

**ANALISA PENERAPAN AKAD *MURABAHAH*
PADA PEMBIAYAAN GRIYA IB HASANAH
DI BANK BNI SYARIAH CABANG BENGKULU**



SKRIPSI

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

OLEH:

BELA ARDALEPA

Nim : 1416142326

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

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Bela Ardalepa, Nim 1416142326 dengan judul
"Analisa Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di
Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu" Program Studi Perbankan Syariah 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* Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.

Bengkulu, 26 Juli 2018 M
13 Dzul-qa'dah 1439 H

Tim Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II

Drs. Khairuddin Wahid, M.Ag

Miti Yarmunida, M.Ag

NIP. 196711141993031002

NIP. 197705052007102002

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Skripsi dengan judul “Analisa penerapan akad Murabahah pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu”. 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. Di dalam 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 dandicantumkan pada daftar pustaka
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu, 2018 M
1439 H

Mahasiswa yang menyatakan



BelaArdalep
NIM 1416142326



**KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI BENGKULU
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Alamat: Jl. Raden Fatah Pagar Dewa Tel. (0736) 51276,51771 Fax (0736) 51771 Bengkulu

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul **Analisa Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu** oleh **Bela Ardalepa NIM: 1416142326**, Program Studi Perbankan Syariah Jurusan Ekonomi Islam, telah diuji dan dipertahankan di depan Tim Sidang *Munaqasyah* Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu pada:

Hari : **Selasa**


Tanggal : **31 Juli 2018 M/ 18 Dzul-qa'dah 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 (S.E)

Bengkulu, **14 Agustus 2018 M**
2 Dzulhijjah 1439 H

Tim Sidang Munaqasyah

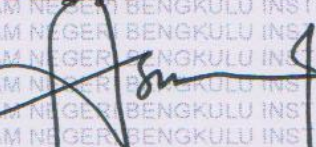
Ketua


Dr. Khairuddin Wahid, M.Ag
NIP.196711141993031002

Sekretaris


Miti Yarmunida, M.Ag
NIP.197705052007102002

Penguji I


Dr. Asnaini MA
NIP.197304121998032003

Penguji II


Nilda Susilawati, M.Ag
NIP.197905202007102003

Mengetahui,
Dekan


Dr. Asnaini, M.A.
NIP.197304121998032003

MOTTO

“Kesuksesan itu bukan ditunggu, tetapi diwujudkan lewat usaha dan kegigihan”

(Bela Ardalepa)

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT dengan Rahmat dan hidayah-Nya sehingga mampu menyelesaikan skripsi ini

Skripsi ini ku persembahkan kepada :

- ✚ Terkhusus Almarhum Ayahku tercinta (Suparman) terima kasih atas nasehat, kasih sayang dan pengorbanan yang begitu besar tiada hingga untuk ananda, dan untuk Ibu ku tercinta (titin sundari) terima kasih telah merawatku, memberiku kasih sayang dan menyemangati ku selalu. Ini adalah wujud dari baktiku kepada kalian.
- ✚ Untuk Keduakakakku tercinta (Helmita Sari) dan (Heristevenly) yang selalu memberidukungan
- ✚ Untuk Keduakeponakanku (Valen Aikel Stevenly) dan (Apen Zarholip) yang memberiku semangat serta membuatku tersenyum di setiap kesempatan
- ✚ Teman-teman seperjuangan prodi Perbankan Syariah dan Keluarga KKN kelompok 54 semoga sukses selalu menyertai kita.
- ✚ Dosen Pembimbingku Bapak Drs. Khairuddin Wahid. M. Ag dan ibu Miti Yarmunida, M. Ag yang telah mengarahkan dan membimbingku dalam pembuatan skripsi ini
- ✚ Seluruh Bapak/ibu Dosen IAIN Bengkulu, terima kasih atas segala ilmu, nasehat, dukungan, dan arahannya, semoga itu menjadi amal jariyah di kemudian hari.
- ✚ Almamaterku tercinta, IAIN Bengkulu

ABSTRAK

Analisa Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu

Oleh

Bela Ardalepa

1416142326

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Penerapan Akad Murabahah pada pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu. Untuk mengungkapkan persoalan tersebut secara mendalam dan menyeluruh, Peneliti menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif yaitu berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku. Informan ditentukan berdasarkan purposive sampling. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif yaitu menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang terkumpul yang berlaku umum atau generalisasi. Dari hasil penelitian ditemukan bahwa dalam Penerapan Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan Prinsip Syariah dan Fatwa DSN NO.04/DSN-MUI/IV/2000. Hal ini terlihat dari ketidaksesuaian antara ketentuan dari Fatwa DSN NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* dan penerapannya di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu yaitu: (1). Bank tidak membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama Bank sendiri (2). Akad *Murabahah* dilakukan secara bersamaan dengan Akad *Wakalah*, seharusnya terlebih dahulu melaksanakan akad *adwakalah* setelah *wakalah* selesai dan barang telah secara prinsip menjadi milik Bank, barulah akad *murabahah* boleh dilaksanakan, disini sangat jelas tidak sesuai dengan Ketentuan Syariah dan Fatwa DSN NO.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

Kata Kunci: Murabahah, Pembiayaan, BNI Syariah Cabang Bengkulu.

KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum Wr. Wb

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas segala nikmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisa penerapan akad Murabahah pada pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu”. Shalawat dan salam semoga senantiasa dilimpahkan pada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang menjadi uswatun hasanah bagi kitasemua. Amin

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

1. Bapak Prof. Dr.H. Sirajuddin M, M.Ag, M.H, selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.
2. Ibu Dr. Asnaini, MA, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.
3. Ibu Desi Isnaini, MA, selaku Ketua Jurusan Ekonomi Islam dan Ibu Yosyarisandy, SE.MM, selaku Ketua Program

Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.

4. Bapak Drs. Khairuddin Wahid, M.Agselakupembimbing I dan Ibu Miti Yarmunida, M.Agselakupembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, pengarahan, petunjuk, saran dan motivasi dengan penuh kesabaran.
5. Kedua orang tua tercinta yang telah membesarkan kudengan segala jerih payahnya sertadorong and dukungan moril/materil selamainisehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu yang telah mengajarkan dan membimbing sertamemberikan berbagai ilmunyadengan penuh keikhlasan
7. Staf dan karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu yang telah memberikan pelayanan dengan baik dalam hal administrasi
8. Pimpinan beserta seluruh karyawan Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu yang telah mengizinkan dan membantu proses pelaksanaan penelitian di lembaga tersebut.
9. Teman-teman seperjuangan Perbankan Syariah angkatan 2014
10. Semua pihak yang telah membantudalam penulisan skripsi ini.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari masih banyak kelemahan dan kekurangan dari berbagai sisi. Oleh karena itu, penulis mohon maaf dan

