiayaan Griya iB Hasanah diterapkan di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau?
2. Bagaimana prosedur penetapan *margin* secara *flat* dalam pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau?

C. Tujuan penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan produk pembiayaan Griya iB Hasanah diterapkan di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau.
2. Untuk mengetahui prosedur penetapan *margin* secara *flat* dalam produk pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian ini adalah agar dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun secara praktis sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Dapat memperkaya khazanah keilmuan dan literatur bagi mahasiswa dan pihak lain untuk melakukan penelitian sejenis. Dapat memperluas cakrawala wawasan ilmiah mengenai lembaga keuangan syariah, khususnya mengenai penetapan *margin* secara *flat* pada pembiayaan Griya IB Hasanah melalui akad *murabahah* bagi semua pihak yang membacanya.

2. Kegunaan Praktis

1. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat digunakan sebagai bahan rujukan yang akan meneliti tentang penetapan *margin* secara *flat* pada pembiayaan Griya IB Hasanah melalui akad *murabahah*.
2. Bagi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, dengan adanya peneliti ini diharapkan dapat dijadikan sebagai masukan dalam menyusun kurikulum perkuliahan dengan memasukan materi dalam pembelajaran tentang penetapan *margin* secara *flat* pada pembiayaan Griya IB Hasanah melalui akad *murabahah*.
3. Bagi PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau dapat dijadikan sebagai masukan dan saran untuk memperbaiki nilai pelanggan yang diciptakan dalam meningkatkan ketertarikan nasabah.

E. Penelitian Terdahulu

Yettin Sumarni, (2015) IAIN Bengkulu dalam skripsinya : “ akad wakalah pada *murabahah* di BPRS Safir Kota Bengkulu “. Pelaksanaan wakalah oleh nasabah dalam jual beli *murabahah* pihak BPRS safir kota

Bengkulu mewakilkan dengan nasabah untuk membeli yang tidak sesuai dengan akad *murabahah* sehingga berakibat batalnya akad *murabahah*.¹⁰

Jaka Wana. (2013) IAIN Bengkulu Dalam skripsinya: “pelaksanaan pengawasan terhadap pembiayaan bermasalah dalam akad *murabahah* pada BPRS Muamalat Harkat Bengkulu”. Pada PT BPRS Muamalat Harkat banyak terjadi pembiayaan bermasalah itu disebabkan oleh kelalaian *account officer* yang kurang menganalisa kemampuan nasabah, banyaknya nasabah yang melakukan pembiayaan yang tidak sesuai dengan akad pengajuan pembiayaan dan pada lingkungan serta kondisi ekonomi yang terkait dengan harga hasil bumi naik turun.¹¹

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan saya teliti adalah penetapan *margin* pada produk pembiayaan griya IB Hasanah melalui akad *murabahah*.

Fathiyatur Rizki, (2013) IAIN Bengkulu dalam sekripsinya: “pembiayaan *murabahah* pada PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harkat di Bengkulu di tinjau dari Hukum Islam.” Praktek pembiayaan *murabahah* PT. BPRS Muamalat Harkat Bengkulu telah sesuai terhadap pengfailidan data sampai pada proses pencarian. Namun harus ada perbaikan dan penyempurnaan dan kebijakan-kebijakan

¹⁰Yettin Sumarni, Akad Wakalah Pada *Murabahah* di BPRS Safir Kota Bengkulu, (Bengkulu : Fakultas Ekonomi Syariah dan Ekonomi Islam, Institut Agama Islam Negeri Bengkulu, 2015)

¹¹Jaka Wana, Pelaksanaan Pengawasan Terhadap Pembiayaan Bermasalah Dalam Akad *Murabahah* Pada BPRS Muamalat Harkat Bengkulu, (Bengkulu: Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Institut Agama Islam Negeri Bengkulu,2013)

yang diberikan terhadap nasabah menggunakan prinsip keadilan dan kekeluargaan.¹²

Halimatusakhdiyah (2011) Politeknik Negeri Batam dalam jurnalnya analisis perhitungan margin pembiayaan murabahah Ib Griya di Pt Bank Bni Syariah Cabang Batam” perhitungan pembiayaan murabahah iB Griya menggunakan tarif flat, sehingga konsumen dapat mengetahui jumlah angsuran dari pembiayaan tanpa khawatir adanya kenaikan perubahan jumlah angsuran. Pada kondisi tertentu nasabah dapat melakukan pelunasan sebelum tanggal jatuh tempo. Perhitungan pelunasan pembiayaan sebelum jatuh tempo inidisesuaikan dengan kebijakan internalPT Bank BNI Syariah yaitu dengan menggunakan metode tarif efektif anuitas. Hal ini mengakibatkan nilai pelunasan pembiayaan murabahahiB Griya sebelum jatuh tempo yang harus dibayarkan memiliki perbedaan nilai pelunasan sampai jatuh tempo dengan menggunakan metode tarif flat.¹³

F. Metodologi Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif model penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan kualitatif yaitu dengan melakukan penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis. Didalam

¹² Fathiyatur Rizki, *Pembiayaan Murabahah Pada PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harakat di Bengkulu ditinjau dari Hukum Islam*, (skripsi: fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Institut Agama Islam Negeri Bengkulu, 2013)

¹³ Halimatusakhdiyah dalam jurnalnya analisis perhitungan margin pembiayaan murabahah Ib Griya di Pt Bank Bni Syariah Cabang Batam (Politeknik Negeri Batam 2011)

penelitian ini penulis ingin mengetahui bagaimana pelaksanaan produk pembiayaan Griya Ib Hasanah diterapkan oleh PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau serta prosedur penetapan *margin* secara *flat* dalam produk pembiayaan Griya Ib Hasanah.

2. Waktu dan Lokasi Penelitian

Waktu penelitian ini selama 3 bulan dimulai dari maret s/d Mei 2018. Lokasi penelitian ini dilaksanakan di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau yang berlokasi di Jl.Yos sudarso No 18- Taba jemekeh-Lubuklinggau- Indonesia, Telp (0733)-322274 dan fax (0733) 323707. Alasan mengambil tempat penelitian tersebut karena ditemukan masalah yang mengatakan bahwa pelaksanaan dan penetapan *margin* diPT. BNI Syariah ini masih kurang terhadap pembiayaan Griya IB Hasanah.

3. Informan Penelitian

Dalam penelitian ini informan dipilih dengan metode *perposive sampling*, yaitu informan yang sengaja dipilih dengan maksud dan tujuan akan mewakili atas permasalahan yang diteliti. Adapun informan yang dipilih sebanyak 2 (dua) orang, yaitu customer service, marketing, PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau.

4. Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data

- a. Sumber Data
 1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan yang bersangkutan, di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari buku, artikel, catatan perkuliahan, internet dan sumber lainnya yang menunjang dan berkaitan dengan penelitian ini.

b. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Observasi

Teknik ini digunakan untuk melihat dan mengamati secara langsung bagaimana pelaksanaan produk pembiayaan Griya iB Hasanah diterapkan oleh PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau dan Bagaimana prosedur penetapan *margin* secara *flat* dalam produk pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau?

b. Wawancara

Wawancara dilakukan untuk memperoleh informasi mengenai masalah yang diteliti dengan cara bertanya langsung kepada pihak PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau yang

dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang mendukung penelitian ini.

c. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu suatu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara membaca serta mempelajari teori-teori yang ada hubungannya dengan permasalahan yang diteliti. Untuk memperoleh teori-teori yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, maka penulis mencari dan mendayagunakan informasi yang terdapat dalam buku-buku, artikel dan sumber lainnya.

5. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian kualitatif memungkinkan dilakukan analisis data pada waktu peneliti berada dilapangan maupun setelah kembali dari lapangan baru dilakukan analisis. Pada penelitian ini analisis data telah dilaksanakan bersamaan dengan proses pengumpulan data.¹⁴

1. Analisis domain (*domain analysis*)

Pada tahapan ini terlebih dahulu peneliti akan melakukan pengumpulan data yang didapat dari hasil observasi, wawancara dan dokumentasi yang ada sebelumnya. Tahapan ini sangat penting untuk untuk bisa ketahapan berikutnya sebagai modal data yang akan digunakan.

¹⁴ Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*. (Bandung: Alfabeta, 2015), h.99

2. Analisis taksonomi (*Taxsonomy analysis*)

Setelah data terkumpul, peneliti berusaha memahami data mengelompokkan data guna memilih data yang relevan dan bermakna, memfokuskan data yang mengarah untuk memecahkan masalah yang ada, kemudian peneliti akan menyusun dan menyederhanakan secara sistematis kemudian menjabarkan dari hal-hal yang umum yang lebih khusus lagi dari hasil temuan yang didapatkan. Pada analisis ini peneliti akan menajamkan masalah, mengolongkan, mengarahkan data yang lebih rinci sehingga tidak ada lagi yang tersisa dan membuang data yang tidak penting, serta mengorganisasikan data agar dapat memudahkan peneliti dalam menarik kesimpulan.¹⁵

G. Sistematika Penulisan

Proses penelitian sampai kepada hasil penelitian akan penulis sampaikan untuk mengetahui gambaran penelitian secara lengkap dan disusun sistematika sebagai berikut:

BAB Satu merupakan bab pendahuluan yang menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Penelitian Terdahulu, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

¹⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif*. (Bandung: Alfabeta:2015), h.89

- BAB** Dua berisi Kajian Teori menguraikan yang membahas tentang pengertian Pembiayaan Murabahah, Hukum Dasar murabahah, Karakteristik Murabahah, penetapan *margin* secara *flat*.
- BAB** Tiga merupakan bab tentang Gambaran Umum Objek Penelitian, yang terdiri dari, Sejarah PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau, Visi dan Misi PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau, Produk-produk PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau.
- BAB** Empat merupakan pembahasan tentang hasil penelitian, pelaksanaan produk pembiayaan Griya iB Hasanah diterapkan di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau, prosedur penetapan *margin* secara *flat* dalam produk pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau.
- BAB** Lima penutup merupakan bab penutup Yang Berisikan Tentang Kesimpulan dan Saran.