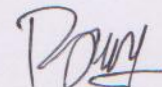
Mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan penulis kedepan.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb

PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
PENGESAHAN.....	iv
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAN.....	vi
ABSTRAK.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv

Bengkulu , 26 Juli 2018 M
13 Dzul-qa' dah 1439 H

penulis


BelaArdalepa
Nim 1416142326

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	2
C. Tujuan Penelitian.....	3
D. Kegunaan Penelitian.....	4
E. Penelitian Terdahulu.....	5
F. Metode Penelitian.....	11

BAB II KAJIAN TEORI

A. Murabahah.....	17
1. Pengertian Murabahah.....	17
2. Landasan Hukum Murabahah.....	18
a. Firman Allah QS. Al-Nisa' /4 : 29.....	18
b. Firman Allah QS. Al-Baqarah /2 : 275.....	20
c. Hadist.....	18
d. Kaedah Bai' yang menyatakan.....	19
3. Syarat dan Rukun Murabahah.....	20
4. Jenis-jenis Murabahah.....	21
a. Murabahah tegap pasaran.....	21
b. Murabahah berdasarkan pasaran.....	22
5. Manfaat dan tujuan murabahah.....	23
a. Manfaat murabahah.....	23
b. Tujuan murabahah.....	23
B. Pembiayaan.....	27
1. Pengertian pembiayaan.....	27

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
PENGESAHAN.....	iv
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAN.....	vi
ABSTRAK.....	vii
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Kegunaan Penelitian.....	6
E. Penelitian Terdahulu.....	7
F. Metode Penelitian.....	11

BAB II KAJIAN TEORI

A. Murabahah.....	17
1. Pengertian Murabahah.....	17
2. Landasan Hukum Murabahah.....	18
a. Firman Allah QS. An-Nissa'/4 : 29.....	18
b. Firman Allah QS. Al-Baqarah/ 2 : 275.....	20
c. Hadist.....	18
d. Kaidah fiqh yang menyatakan.....	19
3. Syarat dan Rukun Murabahah.....	20
4. Jenis-jenis Murabahah.....	21
a. Murabahah tanpa pesanan.....	21
b. Murabahah berdasarkan pesanan.....	22
5. Manfaat dan tujuan murabahah.....	23
a. Manfaat murabahah.....	23
b. Tujuan murabahah.....	23

B. Pembiayaan.....	27
1. Pengertian pembiayaan.....	27
2. Pembiayaan dengan prinsip jual-beli.....	27
a. Murabahah.....	28
b. Salam.....	28
c. Istishna.....	28
3. Pembiayaan dengan prinsip sewamenyewa.....	29
a. Ijarah Murni.....	29
b. Ijarah Mutahiyah Bitamlik.....	29
4. Pembiayaan dengan Prinsip Bagi Hasil.....	29
a. Mudharabah.....	29
b. Musyarakah.....	30

BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. Sejarah Berdirinya Bank.....	32
B. Visi dan Misi Bank BNI Syariah.....	33
C. Produk Pembiayaan Ibt Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu.....	35

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan Akad Murabahah pada pembiayaan Griyai B Hasanah pada Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu.....	50
B. Analisis.....	57

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	61
B. Saran.....	61

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Latar Belakang Sejarah perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia diawali dari aspirasi masyarakat Indonesia yang mayoritas muslim untuk memiliki sebuah alternatif sistem perbankan yang islami. Perkembangan dunia terus mengalami kemajuan yang sangat signifikan. Diawali dengan berdirinya PT. Bank Muamalat Indonesia tahun 1992, yang dalam kurun waktu hanya 7 tahun mampu memiliki lebih dari 45 outlet yang tersebar di Jakarta, Bandung, Balikpapan, Semarang, dan Makasar. Perkembangan perbankan syariah pada era reformasi ditandai dengan disetujuinya UU No. 10 Tahun 1998. Dalam undang-undang tersebut diatur dengan rinci landasan hukum serta jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan dan diimplementasikan oleh bank syariah.¹

Undang-undang tersebut juga memberikan arahan bagi bank-bank konvensional untuk membuka cabang syariah atau bahkan mengkonversikan diri secara total menjadi bank syariah. Perkembangan lembaga-lembaga keuangan syariah tergolong cepat salah satu alasannya adalah karena keyakinan yang kuat di kalangan masyarakat muslim bahwa perbankan konvensional itu mengandung unsur riba yang dilarang agama Islam.

¹Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), h. 121.

Bank syariah adalah lembaga operasionalnya dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank syariah atau biasa disebut dengan Bank Tanpa Bunga. Bank Tanpa Bunga adalah lembaga keuangan/perbankan yang operasional dan produknya di kembangkan berdasarkan pada al qur'an dan Hadis Nabi SAW. Dengan kata lain, Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang mengoprasikannya disesuaikan dengan prinsip syariat islam.

(QS. An-Nisa 4:29) :

جِرَّةٌ تَكُونُ أَنْ إِلَّا بِالْبَطْلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالَكُمْ تَأْكُلُوا لَأَمْنُوا الَّذِينَ يَتَأْتِيهَا
 رَحِيمًا بِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنْ أَنْفُسَكُمْ تَقْتُلُوا وَلَا مِنْكُمْ تَرْضَى عَنْ ت

“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 di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”²

Dalam teknis perbankan, *murabahah* adalah akad jual-beli antara bank selaku penyedia barang (penjual) dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Bank memperoleh keuntungan yang disepakati bersama Rukun dan syarat *murabahah* adalah sama dengan rukun dan

²Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, (Jakarta: Magfirah pustaka, 2006)

syarat dalam fiqih. Sedangkan syarat-syarat lain seperti barang, harga dan cara pembayarannya adalah sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan. Transaksi pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah* merupakan salah satu transaksi jual beli yang mendominasi penyaluran dana di Bank Syariah. Begitu juga di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu yang memiliki berbagai macam produk yang menggunakan akad *murabahah*.³

Pembiayaan Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen 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*.⁴ BNI Syariah Cabang Bengkulu memberikan fasilitas pembiayaan Griya iB Hasanah dengan pembiayaan syariah terhindar dari transaksi yang ribawi, proses persetujuan pembiayaan yang mudah dan relatif cepat, jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun, selama masa pembiayaan besarnya angsuran tidak terpengaruh dengan suku bunga seperti di bank konvensional maka besarnya angsuran setiap bulan tetap dan tidak berubah sampai lunas, memberikan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah, ruko, kavling siap bangun, pembagunan dan merenovasi

³Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), h. 121

⁴*Brosur*, Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu

rumah serta pembelian rumah inden, pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis, maksimum pembiayaan sampai dengan Rp. 5 Milyar, apabila nasabah ingin melunasi angsuran sebelum jatuh tempo atau ingin melunasi sebelum akhir masa pembayaran nasabah tidak akan terkena denda.⁵

Murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya, seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%. Prinsip ini dilaksanakan karena adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda. Tingkat keuangan bank ditetapkan bank di muka dan menjadi bagian atas harga barang yang diperjual belikan. Untuk terjadi transaksi perlu ada kesepakatan harga jual, syarat-syarat pembayaran antara penjual dengan pembeli, harga jual juga dicantumkan dalam akad, sehingga tidak dapat diubah oleh masing-masing pihak sampai pada masa berakhir, pembayaran dilakukan secara tangguh atau mencicil.⁶ Untuk ketentuan mekanisme jenis pembiayaan Griya iB Hasanah yang diajukan oleh nasabah seperti membangun, membeli, atau merenovasi rumah, ruko, kavling ataupun rumah inden itu berbeda dari masing-masing tujuan dari pembiayaannya, dari ketentuan lokasi, bukti kepemilikan sertifikat, jangka

⁵<http://bank.bnisyariah.co.id>

⁶ Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 101

waktu pembiayaan, margin dan biaya administrasi, uang muka, pembayaran kembali, besarnya angsuran, agunan dan pengikatan, asuransi, dan prosedur pembiayaan. Selama masa pembiayaan dalam bentuk pembayaran secara angsuran dan mempunyai beberapa sistem, prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon penerima. Selama masa pembiayaan dalam bentuk pembayaran secara angsuran dan mempunyai beberapa sistem, prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon penerima.⁷

Berdasarkan hasil observasi awal (27 november 2017) yang penulis lakukan di bank BNI Syariah Cabang Bengkulu dapat penulis sampaikan bahwa Bank berperan sebagai penjual akan tetapi pada praktek nya Bank bukan sebagai penjual murni yang memiliki persediaan barang sebelum melakukan Akad *Murabahah*. Sedangkan dalam teori *Murabahah* harus dilakukan atas barang yang telah dimiliki (hak kepemilikan telah berada ditangan si penjual). Produk Griya iB Hasanah ini menggunakan Akad *Murabahah* akan tetapi selain Akad *Murabahah* terdapat juga Akad *Wakalah* padahal tidak ada kejelasan dan tercantum bahwa selain memakai Akad *Murabahah* dalam produk Griya iB Hasanah ini terdapat juga akad *Wakalah* Karena yang tercantum hanya Akad *Murabahah*.

Berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik untuk mengambil judul “ANALISA PENERAPAN AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN GRIYA iB HASANAH DI BANK BNI SYARIAH CABANG BENGKULU”

⁷*Brosur*, Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu

B. RUMUSAN MASALAH

Rumusan Masalah Berdasarkan latar belakang masalah di atas, dapat dirumuskan pokok permasalahan yang akan di bahas , yaitu sebagai berikut :

Bagaimana penerapan akad *Murabahah* pada pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu?

B. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui penerapan akad *Murabahah* pada pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu ?

D. kegunaan penelitian

1. Bagi penulis dapat memberikan pemahaman kepada penulis tentang bagaimana penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah cabang Bengkulu apakah sudah berjalan sesuai dengan prinsip syariah atau belum.
2. Bagi Bank syariah dari penelitian ini semoga menjadi informasi dan alat ukur, apakah penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan Griya iB Hasanah selama ini sudah di praktikan berdasarkan prinsip syariah atau belum.

E. Penelitian Terdahulu

Penulis mencari hasil-hasil penelitian yang berkaitan dengan “Analisa penerapan akad *Murabahah* pada pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank

BNI Syariah Cabang Bengkulu” ditemukan beberapa jurnal dan skripsi yang hampir mirip dengan skripsi ini, di antaranya adalah:

Dari Skripsi Chornelia Candra Permata Sari. “Mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah KCP Cilacap”. Skripsi Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Purwokerto, tahun 2014. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah oleh BNI Syariah Kantor Cabang Purwokerto, Hasil penelitian ini dapatlah diketahui bahwa Mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah yaitu yang pertama nasabah sudah melihat dan menentukan objek yang akan dibeli melalui developer, lalu nasabah dan developer melakukan kesepakatan mengenai harga objek tersebut dan nasabah diberi tanda jadi oleh developer dan pada saat itu developer merekomendasikan Bank BNI Syariah sebagai lembaga perbankan yang memberikan pembiayaan terhadap nasabah tersebut.⁸ Kemudian nasabah datang ke Bank BNI Syariah untuk mengajukan pembiayaan, pada saat itu pihak Bank melakukan proses analisa meneliti persyaratan, ketentuan dan pihak bank melakukan terjun lapangan untuk melihat objek yang akan dibeli nasabah.⁹

Perbedaan dari yang diuraikan dalam pembahasan ini, terlihat jelas perbedaan dari penelitian ini tidak bertujuan untuk menganalisa penerapan

⁸Chornelia candra Permata Sari “*Mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah KCP Cilacap*” . Skripsi Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, (STAIN Purwokerto, Tahun 2014)

⁹Chornelia candra Permata Sari “*Mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah KCP Cilacap*” . Skripsi Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, (STAIN Purwokerto, Tahun 2014)

akad *Murabahah* pada pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu. Tetapi penulis bertujuan untuk mengetahui bagaimana mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Purwokerto.

Dalam penelitian pada jurnal Indonesia karya Hady Yugo Parwanto, Topowijono dan Achmad Husaini. "Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Griya iB Hasanah Dengan Akad *Murabahah* Dalam Mendukung Pengendalian Intern PT. Bank BNI Syariah, Tbk Kantor Cabang Malang". Jurnal Administrasi Bisnis Volume 33, Nomor 2, 2016. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui penerapan pengendalian intern dalam sistem dan prosedur pembiayaan Griya iB Hasanah PT. Bank BNI Syariah, Tbk Kantor Cabang Malang. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif dan memfokuskan masalah pada struktur organisasi PT. Bank BNI Syariah, Tbk Kantor Cabang Malang, sistem dan prosedur pembiayaan Griya iB Hasanah, serta aspek-aspek dalam pengendalian intern. Hasil penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa sistem dan prosedur pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad *murabahah* pada PT. Bank BNI Syariah, Tbk Kantor Cabang Malang telah berjalan dengan baik dari tahap permohonan hingga pemantauan pembiayaan, namun dalam pelaksanaannya masih diperlukan adanya perbaikan. Dalam proses permohonan diperlukan adanya pengawasan oleh *Sales Officer* atau *Consumer Sales Head* ketika *Sales Assistant* melakukan input data ke *EFO System* untuk diteruskan kepada

bagian *Processing*. Pada proses persetujuan juga diperlukan perbaikan yaitu ketika *Financing Support Assistant* selesai membuat akad, seharusnya *draft* akad pembiayaan di-*review* kembali oleh peneliannya yaitu *General Affairs Head* atau oleh *Operational Manager* agar akad yang akan ditandatangani terjamin kebenarannya.¹⁰

Perbedaan dari yang diuraikan dalam pembahasan ini, terlihat jelas perbedaan dari penelitian ini mengenai penilaian yang di ambil berdasarkan tujuan penilaian yang tidak bertujuan mengetahui penerapan akad *Murabahah* pada pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu sebagaimana yang akan penulis lakukan. tetapi bertujuan untuk mengetahui Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Griya iB Hasanah Dengan Akad *Murabahah* Dalam Mendukung Pengendalian Intern PT. Bank BNI Syariah, Tbk Kantor Cabang Malang'' .