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Penetapan *Margin* Dalam Perbankan Syariah

1. Pengertian *Margin*

Secara teknis yang dimaksud dengan *margin* keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan *margin* keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari; perhitungan *margin* keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan.¹⁶

2. Penetapan *Margin*

Bank syariah menerapkan *margin* keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis yakni akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran. Pada umumnya, nasabah pembiayaan melakukan pembayaran secara angsuran, tagihan yang timbul dari transaksi jual beli dan atau sewa berdasarkan *akad murabahah, salam, istishna*, dan atau *ijarah* disebut sebagai piutang, besarnya piutang tergantung pada plafond pembiayaan, yakni jumlah pembiayaan (harga beli ditambah harga pokok) yang tercantum di dalam perjanjian pembiayaan.

¹⁶ Adiwarmar Karim, *Analisis Fiqih Dan Keuangan Bank Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), h. 253-257

3. Referensi *Margin* Keuntungan

Yang dimaksud dengan referensi *margin* keuntungan adalah *margin* keuntungan yang ditetapkan dalam rapat (*Asst/Liability Management Committee*) ALCO Bank Syariah. Penetapan *margin* keuntungan pembiayaan berdasarkan rekomendasi, usul dan saran dari tim (*Asst/Liability Management Committee*) ALCO Bank Syariah, dengan mempertimbangkan beberapa hal berikut:

a. *Direct Competitor's Market Rate (DCMR)*

Yang dimaksud dengan *Direct Competitor's Market Rate (DCMR)* adalah tingkat *margin* keuntungan rata-rata perbankan syariah, atau tingkat *margin* keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat (*Asst/Liability Management Committee*) ALCO sebagai kelompok kompetitor langsung, atau tingkat *margin* keuntungan bank syariah tertentu ditetapkan dalam rapat (*Asst/Liability Management Committee*) ALCO sebagai kompetitor langsung terdekat.

b. *Indirect Competitor's Market Rate (ICMR)*

Yang dimaksud *Indirect Competitor's Market Rate (ICMR)* adalah tingkat suku bunga rata-rata bank konvensional, atau tingkat rata-rata suku bunga beberapa bank konvensional yang dalam rapat (*Asst/Liability Management Committee*) ALCO ditetapkan sebagai kelompok kompetitor tidak langsung, atau tingkat rata-rata suku bunga bank konvensional tertentu yang

dalam rapat (*Asst/Liability Management Comittee*) ALCO ditetapkan sebagai kompetitor tidak langsung yang terdekat.

c. *Expected Competitive Return For Investor (ECRI)*

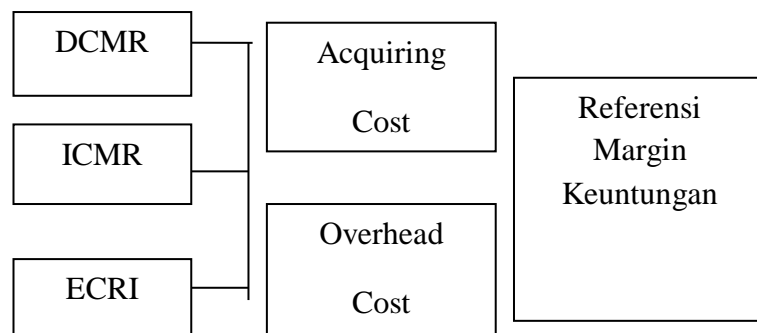
Yang dimaksud dengan Expected Competitive Return For Investor (ECRI) adalah target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.

d. *Acquiring Cost*

Yang dimaksud dengan Acquiring Cost adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

e. *Overhead Cost*

Yang dimaksud dengan Overhead Cost adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.



4. Penetapan Harga Jual

Setelah memperoleh referensi *margin* keuntungan, bank melakukan penetapan harga jual. Harga jual adalah penjumlahan

harga beli/harga pokok/harga perolehan bank dan *margin* keuntungan.

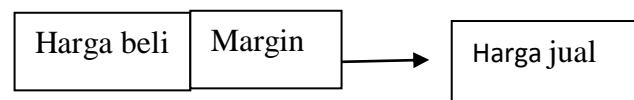
$$\boxed{\begin{array}{c} \text{Referensi} \\ \text{Margin} \\ \text{Keuntungan} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{Harga Beli} \\ \text{(Harga Pokok)} \\ \text{Bank} \end{array}} \quad \boxed{\begin{array}{c} \text{Harga} \\ \text{Jual} \end{array}}$$

5. Pengakuan angsuran Harga Jual

Angsuran harga jual terdiri angsuran harga beli/harga pokok dan angsuran margin keuntungan. Pengakuan angsuran dapat dihitung dengan menggunakan metode, yaitu:

a. Metode *margin* keuntungan menurun (*sliding*)

Margin keuntungan menurun adalah perhitungan margin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan/angsuran harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulan semakin menurun.



“margin menurun karena adanya angsuran harga beli”

b. *Margin* keuntungan rata-rata

Margin keuntungan rata-rata adalah margin keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran



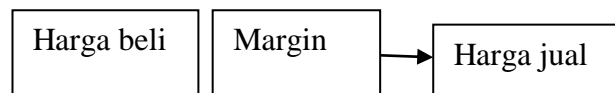
(harga pokok dan margin keuntungan) dibayar nasabah tetap setiap bulan.



“margin menurun telah diperhitungkan secara tetap”

c. *Margin Keuntungan Flat*

Margin keuntungan *flat* adalah perhitungan *margin* keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun bank debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran pokok.



d. *Margin Keuntungan Annuitas*

Margin keuntungan annuitas adalah *margin* keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara annuitas, perhitungan annuitas adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran pokok dan margin keuntungan secara tetap. Perhitungan ini menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun.

6. Persyaratan Untuk Perhitungan *Margin* Keuntungan

Margin keuntungan = f (plafon) hanya bisa dihitung apabila komponen-komponen yang dibawah ini tersedia:

a. Jenis perhitungan margin keuntungan

- b. Plafond pembiayaan sesuai jenis
- c. Jangka waktu pembiayaan
- d. Tingkat margin keuntungan pembiayaan
- e. Pola tagihan atau jatuh tempo tagihan (baik harga pokok maupun margin keuntungan).¹⁷

7. Menurut Imam Maliki

Sedangkan menurut sebagian ulama dari kalangan Maliki membatasi maksimal pengambilan laba tidak boleh melebihi sepertiga dari modal. Mereka menyamakan dengan harta wasiat, di mana syari' membatasi hanya sepertiga dalam hal wasiat. Sebab wasiat yang melebihi batas tersebut akan merugikan ahli waris yang lain. Begitu pula laba yang berlebihan akan merugikan para konsumen (pembeli). Oleh sebab itu, laba tertinggi tidak boleh melebihi dari sepertiga.¹⁸

B. Pembiayaan dalam Perbankan Syariah

1. Pengertian Pembiayaan

Salah satu produk bank syariah adalah menyalurkan pembiayaan, pembiayaan menurut pasal 1 angka 25 Undang-undang RI Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:¹⁹

¹⁷ Adiwarman Karim, *Bank Islam ...*, h. 253-257

¹⁸ <http://cyberdakwa.com/2014/Etika-Pengambilan-Laba-Dalam-Islam>, Pada Hari Senin, Tanggal 29 Januari 2018, Pukul 19.30 WIB

¹⁹ UU Perbankan Syariah, Diakses 6 Januari 2018, Pukul 21,45 WIB Dari <http://www.bi.go.id>

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *istishna*;
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*,

Jadi yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau barang yang difasilitasi oleh bank kepada nasabah yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah, menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat di bagi menjadi dua yaitu pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif.²⁰

2. Prinsip-Prinsip Pembiayaan

Prinsip pembiayaan ini disebut pula konsep 5 C, pada dasarnya konsep 5 C ini dapat memberikan informasi mengenai itikad baik dan kemampuan membayar nasabah.