Amir Baktiar, Journal International. “ Implementation of Islamic Bank in *Murabahah* (studies in Bank Muamalat Branches Kendari)”. International Journal, Journal of Economics and Finance (IOSR-JEF) 2017, Vol 8, No.5 .Penelitian ini bertujuan untuk mengungkap penerapan *Murabahah* di Bank Muamalat Cabang Kendarisebagai eksplorasi faktor-faktor pendorong dan penghambat implementasi. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, dengan kasusmetode belajar.

¹⁰Hady Yugo Parwanto, Topowijono dan Achmad Husaini, *Analisis Sistem dan prosedur Pembiayaan Griya iB Hasanah Dengan Akad Murabahah Dalam Mendukung PengendalianIntern PT. Bank BNI Syariah, Tbk Kantor Cabang Malang''*, Jurnal indonesia(Universitas Brawijaya, 2016)

Pendekatan ini dimaksudkan untuk mempelajari, menjelaskan, atau menafsirkan suatu kasus dalam konteks alaminya tanpa intervensi luar. Di mana peneliti menyelidiki dengan seksama program, acara, kegiatan, proses, yang terjadi dalam praktik *Murabahah* yang dilakukan oleh Bank Muamalat Cabang Kendari, kemudian peneliti dikumpulkan informasi rinci menggunakan berbagai prosedur pengumpulan data, yaitu: observasi wawancara dan dokumentasi. Analisis data yang digunakan deskriptif dan eksplanatif. Hasil penelitian ini menemukan bahwa praktik *murabahah* di Bank Muamalat Bank Kendari tidak sepenuhnya sesuai dengan konsep hukum Islam, karena mereka melakukan beberapa hal yang dilarang oleh Alquran dan Hadis, yaitu: kehadiran denda (Ta'dzir) bagi pelanggan yang menunggak dan kompensasi (Ta'widh) untuk pelanggan dengan wanprestasi.¹¹

Perbedaan dari yang diuraikan dalam pembahasan ini, terlihat jelas perbedaan penelitian tidak bertujuan mengetahui penerapan akad *Murabahah* pada pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu sebagaimana yang akan penulis lakukan. Penilaian yang diambil pun belum lengkap dan belum mendalam.

¹¹ Amir Baktiar, "Implementation of Islamic Bank in *Murabahah* (studies in Bank Muamalat Branches Kendari)". Journal international, (Universitas Halu Oleo, 2017)

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian lapangan (*Field Research*) dengan pendekatan kualitatif. Penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan informasi mengenai penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan Griya iB Hasanah secara langsung melalui wawancara kepada karyawan Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu Bapak Novan Zaman Herdyanto *Financing Administration Head (FAH)* dan Bapak Ade Nova Subrata *Processing Assistant (PA)* serta Nasabah Griya iB Hasanah Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu.¹²

2. Waktu dan Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan selama satu bulan yaitu pada Februari 2018 sampai dengan Maret 2018. Penelitian ini akan dilakukan di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu yang bertempat di Jalan Jendral Sudirman No.41-43 RT.09 RW.13 Kelurahan Tengah Padang Kecamatan Teluk Segara Kota Bengkulu. Adapun alasan memilih lokasi tersebut sebagai lokasi penelitian adalah waktu Penelitian ini adalah karena letak objek permasalahan yang akan saya teliti ada di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu.

¹²Lexy J. Moeleong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2009), h. 3

3. Informan Penelitian

Dalam kegiatan penelitian yang menjadi sumber informasi adalah para informan yang berkompeten dan mempunyai relevansi dengan penelitian ini. Sasaran penelitian adalah sumber utama dalam memperoleh data, adapun yang dijadikan informasi dalam penelitian ini adalah karyawan Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu Bapak Novan Zaman Herdyanto *Financing Administration Head (FAH)* dan Bapak Ade Nova Subrata *Processing Assistant (PA)* dan Nasabah Griya iB Hasanah Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu dan informan-informan yang terkait lainnya.¹³

4. Sumber dan Teknik Pengambilan Data

1) Sumber Pengumpulan Data

- a. Data Primer, adalah hasil Wawancara dari karyawan bagian *Financing Administration Head (FAH)* dan bagian *Processing Assistant (PA)* Bank BNI Syariah cabang Bengkulu yang dianggap paham mengenai penerapan akad *murabahah* pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu, dan Nasabah produk Griya iB Hasanah Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu.
- b. Data Sekunder, merupakan sumber data yang sudah tersusun dan sudah dijadikan dalam bentuk dokumen-dokumen. Adapun

¹³Burhan Bungin. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT Raja Grafindo persada, 2008), h. 121

sumber data sekunder disini adalah buku-buku tentang Penerapan Akad *Murabahah* pada pembiayaan di Bank Syariah.

2) Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara dilakukan kepada karyawan bagian *Financing Administration Head (FAH)* dan bagian *Processing Assistant (PA)* Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu yang dianggap paham mengenai Penerapan Akad *murabahah* Pada Pembiayaan Griya iB Hasanah dan Nasabah produk Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu. Dalam melakukan wawancara kepada *Financing Administration Head (FAH)* dan bagian *Processing Assistant (PA)* peneliti mengajukan beberapa pertanyaan mengenai penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu.¹⁴

b. Observasi

Observasi adalah pengamatan dan pencatatan secara sistematis fenomena-fenomena yang diselidik, observasi ini juga dilakukan untuk melihat data awal dalam proses penelitian. Selama observasi dilakukan peneliti mencatat

¹⁴Burhan Bungin. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT Raja Grafindo persada, 2008), h. 130

terhadap semua fenomena yang ditemui dengan menggunakan catatan lapangan.

c. Dokumentasi

Penelitian ini dilakukan dengan menganalisis dokumen-dokumen terkait penerapan akad murabahah pada pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu seperti brosur produk pembiayaan Griya iB Hasanah terkait ketentuan dan syarat pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu.¹⁵

5. Teknik Analisis Data

analisis data digunakan awal penelitian hingga akhirpengumpulan data yang bersifat terbuka dan induktif, sehingga tidak menutup kemungkinan akan terjadi reduksi data, perbaikan dan verifikasi atas data yang diperoleh hal ini dimaksudkan untuk lebih mempermudah pemahaman dan kejelasan. Analisis data adalah proses pengorganisasian dan mengurutkan data ke dalam pola, katagori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat di temukan tema dan membuat kesimpulan sehingga mudah difahami oleh diri sendiri maupun orang lain.

Miles dan Huberman mengemukakan bahwa aktivitas dalamanalissi data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung

¹⁵Morrison.*Metode Penelitian Survey*, (Jakarta: Kencana. 2014), h. 45

secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh. Aktivitas analisis data yaitu:

a. Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan merupakan hasil dari informasi yang diperoleh dari informan baik menggunakan metode wawancara, pengamatan maupun observasi, data yang terkumpul masih berupa data mentah yang belum diolah, sehingga masih perlu dipilih data yang penting dan tidak.¹⁶

b. Reduksi Data

Reduksi data dimaksudkan untuk memperoleh data yang lebih fokus dan tajam, karena data yang menumpuk belum dapat memberi gambaran yang jelas. Reduksi data merupakan penyederhanaan yang diperoleh dari catatan lapangan sebagai upaya untuk mengorganisasikan data dan memudahkan penulis dalam penarikan kesimpulan.¹⁷

c. Penyajian Data

Data yang dihasilkan melalui proses reduksi data akan langsung disajikan sebagai kumpulan informasi terusan yang memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan

¹⁶ Ervan Agus Purwanto, Dyah Ratih Sulistyastuti. *Metode penelitian kualitatif*, (Yogyakarta: Gava Media, 2007). h. 130)

¹⁷ Ervan Agus Purwanto, Dyah Ratih Sulistyastuti. *Metode penelitian kualitatif*, (Yogyakarta: Gava Media, 2007), h. 150

tindakan. Penulis membuat ini dengan naratif guna memperjelas hasil penelitian ini.¹⁸

d. Kesimpulan

Dari hasil pengumpulan data kemudian direduksi dan diverifikasi, pengertian verifikasi adalah pembuktian yaitu proses-proses mencari arti benda-benda, mencatat keteraturan, pola-pola dan penjelasan, kemudian data disajikan dan disimpulkan. Kesimpulan yang diverifikasi selama penelitian berlangsung untuk mencari kesimpulan akhir.¹⁹

¹⁸Morrison. *Metode Penelitian Survey*, (Jakarta: Kencana. 2014), h. 50

¹⁹Sugiono, *memahami penelitian Kualitatif*. (Bandung: Alfabet 2010), h.180

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Pengertian pembiayaan

Pembiayaan menurut UU No. 10 Tahun 1998 adalah penyediaan atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan kesepakatan atau persetujuan antara pihak lembaga keuangan dengan pihak yang lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut. Pembiayaan secara luas, berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan orang lain. Secara sempit pembiayaan merupakan pendanaan baik aktif maupun pasif yang dilakukan oleh lembaga keuangan pembiayaan kepada nasabah. Pengertian pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*), berarti lembaga pembiayaan selakushahibul mal menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.²⁰

²⁰ Abdul Ghofur Anshori, *perbankan syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2007), h. 109

B. Pengertian *Murabahah*

Murabahah berasal dari bahasa arab berasal dari kata *rabhu*(Keuntungan)karena dalam transaksi jual beli lembaga keuangan menyebut jumlah keuntungannya (*margin mark up*). Sedangkan menurut istilah *Murabahah* adalah salah satu bentuk jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan sesuai dengan yang telah disepakati.*Murabahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan masyarakat keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Perbedaan antara harga beli dengan harga jual barang disebut margin keuntungan.²¹

Menurut Zulkifli *Murabahah* adalah skim dimana Bank bertindak selaku penjual di satu sisi, dan di sisi lain bertindak selaku pembeli. Kemudian lembaga keuangan akan menjualnya kembali kepada pembeli dengan harga beli ditambah margin (*Ribhun*) yang disepakati.dari pengertian diatas *murabahah* adalah pembiayaan suatu barang dimana Bank bertindak sebagai pembeli sekaligus penjual dengan menegaskan harga belinya dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang telah disepakati.²²

²¹ Atang, Abd. Hakim, MA.*Fiqih Perbankan Syariah*, (Bandung: PT Refika Aditama,2011), h.218.

²²Atang, Abd. Hakim, MA.*Fiqih Perbankan Syariah*,h. 225

C. Landasan Hukum *Murabahah*

a. Firman Allah QS. An-Nissa’/4 : 29

أَنْ إِلَّا بِالْبَطْلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالِكُمْ تَأْكُلُوا لَأَاءِ الْمُؤْمِنِينَ يَتَأْتِيهَا
بِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنَّ أَنْفُسَكُمْ تَقْتُلُوا وَلَا مِنْكُمْ تَرَاضٍ عَنْ تِجْرَةٍ تَكُونُ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“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 di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS.An-Nisa”(4:29)).²³

b. Firman Allah QS. Al-Baqarah /2 : 275

... ﴿٢٧٥﴾ الرِّبَا أَوْ حَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ...^{٢٧٥}

Artinya “...padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..

c. Hadits

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهُ : الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ , وَالْمُقْرَضَةُ ,

²³Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, (Jakarta: Maghfirah pustaka, 2006)

وَخَلَطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Artinya:“ nabi bersabda, ada tiga hal yang mengandung berkah : jual beli secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.”(HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).²⁴

d. Kaidah Fiqh yang menyatakan

الأَصْلُ فِي الشُّرُوطِ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْحِلُّ وَالْإِبَاحَةُ إِلَّا بِدَلِيلٍ

“Hukum asal menetapkan syarat dalam mu’âmalah adalah halal dan diperbolehkan kecuali ada dalil (yang melarangnya)”²⁵

Maksud kaidah ini adalah bahwa dalam setiap muamalah dan transaksi, pada dasarnya boleh, seperti jual beli, sewa menyewa, gadai, kerja sama (*mudharabah* atau *musyarakah*), perwakilan dan lain-lain. Kecuali yang tegas-tegas diharamkan seperti mengakibatkan kemudharatan, tipuan, judi dan riba.

D. Syarat dan Rukun Murabahah

1) Syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi *Murabahah* meliputi

hal-hal sebagai berikut :

²⁴ Iqbal, Mukhlis BM, Abu fahmi Lc, *ShahihSunan Ibnu Majah* (Jakarta: Pustaka Azam, 2005), h.191-192

²⁵ Atang Abd. Hakim, *Fiqh Perbankan Syariah*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), h. 229

- a. Jual beli *Murabahah* harus dilakukan atas barang yang telah dimiliki (hak kepemilikan telah berada ditangan si penjual).
- b. Adanya kejelasan informasi mengenai besarnya modal dan biaya-biaya lain yang lazim dikeluarkan dalam jual beli pada suatu komoditas, semuanya harus diketahui oleh pembeli saat transaksi. Ini merupakan syarat sah *Murabahah*.
- c. Adanya informasi yang jelas tentang keuntungan, baik nominal maupun presentase sehingga diketahui oleh pembeli sebagai salah satu syarat sah *Murabahah*.
- d. Dalam sistem *Murabahah*, penjual boleh menetapkan syarat pada pembeli untuk menjamin kerusakan yang tidak tampak pada barang, tetapi lebih baik syarat seperti itu tidak ditetapkan, karena pengawasan barang merupakan kewajiban penjual disamping untuk menjaga kepercayaan yang sebaik-baiknya.