Prinsip pembiayaan tersebut adalah sebagai berikut:

a. *Character*

Penilaian karakter nasabah merupakan masalah yang cukup kompleks karena berkaitan dengan watak dan perilaku seorang baik secara individual maupun dalam komunitas atau lingkungan usahanya. Pejabat analis dalam melakukan

²⁰ M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 160

penilaian karakter debitur perlu memperhatikan terutama sifat-sifat sebagai berikut: kejujuran, ketulusan, kecerdesan, kesehatan, kebiasaan-kebiasaan, tempramental, kaku, membanggakan diri secara berlebihan dan sebagainya,²¹ informasi lain juga sangat diketahui adalah apakah calon debitur tersebut masuk dalam *daftar orang tercela* (DOT) atau *daftar hitam* untuk memperkuat data ini dapat dilakukan melalui wawancara.

b. *Capacity*

Kapasitas calon nasabah sangat penting diketahui untuk memahami kemampuan seseorang untuk membayar semua kewajibannya tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian kredit. Untuk pembiayaan konsumtif, analisa diarahkan pada kemampuan sumber penghasilan calon nasabah membiayai seluruh pengeluaran bulannya. Untuk itu, yang perlu di analisa adalah perusahaan tempat yang bersangkutan bekerja, lama bekerja, dan penghasilan.

c. *Capital*

Penilaian modal dilakukan untuk apakah debitur memiliki modal yang memadai untuk menjalankan dan memelihara kelangsungan usahanya. Semakin besar jumlah modal yang ditanamkan oleh debitur ke dalam usahanya yang akan dibiayai

²¹ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul, 2007), h. 153

dengan dana Bank semakin menunjukkan keseriusan debitur menjalankan usahanya tersebut. Untuk pembiayaan konsumtif, hal ini dapat tercermin dari uang muka yang sanggup dibayar oleh calon nasabah.

d. *Collateral*

Analisa ini diarahkan terhadap jaminan yang diberikan jaminan dimaksud harus mampu meng-*cover* risiko bisnis calon nasabah. Analisa dilakukan antara lain meneliti kepemilikan jaminan yang diserahkan, memperhatikan pengikatannya sehingga secara legal Bank dapat dilindungi rasio jaminan terhadap jumlah pembiayaan dan marketabilitas jaminan.²²

e. *Condition of Economy*

Prinsip C terakhir adalah kondisi ekonomi yaitu berkaitan secara langsung maupun tidak langsung. Seperti peraturan dan kebijakan pemerintah yang mungkin akan berdampak pada perekonomian secara regional, nasional, dan internasional terutama yang berhubungan dengan sektor usaha debitur.²³ Kondisi ekonomi yang perlu diperhatikan antara lain mencakup yaitu pertama, masalah pemasaran yang meliputi perkiraan pemerintah, daya beli masyarakat, luas pasar.

²² Sunarto Zulkifli, *Panduan ...*,h.154

C. *Murabahah*

1. Pengertian *Murabahah*

Menurut istilah para *fuqaha*, pengertian *murabahah* adalah sebagai berikut:²⁴ “ *jual beli murabahah adalah menjual barang dengan harganya semula ditambah dengan keuntungan dengan syarat-syarat tertentu*”

Dari definisi tersebut dapat dipahami bahwa jual beli *murabahah* adalah jual beli dimana si penjual menawarkan harga pembelian ditambah dengan keuntungan yang diinginkannya (*margin*). Pembayaran berdasarkan akad ini dilakukan dikemudian hari sesuai kesepakatan bersama. Oleh karena itu, *murabahah* tidak dengan sendirinya mengandung konsep pembayaran tertunda, seperti yang secara umum dipahami oleh sebagian orang yang mengetahui *murabahah* hanya dalam hubungannya dengan transaksi pembiayaan di lembaga keuangan syariah, tetapi tidak memahami fiqh Islam.²⁵

Secara istilah, terdapat definisi yang diberikan ulama, diantaranya Ibnu Rusd mengatakan;

“*Murabahah* adalah jual beli komoditas dimana penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang harga pokok pembelian barang dan tingkat keuntungan yang diinginkan.”

²⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), h. 207

²⁵ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), h. 82

Sedangkan, Al-Mawardi asy-Syafii mengatakan:²⁶

“*Murabahah* adalah seorang penjual mengatakan, saya menjual pakain ini secara *murabahah*, dimana saya membeli pakaian ini dengan harga 100 dirham, dan saya menginginkan keuntungan sebesar 1 dirham atas setiap 10 dirham harga beli.”

2. Dasar Hukum *Murabahah*

Murabahah merupakan bagian dari jual beli dan sistem ini mendominasi produk-produk yang ada disemua Bank Islam. Dalam Islam, jual beli merupakan salah satu sarana tolong menolong antar sesama umat manusia yang diridhai oleh Allah SWT.²⁷

Dengan demikian ditinjau dari aspek hukum Islam, maka praktik *murabahah* ini mendekati baik menurut Al-Qur’an, Hadits, maupun ijma’ ulama’. Dalil-dalil yang dijadikan sebagai dasar hukum pelaksanaan pembiayaan *murabahah* diantaranya adalah sebagai berikut:

Surat An-Nisa’ ayat 29:

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

Artinya: “ Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu dan

²⁶ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar...*, h. 103

²⁷ Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah), Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, h. 58

janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha penyayang kepadamu” (QS. An-Nisa” 4:29)²⁸

Surat Al-baqarah [2]: 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”. (QS. Al Baqarah [2]: 275)²⁹

Ayat diatas melarang segala bentuk transaksi yang batil. Diantara transaksi yang dikategorikan batil adalah yang mengandung bunga (riba) sebagaimana terdapat pada sistem kredit konvensional karena akad yang digunakan adalah utang. Berbeda pada murabahah, dalam akad ini tidak ditemukan unsur bunga, karena menggunakan akad jual beli. Di samping itu, ayat yang diatas mewajibkan untuk keabsahan setiap transaksi murabahah harus berdasarkan prinsip kesepakatan antara para pihak yang dituangkan dalam suatu perjanjian yang menjelaskan dan dipahami segala hal yang menyangkut dalam perjanjian tersebut, sehingga dalam perjanjian tersebut terciplah akad yang sesuai dengan peraturan yang berlaku

Adapun hadits tentang *murabahah*

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان

²⁸ Lajnah Pentasihan *Al-Qur'an dan Terjemah* (Jakarta: Kementerian Agama Republik Indonesia, 2015), h. 83

²⁹ Aplikasi Kitab Hadits 9 Imam di Akses Pada 4 Februasi 2018, Pukul 21:00

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka".(HR. Al-Bayhaqiy dan Ibnu Majah, dan dinilai sahih oleh Ibnu Hibban) ³⁰

Hadits diatas memberikan persyarat bahwa akad jual beli *murabahah* harus dilakukan dengan suka sama suka , Jujur dan terus terang masing-masing pihak ketika melakukan transaksi. Segala ketentuan yang terdapat dalam jual beli *murabahah*, seperti penentuan harga jual, margin yang diinginkan, mekanisme pembayaran, dan lainnya, harus terdapat persetujuan dan kerelaan antara pihak nasabah dan Bank, tidak bisa ditentukan secara sepihak.

Di Indonesia, aplikasi jual beli *muarabaha* pada bank syariah didasarkan pada keputusan fatwa dewan syariah nasional (DSN) majelis ulama Indonesia (MUI) dan peraturan bank Indonesian (PBI). Menurut keputusan fatwa DSN nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 ketentuan *murabahah* pada perbankan syariah adalah sebagai berikut:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas *riba*.
- b. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah islam
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya

³⁰ Mardani, *Ayat-Ayat Dan Hadits Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2012 h. 12

- d. Bank memberi barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga. Akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.³¹

3. Fatwa DSN MUI

Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* menimbang, menginginkan, memperlihatkan, memutuskan, menetapkan: Fatwa tentang Murabahah.³²

Pertama: Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah:

³¹ Ascarya. *Akad Dan Produk Bank Syariah...*, h . 89

³² Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

- a) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas dengan riba.
- b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh Syariat Islam.
- c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian harus sah dan bebas riba.
- e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitau secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada waktu jangka waktu tertentu yang telah disepakati,
- h) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

- i) Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual murabahah harus dilakukan setelah barang ada, secara prinsip, milik bank.

kedua: ketentuan murabahah kepada nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian tersebut mengikat, kemudian; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

7. Jika uang muka memakai kontrak, urun sebagai alternatif dari uang muka, maka
- a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga: jaminan dalam murabahah:

1. Jaminan dalam murabahah diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat: 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, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.

2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.

Kelima: penundaan pembayaran dalam *murabahah*:

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

Keenam: bangkrut dalam *murabahah*:

1. Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

4. Landasan Hukum Positif Pembiayaan *murabahah*

Pembiayaan *murabahah* mendapatkan pengaturan dalam pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan. Ketentuan secara teknis dapat dijumpai dalam pasal 36 huruf b PBI No.6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum yang melaksanakan kegiatan Usaha berdasarkan prinsip Syariah, yang intinya menyatakan bahwa

bank (pihak lembaga) wajib menerapkan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian dalam kegiatan usahanya yang meliputi penyaluran dana melalui prinsip jual beli berdasarkan akad *murabahah*.

Disamping itu pembiayaan *murabahah* juga diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 pada tanggal 1 April 2000, Fatwa DSN tentang *murabahah* tersebut meliputi:³³

a. Jaminan

Pada dasarnya jaminan bukanlah satu rukun atau prasyarat yang harus dipenuhi dalam akad *murabahah*. Jaminan ini dibolehkan untuk diambil oleh pihak penjual sebagai bentuk antisipasi apabila terjadi penyimpangan dalam penggunaan dana. Jaminan juga dimaksudkan sebagai bentuk keseriusan nasabah dalam proses pemesanan barang pada Bank.

b. Ketentuan Hutang

Secara prinsip hutang yang terjadi dalam transaksi *murabahah* adalah nasabah (pemesan) dan Bank (penyedia barang). Nasabah tidak ada hubungannya dengan orang lain, bila terjadi keuntungan atau kerugian nasabah tetap mempunyai kewajiban pada Bank untuk menyelesaikan hutangnya.

³³ Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), h. 76

c. Penundaan Pembayaran

Ketika seorang nasabah mempunyai kemampuan membayar hutang, maka ia mempunyai kewajiban untuk membayar hutang tersebut tepat waktu. Bila pembeli menunda pembayaran hutang maka penjual (Bank) berhak untuk mengambil prosedur hukum untuk mendapatkan kembali hutang dan mengklaim kerugian financial yang terjadi akibat penundaan. Atau jika tidak tercapainya musyawarah maka penyelesaian dapat dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah.

d. Keadaan Bangkrut

Jika pemesan yang berutang dianggap pailit (bangkrut) dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutangnya sampai ia menjadi sanggup kembali. Atau bisa ditempuh jalan lain berupa:

1. Melakukan pembiayaan ulang
2. Penundaan pembayaran
3. Perbaikan akad (remidial)
4. Memperkecil angsuran dengan memperpanjang waktu akad dan margin baru (rescheduling)
5. Memperkecil margin keuntungan.

5. Syarat Dan Rukun *Murabahah*

a. Syarat-syarat *Murabahah* adalah sebagai berikut:³⁴

- 1) Pembeli hendaklah betul-betul mengetahui modal sebenarnya dari suatu barang yang hendak dibeli.
- 2) Penjual dan pembeli hendaklah setuju dengan kadar untung atau tambahan harga yang ditetapkan tanpa sedikitpun paksaan.
- 3) Barang yang dijual belikan bukanlah barang *ribawi*.
- 4) Sekitaranya barang tersebut telah dibeli dari pihak lain, jual beli yang pertama itu mestilah sah menurut pandangan Islam.

b. Rukun *murabahah* adalah sebagai berikut:

- 1) Penjual (*ba'i*)
- 2) Pembeli (*musytariy*)
- 3) Barang (*mabi'*)
- 4) *Sighat* dalam bentuk ijab-qabul.

6. Manfaat Dan Resiko *Murabahah*

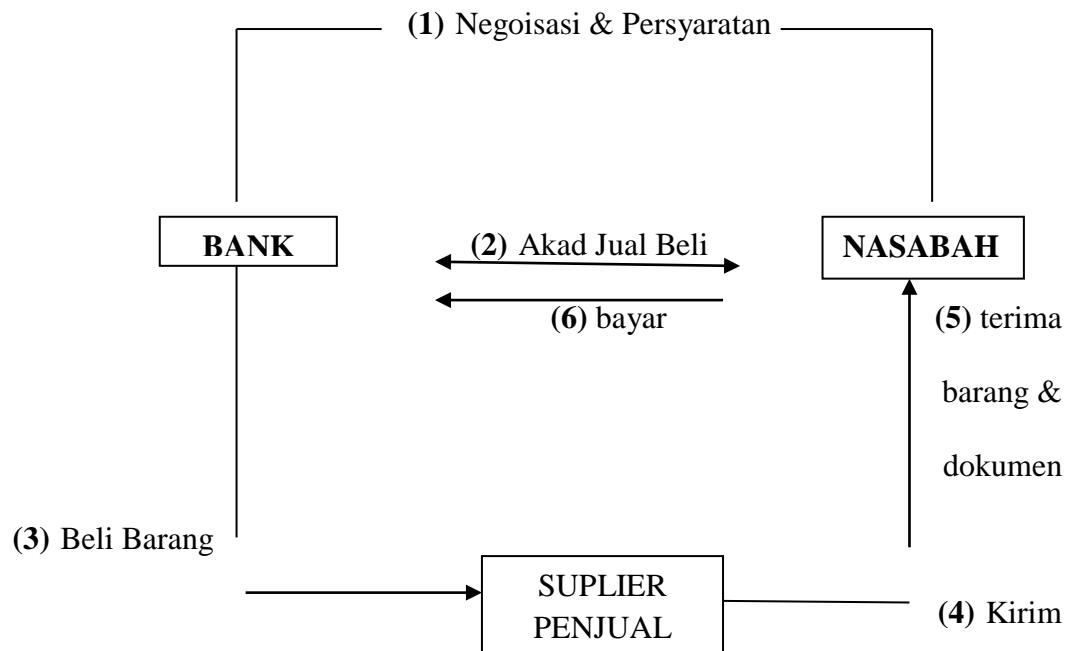
Murabahah memberi banyak manfaat kepada lembaga keuangan syariah. Salah satunya adalah keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem ini juga sangat sederhana, hal tersebut memudahkan penanganannya di lembaga keuangan

³⁴ Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2004), h. 88

syariah. Namun ada beberapa resiko yang harus diantisipasi antara lain:

- a. *Default* atau kelalaian nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Fluktuasi harga komperatif ini terjadi bila harga suatu barang dipasar naik setelah pihak lembaga membelikannya untuk nasabah. Pihak lembaga tidak bisa mengubah harga beli tersebut.
- c. Penolakkan nasabah barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab.
- d. Dijual karena *murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani barang tersebut menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya.

7. Skema Akad *Murabahah*³⁵



Keterangan:

1. Bank syariah dan nasabah melakukan negoisasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Poin negoisasi meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang, dan harga jual.
2. Bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, dimana bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah, dan harga jual barang.
3. Atas dasar akad yang dilaksanakan antara bank syariah dan nasabah, maka bank syariah membeli barang dari *supplier*/penjual . pembeli yang

³⁵ Muhammad Syafi, i Antoni, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insan, 2001), h. 107

dilakukan oleh bank syariah ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.

4. *Supplier* mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah bank syariah.
5. nasabah menerima barang dari *supplier* dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.
6. Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang lazim dilakukan oleh nasabah ialah dengan cara angsuran.

BAB III

GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. Sejarah Singkat BNI Syariah KCP Lubuklinggau

Bank BNI Syariah Cabang Pembantu Lubuklinggau berdiri pada 29 april 2000. Uus menghasilkan laba pertama sebesar Rp 7.189 miliar dengan dukungan tujuh cabang. (2002) Berturut- turut UUS BNI mendapatkan penghargaan *the most profitable bank diantara* dua BUS dan delapan UUS. 2003-2004 PT bank BNI Tbk membentuk unit usaha syariah (UUS) untuk merespons kebutuhan masyarakat terhadap sistem perbankan yang lebih tahan terhadap krisis ekonomi. Dimulai dengan lima kantor cabang yakni di yogyakarta, malang, pekalongan, jepara, dan banjarmasin.

Pembentukan tim implementasi bank umum syariah yang akan mentransformasikan UUS BNI menjadi PT Bank BNI Syariah sebagai impelmentasi dari UU Perbankan Syariah No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah didukung dengan peraturan Bank Indonesia No. 11/10/PBI/2009 tanggal 19 maret 2009 tentang pemisahan unit usaha syariah dari bank konvensional. 2009 PT Bank BNI Syariah membukukan laba Rp 66 miliar dengan dukungan 38 cabang, 54 kantor cabang pembantu , 4 kantor kas, serta lebih dari 1.000 Syariah *chenneling outlet BNI* (SCO BNI) dengan total asset Rp. 8,4 triliun pada akhir desember 2011 Berdasarkan surat keputusan gubernur Bank Indonesia, No.

12/41/KEP.GBI/2010, PT Bank BNI Syariah resmi beroperasi sebagai Bank Umum syariah pada tanggal 19 juni 2010 dengan 27 kantor cabang dan 31 kantor cabang pembantu. Pada akhir desember 2010 berhasil membukukan aset Rp. 6,4 triliun, naik 21 % dari juni 2010..

Disamping itu nasabah juga dapat dinikmati layanan syariah dikantor cabang BNI Konvensional (*office Channeling*) dengan lebih kurang 1500 outlet yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Didalam pelaksanaan operasional perbankan BNI Syariah tetap memperhatikan kepatuhan terhadap aspek syariah. Dengan Dewan Syariah (DPS) yang saat ini diketuai oleh KH, Ma'ruf Amin, semua produk BNI Syariah telah melalui pengujian dari DPS sehingga telah memenuhi aturan syariah.

Di dalam *Corporate Plan* UUS BNI tahun 2000 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan *spin off* tahun 2009. Rencana tersebut terlaksana pada tanggal 19 juni 2010 dengan beroperasinya BNI Syariah sebagai Bank Umum Syariah (BUS). Realisasi waktu *spin off* bulan juni 2010 tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu dengan diterbitkannya UU No. 19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) dan UU No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah. Disamping itu, komitmen pemerintah terhadap pengembangan perbankan syariah semakin kuat dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syariah juga semakin meningkat.

B. Visi dan Misi BNI Syariah

Sebagai lembaga keuangan yang mencoba untuk membentuk dan membangun hubungan baik dengan berbagai masyarakat Indonesia, PT Bank BNI Syariah bangga bila upayanya dalam membantu perkembangan dan pemberdayaan masyarakat menjadikan PT Bank BNI Syariah sebagai bank pilihan masyarakat. Oleh karena itu PT Bank BNI Syariah mempunyai visi dan misi dalam keberlangsungan perusahaan.³⁶

1. Visi BNI Syariah

“Menjadi Bank Syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja.”