2. Rukun *Murabahah*

Rukun merupakan suatu bagian yang tidak terpisahkan dari suatu perbuatan yang menentukan sah atau tidaknya perbuatan tersebut.²⁶ Maka kedua komponen tersebut merupakan hal yang penting dalam pelaksanaan sebuah akad(*Murabahah*) untuk menentukan salah atau tidaknya akad yang telah dilakukan.²⁷

²⁶Syafi'i Antonio, Muhammad, *Bank Syariah: Dari teori ke praktek* (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 103

²⁷ Muhammad. *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UII Pres, 2009), h. 91

- a. pelaku akad, yaitu *bai'* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytar* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- b. Objek akad, yaitu *mabi* (barang dagangan) dan tsaman (harga).
- c. *shighat* (ijab dan qabul). Yaitu, ungkapan yang di lontarkan oleh orang yang melakukan akad untuk menunjukkan keinginannya, serta mengandung serah terima.

E. *Murabahah* dalam fiqh

Al-Qur'an bagaimanapun juga tidak pernah secara langsung membicarakan tentang *murabahah*, meski disana ada sejumlah acuan tentang jual beli, laba, rugi, dan perdagangan. Demikian pula tampaknya tidak ada hadis yang memiliki rujukan langsung kepada *murabahah*. Para ulama generasi awal, semisal Malik dan Syafi'i yang secara khusus mengatakan bahwa jual-beli *murabahah* adalah halal, tidak memperkuat pendapat mereka dengan satu hadis pun.²⁸

Al-Kaff, seorang kritikus *murabahah* kontemporer, menyimpulkan bahwa *murabahah* adalah salah satu jenis jual beli yang tidak dikenal pada zaman nabi atau sahabatnya. Menurutnya, para tokoh ulama mulai menyatakan pendapat mereka tentang *murabahah* pada seperempat pertama abad kedua Hijriyah, atau bahkan lebih akhir lagi. Mengingat tidak adanya rujukan baik didalam al-Qur'an maupun hadis sahih yang diterima umum, para fuqaha harus harus membenarkan *murabahah* dengan dasar yang lain.

²⁸ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta : Kencana, 2011) h. 43

Malik membenarkan keabsahannya dengan merujuk kepada praktik penduduk madinah:”Ada kesepakatan disini (Madinah) tentang keabsahan seseorang yang membelikan pakaian di kota, dan kemudian ia membawanya ke kota lain untuk menjualnya lagi dengan suatu keuntungan yang disepakati”.²⁹

Syafi’i, tanpa menyandarkan pendapatnya pada suatu teks Syariah berkata:

Jika seseorang menunjukkan suatu barang kepada seseorang dan berkata, “belikan barang (seperti) ini untukku dan aku akan memberimu keuntungan sekian,” lalu orang itu pun membelinya, maka jual beli ini adalah sah. Fiqih Mazhab Hanafi, Marghinani (w.593/1197), membenarkan keabsahan *murabahah* berdasarkan bahwa “Syarat-syarat yang penting bagi keabsahan suatu jual beli dalam *murabahah*, dan juga karena orang memerlukannya.” Faqih dari Mazhab Syafi’i, Nawawi (w.676/1277) cukup menyatakan: “*Murabahah* adalah boleh tanpa ada penolakan sedikit pun.”

F. *Murabahah* dalam Perbankan Islam

Bank-bank Islam umumnya mengadopsi *murabahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun mungkin si nasabah tidak memiliki uang untuk membayar. *Murabahah*, sebagaimana yang digunakan dalam perbankan islam, prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok: harga beli serta biaya yang terkait dan kesepakatan atas *mark-up* (laba). Ciri dasar

²⁹ Atang Abd. Hakim, *Fiqih Perbankan Syariah*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), 229

kontrak *murabahah* (sebagai jual beli dengan pembayaran tunda) adalah sebagai berikut :

- a. Si pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan tentang harga asli barang, dan batas laba(*mark-up*) harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga plus biaya-biayanya
- b. Apa yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang
- c. Apa yang diperjual-belikan harus ada dan dimiliki oleh si penjual dan si penjual harus mampu menyerahkan barang itu kepada si pembeli
- d. Pembayaran ditangguhkan. *Murabahah*, seperti yang dipahami disini, digunakan dalam setiap pembiayaan dimana ada barang yang bisa diidentifikasi untuk dijual.³⁰

Penjelasannya adalah , pihak penjual memberitahukan secara jujur kepada pembeli tentang harga pokok barang bersamaan dengan keuntungan yang diambil penjual serta keseluruhan biaya-biaya lainnya harus disampaikan secara jujur. Dan nasabah harus mengetahui, Lalu penjual harus menjual barang atas barang yang sudah dimiliki dan pembeli mengetahui fisik objek atau barang yang akan dia beli. Dan *murabahah* pembayarannya dapat dilakukan secara tunai atau mencicil , jual beli *murabahah* dapat dilakukan dimana ada barang yang bisa dijual.

³⁰Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,2003), h. 76

G. Pengertian Jual beli

Jual beli merupakan transaksi yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli atas suatu barang dan jasa yang menjadi objek transaksi jual beli. Akad jual beli dapat diaplikasikan dalam pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah. Pembiayaan yang menggunakan akad jual beli dikembangkan di bank syariah dalam tiga jenis pembiayaan, yaitu pembiayaan *murabahah*, *istishna*, dan *salam*.³¹

a) Rukun Jual Beli

- 1) Penjual, adalah pihak yang memiliki objek barang yang akan diperjual belikan. Dalam transaksi perbankan Syariah, maka pihak penjualnya adalah Bank Syariah.
- 2) Pembeli, Merupakan pihak yang ingin memperoleh barang yang di harapkan, dengan membayar sejumlah uang tertentu kepada penjual.
- 3) Objek Jual Beli, Merupakan barang yang akan digunakan sebagai objek transaksi jual-beli. Obyek ini harus ada fisiknya.
- 4) Harga, Setiap transaksi jual beli harus disebutkan dengan jelas harga jual yang disepakati antara penjual dan pembeli.
- 5) Ijab Kabul, Merupakan kesepakatan penyerahan barang dan penerimaan barang yang diperjual belikan. Ijab Kabul harus

³¹Muhammad Syafi'I Antonio. *Bank Syariah*, (Jakarta:Gema Insani, 2001), h. 109

disampaikan secara jelas atau dituliskan untuk ditanda tangani oleh penjual dan pembeli.³²

Penjelasan nya adalah , dalam melakukan jual-beli (*murabahah*) ada rukun dan syarat yang harus dipenuhi, dimana yang pertama adanya penjual dan pembeli , lalu ada barang yang akan dijual oleh si penjual dan akan di tawarkan kepada pembeli, barang ini adalah objek transaksi jual-beli dan ini harus ada fisiknya yang dapat dilihat oleh pembeli, lalu harga, dimana penjual menyebutkan dengan jelas dan jujur mengenai harga pokok penjualan, beserta keuntungan yang diambil penjual dan telah disepakati oleh pembeli. Lalu setelah harga disepakati , penjual dan pembeli melakukan ijab Kabul , dimana penjual menyerahkan barang kepada pembeli dan ijab Kabul ini harus disampaikan secara jelas dan di tuliskan untuk ditanda tangani oleh penjual dan pembeli bukti bahwa telah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli.

b) Syarat Jual Beli

1) Pihak Yang Berakad

Pihak yang melakukan akad harus ikhlas dan memiliki kemampuan untuk melakukan transaksi jual beli, misalnya sudah cukup hukum.

2) Objek Jual Beli

³²Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*,(Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 122

- a. Barangnya ada atau ada kesanggupan dari penjual untuk mengadakan barang yang akan dijual. Bila barang belum ada, dan masih akan diadakan, maka barang tersebut harus sesuai dengan pernyataan penjual (jenis, spesifikasi, kualitas, dan kuantitasnya).
 - b. Barang yang akan dijual adalah milik sah penjual, yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan.
 - c. Barang yang diperjual belikan merupakan barang yang berwujud.
 - d. Barang yang diperjual belikan adalah barang halal.³³
- 3) Harga
- a. Harga jual yang ditawarkan oleh penjual merupakan harga beli ditambah dengan margin keuntungan
 - b. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.
 - c. Sistem pembayaran dan jangka waktu pembayaran di sepakati bersama antar penjual dan pembeli.³⁴

Penjelasannya adalah, bahwa pihak yang melakukan harus ikhlas antara penjual dan pembeli memiliki kemampuan untuk melakukan transaksi jual beli, atau sudah cukup menurut hukum. objek yang dijual, dimana penjual sanggup mengadakan barang yang akan dijual . jika barang belum tersedia atau baru akan dipesan maka penjual harus

³³Machmud, Amir. *Bank Syariah*, (Jakarta: Erlangga, 2010), h. 144

³⁴Abdul Ghofur Anshori, *perbankan syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2007), h. 115

memberitahukan secara jujur mengenai jenis, kualitas barang, spesifikasi dan kuantitasnya. Serta barang yang akan di jual adalah milik sah penjual yang di buktikan dengan bukti kepemilikan. Serta barang yang diperjual belikan harus halal. Harga, harga jual yang disampaikan oleh penjual adalah harga beli ditambah margin keuntungan yang diambil penjual.

H. Jenis-Jenis Pembiayaan

1. Pembiayaan dengan Prinsip Jual Beli

Adapun jenis pembiayaan jual beli yang lazim dilakukan oleh bank syariah adalah sebagai berikut:

a. Murabahah

Murabahah yakni pembiayaan jual beli dimana penyerahan barang dilakukan di awal akad. Bank menetapkan harga jual barang yaitu harga pokok perolehan barang ditambah sejumlah margin keuntungan bank. Harga jual yang telah disepakati diawal akad tidak boleh berubah selama jangka waktu pembiayaan.³⁵

b. Salam

Salam, yakni pembiayaan jual beli dimana barang yang diperjual belikan belum ada. Pembayaran dilakukan didepan oleh bank namun penyerahan barang oleh nasabah dilakukan secara

³⁵Abdullah Saeed. *Menyoal Bank Syariah*, (Jakarta: paramadina, 2004), h. 132

tanggung karena memerlukan waktu untuk proses pengadaannya.³⁶ Lazimnya, setelah barang tersebut diserahkan kepada bank maka bank akan menjualnya kepada pembeli yang telah memesan sebelumnya. Praktik ini disebut salam paralel karena melibatkan pemesan dan bank, serta bank dan pelaksana yang bertanggung jawab atas realisasi pesanan tersebut.³⁷

c. *Istishna*

Istishna, yakni pembiayaan jual beli yang polanya sama dengan pembiayaan salam, namun berbeda dalam pola pembayarannya. Bila salam pembayarannya dilakukan didepan akad, maka pembayaran dalam *istishna* dapat dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan.

2. Pembiayaan dengan Prinsip Sewa Menyewa

Pengertian pemberian sewa menyewa (*ijarah*) dapat didefinisikan sebagai transaksi terhadap penggunaan manfaat suatu barang dan jasa dengan pemberian imbalan. Apabila objek pemanfaatannya berupa barang maka imbalannya disebut dengan sewa, sedangkan bila objeknya berupa tenaga kerja maka imbalannya adalah upah.

Ada 2 jenis *ijarah*, yaitu:

- a. *Ijarah Murni*, suatu transaksi sewa menyewa objek tanpa adanya perpindahan kepemilikan yaitu objek tetap dimiliki sipemilik.

³⁶ Muhammad. *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UII Pres, 2009), h. 89

³⁷ Abdul Ghofur Anshori, *perbankan syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2007), hlm.171

b. *Ijarah Mutahiyah Bitamlik* (IMBT), suatu transaksi sewa menyewa dimana terdapat pilihan bagi si penyewa untuk memiliki barang yang disewa diakhir masa sewa melalui mekanisme *sale and lease back*.³⁸

3. Pembiayaan dengan Prinsip Bagi Hasil

Berdasarkan komposisi share modal bank dalam usaha nasabah, terdapat 2 pola pembiayaan, yaitu:

a. *Mudharabah*

Perjanjian pembiayaan/ penanaman dana dari pemilik dana (*shahibul maal*) kepada pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan kegiatan usaha tertentu yang sesuai syariah, dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.³⁹

b. *Musyarakah*

Perjanjian diantara para pemilik dana/ modal untuk mencampurkan dana/ modal mereka pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan di antara pemilik dana/ modal berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya. Bila komposisi pembiayaan berkurang dari 100%. Artinya selain bertindak sebagai pelaksana usaha, nasabah juga memiliki dana sendiri (*self financing*) dalam usaha yang dibiayai bank. Komposisi permodalan antara bank dan nasabah sesuai kesepakatan. Perbedaan komposisi akan menentukan perbedaan nisbah

³⁸ Amir Machmud. *Bank Syariah*, (Jakarta: Erlangga, 2010), h. 111

³⁹ Muhammad. *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UII Pres, 2009), h. 89

bagi hasil. Semakin besar dana yang diberikan, maka semakin besar nisbah bagi hasil yang diterima.⁴⁰

F. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.04/DSN/MUI/IV/2000,tentang *Murabahah*.