2. Misi BNI Syariah

- a. Memberikan kontribusi positif bagi masyarakat dan peduli kepada kelestarian lingkungan.
- b. Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
- c. Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investot.
- d. Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
- e. Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.³⁷

³⁶ PT. BNI Syariah, link: <https://Bank.BniSyariah.co.id> , di Akses Pada Hari Kamis 08 Maret 2018 , pukul 09:45

³⁷ PT. BNI Syariah, link: <https://Bank.BniSyariah.co.id> , di Akses Pada Hari Kamis 08 Maret 2018 , pukul 09:45

C. Produk dan Jasa BNI Syariah

1. Produk Penghimpunan Dana

a. Tabungan iB Hasanah

Tabungan iB Hasanah menurut para bankir PT, Bank BNI Syariah adalah “simpanan transaksional yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syara tertentu, tidak dapat ditarik dengan cek /giro atau alat yang dipersamakan dengan itu”. Tabungan iB Hasanah merupakan simpanan dalam bentuk mata uang rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan akad *mudharabah muthlaqah* atau simpanan berdasarkan *wadiah*.³⁸

b. Tabungan iB Prima Hasanah

Tabungan iB Prima Hasanah menurut para bankir “simpanan transaksional yang ditujukan bagi nasabah prima BNI Syariah” yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan akad *mudharabah muthalaqah*.

c. Tabungan iB Bisnis Hasanah

Tabungan iB Bisnis Hasanah adalah “simpanan transaksi untuk para pengusaha dengan detail mutasi debet dan pembiayaan pada buku tabungan.”

³⁸ Brosur Perusahaan Kecil PT. BNI Syariah KCP Lubuk Linggau

d. Tabungan iB Tapenas Hasanah

Tabungan iB tapenas hasanah adalah “tabungan berjangka bagi nasabah perorangan untuk investasi dana pendidikan ataupun perencanaan lainnya dengan manfaat asuransi”

e. Tabungan iB Baitullah Hasanah

Tabungan iB baitullah hasanah adalah tabungan dengan akad *mudharabah* atau *Wadiah* yang dipergunakan sebagai sarana untuk mendapatkan kepastian porsi berangkat menunaikan Ibadah Haji (Reguler/khusus) dan merencanakan ibadah umrah sesuai keinginan penabung dengan sistem bebas dari bulanan dalam mata uang rupiah dan USD.

f. Tabunganku iB

Tabunganku iB adalah “Produk simpanan generik dari Bank Indonesia untuk meningkatkan kesadaran menabung.

g. Tabungan iB Bisnis Hasanah

Tabungan iB Bisnis Hasanah adalah “simpanan transaksional untuk anda para pengusaha dengan detail mutasi debit dan pembiayaan pada buku tabungan. Dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan akad *mudharabah muthalaqah*, dengan bagi hasil yang kompetitif, dan dikelola berdasarkan pada prinsip syariah.

h. Tabungan iB Tunas Hasanah

Tabungan iB Tunas Hasanah adalah “produk simpanan dalam mata uang rupiah berdasarkan akad *Wadiah* yang diperuntukkan bagi anak-anak dan pelajar yang berusia dibawah 17 tahun.

i. Giro iB Hasanah

Giro iB Hasanah adalah “simpanan transaksional berjangkah dalam mata uang rupiah (IDR) yang penarikannya dilakukan dengan cek atau bilyer giro (BG).

j. Deposito iB Hasanah

Depositi iB Hasanah adalah “simpanan berjangkah dalam mata uang Rupiah (IDR) ditunjukkan untuk investasi dan dapat dicairkan pada saat jatuh tempo.

2. Produk penyaluran dana dan prosedur pembiayaan

a. Pembiayaan Emas iB Hasanah

Pembiayaan emas iB Hasanah merupakan “fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membeli emas logam mulia dalam bentuk batangan yang diangsur secara pokok setiap bulannya melalui akad *murabahah* (jual beli)³⁹

1) Keunggulan

- a) Objek pembiayaan berupa logam mulia yang bersertifikat PT ANTAM

³⁹ Bosur Perusahaan Kecil PT. BNI Syariah KCP Lubuk Linggau

- b) Angsuran tetap setiap bulannya selama masa pembiayaan sampai dengan lunas.
- c) Biaya administrasi yang ringan mulai dari Rp. 50.000.
- d) Margin kompetitif.
- e) Pembayaran angsuran melalui debit rekening secara otomatis.
- f) Jangka waktu pembiayaan minimal 2 tahun dan maksimal 5 tahun.
- g) Maksimum pembiayaan sampai dengan Rp. 150.000.000

2) Prosedur pembiayaan emas iB Hasanah

Dokumen yang dibutuhkan:

- a) Formulir permohonan pembiayaan
- b) Fotokopi KTP
- c) Fotokopi NPWP (untuk permohonan Rp. 50.000.000.- keatas).
- d) Fotokopi Kartu Identitas Pegawai (untuk pegawai)

Persyaratannya:

- a) Berstatus sebagai pegawai aktif /profesional/pengusahaha/lainnya
- b) Pemohon minimal berusia 21 tahun, pada saat pembiayaan lunas berusia maksimal: 55 tahun

untuk pegawai (usia pensiun), 60 tahun untuk kalangan profesional dan pengusaha.

- c) Mempunyai penghasilan tetap dan kemampuan mengangsur

b. Griya iB Hasanah

Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah, dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.

- 1) Keunggulan dari produk Griya iB Hasanah ini yaitu:
 - a) Proses lebih cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah minimal pembiayaan Rp 25 juta dan maksimum Rp 5 milyar.
 - b) Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun kecuali untuk pembelian kavling maksimal 10 tahun atau disesuaikan dengan kemampuan pembayaran.
 - c) Uang muka ringan yang dikaitkan dengan penggunaan pembiayaan.
 - d) Angsuran tetap tidak berubah sampai lunas.

- e) Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis atau dapat dilakukan diseluruh kantor cabang BNI Syariah maupun BNI Konvensional

2). Prosedur pembiayaan Griya iB Hasanah

- a) Calon nasabah mempersiapkan kelengkapan dokumen-dokumen tersebut antara lain:

1. Fotokopi KTP pemohon dan suami/istri.
2. Pasfoto 4X6 cm pemohon dan suami/istri
3. Fotokopi kartu keluarga
4. Fotokopi surat nikah/cerai/pisah harta (jika pisah harta)
5. Fotokopi surat WNI, surat keterangan ganti nama bahu WNI keturunan
6. Fotokopi NPWP (pembiayaan diatas 50 juta)
7. Fotokopi rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir
8. Asli slip gaji terakhir/surat keterangan penghasilan (khusus untuk pegawai)
9. Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir perusahaan (khusus untuk pegawai)
10. Neraca dan laba rugi/informasi keuangan 2 tahun terakhir (khusus untuk perusahaan dan profesional)

11. Akte perusahaan, SIUP dan TDP (khusus untuk pengusaha)
 12. Fotokopi surat izin praktek profesi (khusus untuk profesional).
 13. Fotokopi sertifikat dan IMB
 14. Surat pesanan/penawaran
 15. Fotokopi bukti setoran PBB terakhir
 16. Rencana Anggaran Biaya (RAB)
 17. Denah lokasi rumah tinggal
 18. Pihak *sales assistent* pembiayaan melakukan *input data sistem*.
- b) Analisis survey data dilakukan oleh pihak *processing head*
- c) Setelah dilakukan input data sistem selama 2 minggu,SKP keluar selama 14 hari.
- d) Akad setelah surat keputusan pembiayaan selesai
- e) Pengikatan angunan
- f) Pencairan dana

Ket:

1. Nasabah atau calon nasabah mendatangi pihak sales Assistent (SA), di BNI Syariah Cabang Lubuk Linggau untuk mengajukan pembiayaan Griya iB Hasanah dengan

membawa kelengkapan dokumen sebagai syarat yang telah ditentukan.

2. Setelah kelengkapan dokumen calon nasabah selesai, pihak *sales Assistent* (SA) melakukan input data sistem
3. Dari penginputan data yang dilakukan pihak *Sales Assistent* (SA), *Consumer Procesing Head* (CPH) menegaskan pihak *Consumer Procesing Assistent* (CPA) untuk *analisis survey*
4. Survey yang dilakukan *Consumer Procesing Assistent* (CPA) untuk melihat dan memastikan kebenaran mengenai data calon nasabah yang melakukan pengajuan pembiayaan dan memeriksa mengenai apakah calon nasabah masih memiliki peminjaman uang atau pembiayaan pada bank lain. Serta melihat riwayat pembiayaan yang dilakukan calon nasabah dalam membayar masih tergolong lancar (col 1), dalam perhatian khusus (col 2), kurang lancar (col 3), diragukan (col 4), dan macet (col 5). Data yang didapatkan pihak *Consumer Processing Assitant* (CPA) akan dilaporkan kembali pada ketua *Consumer Processing Head* (CPH).
5. *Consumer Processing Head* (CPH) memastikan bahwa semua pembiayaan telah mendapatkan persetujuan pejabat yang berwenang Branch Manager (BM) sesuai dengan limit. Memeriksa administrasi atas pembiayaan yang telah

diberikan, dan memastikan bahwa fisik jaminan sesuai dengan nilai dan lokasinya

6. *Branch Manager* (BM) mengkoreksi kelengkapan dokumen calon nasabah mengenai apakah calon nasabah layak diberikan pembiayaan atau tidak.
7. Setelah mendapat persetujuan dari *Branch Manager* (BM), dokumen nasabah naik ke pihak *Operational Assistant* (OH) dan (FAA), untuk membuat surat keputusan pembiayaan.
8. Berkas dokumen calon nasabah diberikan kepada *Branch Manager* (BM), untuk ditanda tangani
9. *Operational Assistant* (OH) dan (FAA) menyiapkan penyelenggaraan akad-akad pembiayaan dan pengadministrasannya.
10. Nasabah melakukan akad. Jika nasabah setuju dengan kesepakatan yang telah dibuat bersama, maka terjadilah pengikatan agunan pencarian dana.⁴⁰

c. Multiguna iB Hasanah

Multiguna iB Hasanah adalah “fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli barang kebutuhan konsumtif dengan agunan tanpa barang yang dibiayai (apabila bernilai material) atau *fixed asset* yang ditujukan untuk kalangan profesional dan pegawai aktif

⁴⁰ Brosur Perusahaan Kecil PT. BNI Syariah KCP Lubuk Linggau

yang memiliki sumber pembayaran kembali dari penghasilan tetap dan tidak bertentangan dengan UU/Hukum yang berlaku serta tidak termasuk kategori yang diharamkan Syariah Islam.”

1. Keunggulan produk ini yaitu:

- a) Proses lebih cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah
- b) Minimal pembiayaan Rp 25 juta dan maksimum Rp 2 milyar
- c) Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 8 tahun
- d) Uang muka ringan
- e) Angsuran tetap tidak berubah sampai lunas
- f) Pembayaran angsuran melalui debit rekening secara otomatis atau dapat dilakukan diseluruh Kantor Cabang BNI Syariah maupun BNI Konvensional

2. Produser Pembiayaan Multiguna

Fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian barang kebutuhan konsumtif dan atau jasa sesuai prinsip syariah dengan disertai agunan berupa tanah dan bangunan yang ditinggali brstatus SHM atau SHGB dan bukan barang yang dibiayai.

Akad *Murabahah* atau *Ijarah Multijasa*, dengan persyaratan:

- a) Warga Negara Indonesia
- b) Usia minimal 21 tahun dan maksimal berusia 60 tahun
(pensiun) pembiayaan harga lunas
- c) Memiliki penghasilan tetap dan mampu mengangsur
- d) Melengkapi persyaratan dokumen yang ditentukan.

2. Ketentuan biaya

- a) Asuransi jiwa dan asuransi kerugian
- b) Notaris, Materi, dll, sesuai ketentuan yang berlaku

d. Fleksi iB Hasanah Umroh (Fleksi Umrah)

Pembiayaan konsumtif bagi anggota masyarakat memenuhi kebutuhan pembelian jasa paket perjalanan Produk Umrah melalui PT Bank BNI Syariah yang telah bekerja sama dengan *travel agen* sesuai dengan prinsip syariah

1. Keunggulan:

- a) Proses cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah
- b) Dapat membiayai perjalanan ibadah umrah orang tua/suami/istri, dan anak-anak
- c) Memaksimum pembiayaan Rp. 200 juta.
- d) Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 3 tahun atau 5 tahun untuk nasabah *payroll* BNI Syariah.
- e) Tanpa agunan untuk nasabah *payroll* BNI Syariah
- f) Uang muka ringan.

- g) Angsuran tetap tidak berubah sampai lunas.
- h) Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis atau dapat dilakukan diseluruh Kantor Cabang BNI Syariah maupun BNI Konvensional

2. Persyaratan:

- a) Warga Negara Indonesia
- b) Usia minimal 21 tahun dan maksimal berusia 60 tahun (pensiun) pembiayaan harus lunas.
- c) Memiliki penghasilan tetap dan mampu mengangur.
- d) Melengkapi persyaratan dokumen yang ditentukan.

3. Ketentuan Biaya:

Biaya Asuransi, Biaya Administrasi, Notaris, Materai, sesuai ketentuan yang berlaku.

g. Tunas Usaha iB Hasanah

Tunas Usaha iB Hasanah adalah “pembiayaan modal kerja dan atau investasi yang diberikan untuk usaha produktif yang *feasible* namun belum *bankable* dengan prinsip syariah dalam rangka mendukung pelaksanaan Instruksi Presiden Nomor 6 2007.”

Keunggulan:

- 1. proses cepat dan mudah
- 2. uang muka ringan minimal 10%

3. minimal pembiayaan Rp. 5 juta s/d Rp 500 juta

4. jangka waktu maksimal 3 tahun

i. Wirausaha iB Hasanah

Wirausaha iB Hasanah “fasilitas pembiayaan produktif yang ditunjukkan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan usaha-usaha produktif (modal kerja dan investasi) yang tidak bertentangan dengan syariah dan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku”

Keunggulan produk nya:

- a. proses lebih cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah.
- b. jangka waktu pembiayaan sampai dengan 7 tahun
- c. *plafond* pembiayaan minimal Rp. 50 juta dan maksimum Rp 1 milyar.
- d. pembayaran angsuran dapat dilakukan diseluruh Kantor Cabang BNI Syariah maupun BNI Konvensional.⁴¹

j. Gadai Emas iB Hasanah

Gadai Emas iB Hasanah atau juga disebut pembiayaan *rahn* adalah “penyerahan hak penguasa secara fisik atau barang berharga berup emas (lantakan atau perhiasan beserta

⁴¹ Brosur Perusahaan Kecil PT. BNI Syariah KCP Lubuk linggau

aksesorisnya) dari nasabah kepada bank. Sehingga agunan atas pembiayaan yang diterima”

Keunggulan produk ini adalah:

1. proses mengadai yang sangat sederhana dan tidak berbelit-belit dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah.
2. Murah dan tarif dihitung secara harian
3. Jangka waktu 3 bulan dan bisa diperpanjang
4. Pembiayaan gadai diberikan sebesar 97% untuk emas lantakan dan 80% untuk emas perhiasan
5. Barang agunan aman karena diasuransikan
6. Diberikan fasilitas kartu ATM yang dapat ditarik tunai diseluruh jaringan BNI sehingga memudahkan nasabah, disamping lebih aman karena pembiayaan nasabah langsung masuk rekening tabungan iB Hasanah⁴²

⁴² Buku Formulir Perusahaan Kecil PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

Untuk melakukan penelitian tentang penetapan *margin* secara *flat* pada pembiayaan Griya Ib Hasanah melalui akad *murabahah* di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau, maka penulis mengumpulkan data dengan melakukan wawancara langsung ke objek penelitian sebagai responden Ibu Maya Fransiska selaku *marketing* PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau, Nuansa Prima Nanda selaku *customer service*, pada bank tersebut.

1. Pelaksanaan Produk Pembiayaan Griya Ib Hasanah diterapkan di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau.

Pelaksanaan produk pembiayaan Griya Ib Hasanah di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau telah diterapkan sesuai dengan prinsip Syariah terkhusus fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, tanah kosong, dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah. Jenis akad yang digunakan dalam mengajukan pembiayaan Griya ib Hasanah di PT. BNI Syariah adalah akad *murabahah*.

Adapun proses pelaksanaan produk pembiayaan Griya ib Hasanah di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau berawal dari nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan kemudian pihak bank menjelaskan mengenai pelaksanaan produk pembiayaan Griya ib Hasanah diterapkan di BNI Syariah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Nuansa Prima Nanda selaku customer service beliau mengatakan:⁴³

“Pelaksanaan produk pembiayaan Griya Ib Hasanah dalam akad *murabahah* di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau, pada pembiayaan Griya IB Hasanah di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau hanya menggunakan akad *murabahah*. Beli tanah kavling, tanah kosong siap dibangun, Griya itu sifatnya pembangunan, kalau misalnya nasabah mempunyai tanah sendiri, jika ingin membangun harus ada sertifikat tanahnya. Bisa beli perumahan dari developer, rumah seken, renovasi, misalkan penambahan (pagar rumah, teras rumah dll). Griya itu membeli, membangun, merenovasi. Pihak bank membeli kebutuhan nasabah sesuai dengan apa yang diminta dan diajukan pemohon.”

Dalam pelaksanaan produk pembiayaan Griya Ib Hasanah di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau Persyaratan nasabah ingin mengajukan pembiayaan Griya Ib Hasanah. pelaksanaan pembiayaan Griya Ib Hasanah Pada PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau adalah pada saat calon nasabah ingin membeli rumah pada developer atau individual tetapi nasabah tidak mempunyai uang, maka calon nasabah datang ke BNI Syariah untuk pengajuan pembiayaan pembelian rumah, Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan dengan syarat-syarat dokumen yang harus dilengkapi. PT. BNI Syariah KCP

⁴³Nuansa Prima Nanda, *Customer Service BNI Syariah*, Wawancara pada tanggal 08 Maret 2018

Lubuklinggau setelah menerima permohonan pembiayaan Griya Ib Hasanah beserta persyaratan dan kelengkapan data pemohon, selanjutnya melakukan analisa terutama didasarkan pada hasil kunjungan *on the spot* dan hasil penelitian terhadap formulir permohonan yang telah diisi/disampaikan oleh pemohon.

Adapun data-data yang harus dipersiapkan oleh calon nasabah sebelum mengajukan pembiayaan Griya Ib Hasanah di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau sebagai berikut:

g) Calon nasabah mempersiapkan kelengkapan dokumen-dokumen tersebut antara lain:

19. Fotokopi KTP pemohon dan suami/istri.
20. Pasfoto 4X6 cm pemohon dan suami/istri
21. Fotokopi kartu keluarga
22. Fotokopi surat nikah/cerai/pisah harta (jika pisah harta)
23. Fotokopi surat WNI, surat keterangan ganti nama buku WNI keturunan
24. Fotokopi NPWP (pembiayaan diatas 50 juta)
25. Fotokopi rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir
26. Asli slip gaji terakhir/surat keterangan penghasilan (khusus untuk pegawai)
27. Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir perusahaan (khusus untuk pegawai)

28. Neraca dan laba rugi/informasi keuangan 2 tahun terakhir
(khusus untuk perusahaan dan profesional)
 29. Akte perusahaan, SIUP dan TDP (khusus untuk pengusaha)
 30. Fotokopi surat ijin praktek profesi (khusus untuk profesional).
 31. Fotokopi sertifikat dan IMB
 32. Surat pesanan/penawaran
 33. Fotokopi bukti setoran PBB terakhir
 34. Rencana Anggaran Biaya (RAB)
 35. Denah lokasi rumah tinggal
- h) Analisis survey data dilakukan oleh pihak *processing head*
 - i) Setelah dilakukan input data sistem selama 2 minggu,SKP keluar selama 14 hari.
 - j) Akad setelah surat keputusan pembiayaan selesai
 - k) Pengikatan angunan
 - l) Pencairan dana

2. Prosedur Penetapan *Margin Secara Flat* dalam Produk Pembiayaan Griya IB Hasanah di PT. BNI Syariah Lubuklinggau.

Bahwa prosedur penetapan *margin* secara *flat* dalam produk pembiayaan Griya IB Hasanah melalui akad *murabahah* yaitu berawal dari Rapat Dewan Gubernur Bank Indonesia yang mengeluarkan kebijakan besaran BI *rate* dan besaran BI *rate* tersebut kemudian

dirapatkan kembali pada rapat *Asser Lability Management Committee* (ALCO) dan rapat ALCO, maka diputuskanlah besaran *margin* keuntungan yang berlaku di BNI Syariah diseluruh Indonesia. *Margin* yang ditetapkan oleh ALCO ini tidak boleh dibawah *Bi rate* yang telah dikeluarkan oleh bank Indonesia sebelumnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Maya Fransiska selaku *marketing* pada tanggal 21 Maret 2018 beliau mengatakan:

“Di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau ini *margin* secara *flat* (tetap) peraturan yang dikeluarkan oleh hasil rapat internal BNI Syariah didampingi Otoritas Jasa Keuangan dan Dewan Komisarisnya MUI untuk menetapkan jalannya prinsip syariah dalam akad pembiayaan termasuk juga menentukan *rate* (tarif) yang berlaku di BNI Syariah, BNI Syariah tidak bisa mengambil keputusan sendiri, menentukan persentase *margin* yang ingin ditetapkan. *Margin* di setiap tahun itu berbeda-beda.”⁴⁴

Adapun prosedur penetapan *margin* pembiayaan Griya Ib Hasanah pada PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau berawal dari nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan kemudian pihak bank menjelaskan mengenai penetapan *margin* yaitu sudah ada ketentuan *rate margin* dari pusat dan pihak nasabah tidak dapat menawar dari harga yang telah ditetapkan oleh pihak bank.

Dari tinjauan ekonomi Islam tentang penetapan *margin* produk pembiayaan Griya Ib Hasanah melalui akad *murabahah* di PT. BNI

⁴⁴Maya Fransiska, *Funding Asistent BNI Syariah*, Wawancara pada tanggal 16 Maret 2018

Syariah KCP Lubuklinggau, konsep penetapan keuntungan menurut ekonomi Islam tidak boleh ada unsur penipuan, *margin* yang diambil harus sesuai dengan usaha dari pada pihak penjual, dan tidak boleh juga ada unsur *gharar* yaitu ketidak jelasan mengenai *margin*.⁴⁵

Sedangkan pembiayaan yang ada di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau sesuai dengan ekonomi Islam hal ini sesuai dengan pendapat Imam Maliki yang membatasi hanya sepertiga dalam wasiat, di mana syari' membatasi hanya sepertiga dalam hal wasiat, sebab wasiat yang melebihi batas tersebut akan merugikan ahli waris yang lain. Begitu pula laba yang berlebihan akan merugikan konsumen (pembeli). Oleh sebab itu, laba tertinggi tidak boleh melebihi dari sepertiga 35% dari harga modal.⁴⁶ Karena *margin* yang di ambil BNI Syariah tidak terlalu besar, yaitu 10% dan proses akadnya sudah jelas, tentang berapa modal dan untung yang diambil bank pada nasabah, dan itu sudah dijelaskan pada nasabah. Karena pada dasarnya *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan *margin* yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli (bank dan nasabah).⁴⁷

Sedangkan *margin* yang diterapkan pada PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau adalah hasil Rapat Dewan Gubernur Bank Indonesia dan rapat ALCO (*Asset Liability Management Comitte*) maka

⁴⁵Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010)

⁴⁶<http://eyberdakwa.com/2014/90/etika-pengambilan-laba-dalam-islam>. Pada hari minggu, tanggal 27 mei 2018 Pukul 09.10 WIB

⁴⁷Adiwarman Karim, *Bank Islam ...*,h.279

diputuskanlah besaran *margin* keuntungan yang berlaku di BNI Syariah seluruh Indonesia. *Margin* yang ditetapkan oleh ALCO ini tidak boleh di bawah *BI rate* yang telah dikeluarkan oleh Bank Indonesia sebelumnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Suci Mujiarti selaku Nasabah pada tanggal 21 Agustus 2018 beliau mengatakan:

“Bahwa di BNI Syariah tidak ada penjelasan tentang biaya administrasi dll, mereka hanya menjelaskan syarat-syarat pengajuan pembiayaan, kalau nasabah ada pembiayaan lain maka pihak bank tidak bisa memberikan sepenuhnya, karena nasabah sudah ada tanggungan pembiayaan yang satunya, dan penjelasan angsuran perbulan nasabah sampai lunas tanpa ada tambahan”⁴⁸

Berdasarkan hasil wawancara dengan ibu Rusnawati selaku Nasabah pada tanggal 21 Agustus 2018 beliau mengatakan:

“Di BNI Syariah itu kalau dalam mengajukan pembiayaan Griya prosesnya lambat, pihak bank menjelaskan syarat-syarat dan angsuran nasabah perbulannya , tidak ada biaya yang lain.”⁴⁹

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Wawan Saputra selaku Nasabah pada tanggal 21 Agustus 2018 beliau mengatakan:

“ Dari pihak BNI Syariah ini tidak ada penjelasan tentang biaya-biaya lain, atau biaya administrasi bahwa Bank hanya menjelaskan pembiayaan yang diajukan ,angsuran perbulan sampai lunas,”⁵⁰

Dari beberapa wawancara kepada nasabah diatas maka disimpulkan bahwa dari pihak Bank BNI Syariah tidak ada Penjelasan

⁴⁸ Suci Mujiarti, *Nasabah Syariah*, Wawancara pada Tanggal 21 Agustus 2018

⁴⁹ Rusnawati , *Nasabah Syariah*, Wawancara pada Tanggal 21 Agustus 2018

⁵⁰ Wawan Saputra, *Nasabah Syariah*, Wawancara pada Tanggal 21 Agustus 2018

biaya-biaya lain (administrasi), Maka dapat disimpulkan Bank BNI Syariah ini belum ada unsur transfrans dengan nasabah yang mengajukan pembiayaan griya ib hasanah.

B. Pembahasan

1. Pelaksanaan Produk Pembiayaan Griya Ib Hasanah diterapkan di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau.

Setelah peneliti melakukan wawancara dengan karyawan dan nasabah BNI Syariah KCP Lubuklinggau maka didapatkan data-data yang diinginkan seperti yang sudah dipaparkan diatas. Sebagaimana diterangkan dalam teknik analisis data dalam penelitian, yang menggunakan analisis kualitatif deskriptif atau menggunakan pemaparan data yang diperoleh dari observasi, wawancara maupun dokumentasi. Dalam bab ini akan dikaji lebih mendalam tentang temuan penelitian yang mengenai beberapa hal dari peneliti yang masih membutuhkan pembahasan lebih lanjut mengenai. Dari pihak bank belum ada unsur transfrans terhadap nasabah.

berdasarkan hasil yang dilakukan oleh peneliti dengan salah satu pegawai dikantorPT. BNI syariah KCP lubuklinggau terdapat beberapa hal yang perlu diteliti terlebih dahulu, yakni pada prinsipnya *murabahah* itu jual beli, ketika ada permintaan dari nasabah, bank terlebih dahulu membeli barang atau benda yang diajukan nasabah lalu bank menjual kembali kepada nasabah dengan harga aslinya lalu

ditambah dengan *margin* keuntungan yang telah disepakati oleh nasabah.

Bank syariah PT. BNI KCP Lubuklinggau mempunyai beberapa produk pembiayaan, salah satunya adalah pembiayaan Griya Ib Hasanah melalui akad *murabahah*, program pembiayaan Griya Ib Hasanah akad *murabahah* ini akan sangat membantu para masyarakat menengah karena dengan diluncurkannya program ini lebih memudahkan mereka untuk memperoleh modal sebagai sarana pendukung dalam pembangunan rumah dan sebagainya. Akad yang digunakan dengan pelaksanaan pembiayaan Griya Ib Hasanah menggunakan akad *murabahah*.

2. Prosedur Penetapan *Margin* Secara *Flat* dalam Produk Pembiayaan Griya IB Hasanah di PT. BNI Syariah Lubuklinggau

Margin keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan *margin* keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari; perhitungan *margin* keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan.⁵¹

Dalam penetapan harga jual ini biasanya terjadi proses tawar menawar antara pihak bank dan nasabah yaitu *margin murabahah* dimisalkan pihak bank syariah menawarkan *margin murabahah*

⁵¹Adiwarman Karim, *Analisis Fiqih Dan Keuangan Bank Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), h.253-257

sebesar 15 % pertahun pihak nasabah menawarkan *margin* tersebut sebesar 12%. Namun dalam pengambilan *margin* tidak boleh dibawah dari pada bagi hasil yang diberikan bank kepada nasabah yang menghimpun dana pada suatu bank syariah dengan sebesar RP. 10.000.000.00 dengan nisbah bagi hasil 10% maka untuk menutupi biaya operasional maka bank menentukan *margin* diatas besaran equifalen red agar distribusi bagi hasilnya seimbang, dalam jual beli/*murabahah* jangka waktu ditentukan oleh pihak bank sesuai dengan Reraymen capacity (RPC) calon debitur, walaupun dalam surat permohonan nasabah memberikan jangka waktunya.

Bank syariah menerapkan *margin* keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis yakni akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran Pada umumnya, nasabah pembiayaan melakukan pembayaran secara angsuran, tagihan yang timbul dari transaksi jual beli dan atau sewa berdasarkan akad *murabahah*, *salam*, *istishna*, dan atau *ijarah* disebut sebagai piutang, besarnya piutang tergantung pada plafond pembiayaan, yakni jumlah pembiayaan (harga beli ditambah harga pokok) yang tercantum didalam perjanjian pembiayaan.

Setelah memperoleh referensi *margin* keuntungan, bank melakukan penetapan harga jual. Harga jual adalah penjumlahan harga beli/harga pokok/harga perolehan bank dan *margin* keuntungan.

Margin keuntungan = f (plafon) hanya bisa dihitung apabila komponen-komponen yang dibawah ini tersedia:

- f. Jenis perhitungan margin keuntungan
- g. Plafond pembiayaan sesuai jenis
- h. Jangka waktu pembiayaan
- i. Tingkat margin keuntungan pembiayaan
- j. Pola tagihan atau jatuh tempo tagihan (baik harga pokok maupun margin keuntungan).⁵²

Sedangkan perhitungan margin Harga rumah = Rp. 250 juta, maksimum pembiayaan (90 %) =Rp. 225 juta margin berlaku : asumsi 10% (flat), jangka waktu 15 tahun.

Pokok pembiayaan + margin =Rp.225 juta + (Rp.225 juta x 10% x 15 tahun)

$$=Rp. 225 \text{ juta} +Rp. 337,5 \text{ juta}$$

$$=Rp. 562,5 \text{ juta}$$

$$\text{Angsuran per bulan} = Rp. 562,5 \text{ juta} : (12 \text{ bulan} \times 15 \text{ tahun})$$

$$= Rp. 3.125.000,-$$

Dari tinjauan ekonomi Islam tentang penetapan *margin* produk pembiayaan Griya Ib Hasanah melalui akad *murabahah* di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau, konsep penetapan *margin* keuntungan sudah sesuai dengan ekonomi Islam. Hal ini sesuai dengan pendapat Imam Maliki yang membatasi hanya sepertiga dalam hal wasiat,

⁵² Adiwarmarman Karim, *Bank Islam ...*,h.253-257

sebab wasiat yang melebihi batas tersebut akan merugikan ahli waris yang lain.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan hasil penelitian tentang penetapan *margin* secara *flat* pada produk pembiayaan Griya Ib Hasanah melalui akad *murabahah* di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau, maka penulis membuat kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan produk pembiayaan Griya IB Hasanah diterapkan oleh PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau, diterapkan di BNI Syariah Lubuklinggau, pembiayaan Griya Ib Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, tanah kosong. dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah. Jenis akad yang digunakan adalah *murabahah*.
2. Bank BNI Syariah ini belum sesuai dengan prinsip syariah karena dari pihak Bank belum ada unsur transfaran antara nasabah dengan bank. Penentuan *margin* pembiayaan Griya Ib Hasanah melalui akad *murabahah* di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau yaitu berdasarkan keputusan rapat tim ALCO (*Asst/Liability Management Committee*) ini mengacu dari hasil rapat Gubernur Bank Indonesia

mengenai suku bunga yang kemudian didiskusikan kembali oleh ALCO (*Asst/Liability Management Comittee*) untuk menghasilkan *margin* minimal yang berlaku diseluruh BNI Syariah.

B. Saran

Saran yang dapat disampaikan dalam pembahasan ini yaitu sebagai berikut:

1. Pada pelaksanaan produk pembiayaan Griya IB Hasanah diterapkan di PT. BNI Syariah Lubuklinggau ini, Pihak bank syariah hendaknya berusaha untuk lebih dalam mensosialisasikan tentang pembiayaan Griya IB Hasanah pada masyarakat atau nasabah supaya lebih memahami pembiayaan griya IB Hasanah itu seperti apa yang ada di PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau.
2. Pihak bank harus menjelaskan semuanya kepada nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan Griya Ib Hasanah, agar nasabah tahu bagaimana prosedur angsuran perbulanny, supaya lebih transparan antara pihak bank dan nasabah BNI Syariah. Pada pembiayaan Griya Ib Hasanah dengan Akad *murabahah*, PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau hendaklah lebih memberikan tentang cara penetapan *margin* akad *murabahah* dalam produk Griya Ib Hasanah BNI Syariah, yang mengikuti aturan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000, yakni harus menentukan keuntungan sesuai kesepakatan bersama.

DAFTAR PUSTAKA

- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011
- A Kadir, *Hukum Bisnis Syariah Dalam Al Quran*, Jakarta: Amzah 2010
- Arifin, Zainul. *Dasar-Dasar Manajemen Syariah*, Jakarta: Azkia Publisher Iimiah, 2009
- Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah Tinjauan Dan Beberapa Segi Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia 2009
- Ahmad wardi muslich, *fiqh Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2010
- Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010
- Buku Formulir Perusahaan Kecil PT. BNI Syariah KCP Lubuklinggau Dewi, Gemala. *Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*. Jakarta: Kencana. 2004
- Danupranata, Gita. *Buku Ajar Perbankan Syariah* Jakarta: Penerbit Salemba Empat, 2013
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah
- Harahap, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Jakarta: LPFEU Sakti, 2006
- Ismail, *manajemen perbankan; dari Teori Menuju Aplikasi*, Jakarta: kencana, 2010
- Kasmir, *manajemen perbankan* Jakarta: Rajawali Pers, 2003
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah* Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005
- Mardani, *Ayat-ayat dan Hadits Ekonomi Syariah*, Jakarta: PT Grafindo Persada, 2012
- Muhammad Syafi, i Antoni, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insan, 2001
- M. Nur Rianto Al Arif, *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*, Bandung: Alfabeta, 2010
- Nuansa Prima Nanda, *Customer Service BNI Syariah*, Wawancara pada tanggal 08 Maret 2018

Rizki,Fathiyatur. Pembiayaan *Murabahah* Pada PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Harakat di Bengkulu ditinjau dari Hukum Islam, (*skripsi: fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Institut Agama Islam Negeri Bengkulu, 2013*)

Sumitro.Warkum, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait (BMUI dan Tafakul) di Indonesia*,jakarta: Ghalia Indonesia, 2004

Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*,Yogyakarta:Graha Ilmu,2012

Sumarni Yettin, *Akad Wakalah Pada Murabahah di BPRS Safir Kota Bengkulu*, (Bengkulu : Fakultas Ekonomi Syariah dan Ekonomi Islam, Institut Agama Islam Negeri Bengkulu, 2015)

Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung:Alfabeta 2015

[http://eyberdakwa.com/2014/90/etika-pengambilan-laba-dalam-islam.](http://eyberdakwa.com/2014/90/etika-pengambilan-laba-dalam-islam) 27 mei 2018

Wana, Jaka. Pelaksanaan Pengawasan Terhadap Pembiayaan Bermasalah Dalam Akad *Murabahah* Pada BPRS Muamalat Harakat Bengkulu, (Bengkulu: Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Institut Agama Islam Negeri Bengkulu,2013)

WibowoEdi dan Untung Hendi, *Mengapa memilih Bank Syariah*,Jakarta: Ghalia Indonesia 2005