Menetapkan : Fatwa Tentang *Murabahah*

Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank syariah

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *Murabahah* yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah
- c. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah marjin keuntungan. Dalam kaitan ini, bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya-biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

⁴⁰Muhammad.*Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syari'ah*, ... h. 90

- 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.⁴¹

Penjelasannya adalah , Fatwa MUI menetapkan tentang *murabahah* yaitu: Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba jadi yang dimaksud adalah yaitu bank harus menyampaikan secara jujur harga pokok beserta keuntungan yang diambil pihak bank , disampaikan secara jelas dan jujur ,dan barang yang dijual harus halal, nasabah dan bank melakukan kesepakatan mengenai jangka waktu pembayaran atau pelunasan ,bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri ,jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga akad jual beli murabahah dilakukan harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Dapat dijelaskan bahwa bank dan nasabah tidak boleh melakukan akad sebelum barang secara resmi menjadi hak milik bank.

⁴¹. *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*, (Jakarta: Erlangga, 2014), h. 61

BAB III
GAMBARAN UMUM BANK BNI SYARIAH
CABANG BENGKULU

A. Sejarah Singkat Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu

Krisis moneter tahun 1997 membuktikan ketangguhan sistem perbankan syariah. Prinsip syariah dengan 3 (tiga) pilarnya yaitu adil, transparan dan maslahat mampu menjawab kebutuhan masyarakat terhadap sistem perbankan yang lebih adil. Dengan berdasarkan pada Undang-Undang No.10 Tahun 1998, pada tanggal 29 April 2000 didirikan Unit Usaha Syariah (UUS) BNI dengan 5 Kantor Cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin. Selanjutnya UUS BNI terus berkembang menjadi 28 Kantor Cabang dan 31 Kantor Cabang Pembantu. Disamping itu nasabah juga dapat menikmati layanan syariah di Kantor Cabang BNI Konvensional (*office Channeling*) dengan lebih kurang 1500 outlet yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Didalam pelaksanaan operasionalnya perbankan, BNI syariah tetap memperhatikan kepatuhan terhadap aspek syariah. Dengan Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang saat ini diketuai oleh KH. Ma'ruf Amin, semua produk BNI Syariah telah melalui pengujian dari DPS sehingga telah memenuhi aturan syariah.⁴²

Didalam *corporate plan* UUS BNI tahun 2000 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan *spin off* tahun 2009.

⁴²BNI Syariah, link: <http://bank.bnisyariah.co.id>

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 factor 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. Untuk cabang BNI Syariah Cabang Bengkulu diresmikan pada bulan April 2012. September 2013 jumlah Cabang BNI Syariah mencapai 64 Kantor Cabang, 161 Kantor Cabang pembantu, 17 Kantor Kas, 22 Mobil Layanan Gerak dan 16 Payment Point.⁴³

B. Visi dan Misi Bank BNI Syariah

1. Visi Bank BNI Syariah

“Menjadi bank syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja”.⁴⁴

2. Misi Bank BNI Syariah

- a. Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.

⁴³BNI Syariah, link: <http://bank.bnisyariah.co.id>

⁴⁴BNI Syariah, link: <http://bank.bnisyariah.co.id>

- b. Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
- c. Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.
- d. Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
- e. Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.⁴⁵

Tabel 3.1

Daftar Pegawai Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu

No	Nama Pegawai	Posisi
1	Amiruddin Umar	Pemimpin
2	Asep Suparman	Operational Manager
3	Rachmat Putra	SME Financing Head
4	Novan Zaman Herdyanto	Financing Administration Head
5	Rahmi Andriani	Sales Head
6	Rahma Hasanuddin	Customer Service Head
7	Novlen Hartati	Processing Head
8	Nofrianda karnak	Back Office Head
9	Frediie Mercury	Remedial Recovery Head
10	Trisnu Edy Winata	Back Office Head
11	Adietya Muhlizar	Remedial Recovery Head
12	Fahrul Asfira	Sales Officer

⁴⁵BNI Syariah, link: <http://bank.bnisyariah.co.id>

13	Bella Anindita Putri	Sales Accounting Officer
14	Ray Nandi Pratama	Processing Assistant
15	Nine Aprilianti	Financing Assistant
16	Gina Erlinda	Sales Assistant
17	Ruri Inayati	Customer Service
18	Ade Nova Subrata	Processing Assistant
19	Uciancy Prastiamukti	Processing Assistant
20	Boby Hardiansyah Putra	Junior SME AO
21	Muhammad Arifin	Customer Service
22	Rahmatin Nadia	Administration Assistant
23	Helna Tri Agustini	Sales Assistant
24	Tita Melina	Junior SME AO
25	Rahmat Putrado	BIC
26	Rapika Kusumanti	Teller
27	Radias Sundoro	Operational Assistant
28	Muhmmad iqbal	Sales Assistant
29	Erlin Priandi	Sales Assistant
30	Diga Paragus Putra	Teller
31	Handriko Syaputra	Teller
32	Mutia Hani	Administration Assistant

Sumber: Data Sekunder Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu 2018

C. Produk Pembiayaan iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu

a. Pembiayaan Emas iB Hasanah⁴⁶

Pembiayaan 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)”.

Keunggulan :

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

Dokumen yang dibutuhkan:

⁴⁶*Brosur*, Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu

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

Persyaratan:

- a. Berstatus sebagai pegawaiaktif/professional/pengusaha/lainnya.
 - b. Pemohon minimal 21 tahun, pada saat pembiayaan lunas berusia maksimum: 55 tahun untuk pegawai (usia pensiun), 60 tahun untuk kalangan professional dan pengusaha.⁴⁷
 - c. Mempunyai pengasilan 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.⁴⁸

Keunggulan dari Produk Griya iB Hasanah ini yaitu:

⁴⁷*Brosur*, Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu

⁴⁸*Brosur*, Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu

- 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 25 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

Prosedur Pembiayaan Griya iB Hasanah:

Calon nasabah mempersiapkan kelengkapan dokumen, dokumen-dokumen tersebut antara lain :

- a. Fotokopi KTP pemohon dan suami/istri.
- b. Pasfoto 4X6 cm pemohon dan suami/istri.
- c. Fotokopi surat nikah/cerai/pisah harta (jika pisah harta).
- d. Fotokopi kartu keluarga.
- e. Fotokopi surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan.
- f. Fotokopi NPWP (pembiayaan diatas 50 juta).
- g. Fotokopi rekening Koran/tabungan 3 bulan terakhir.⁴⁹

⁴⁹*Brosur*, Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu

- h. Asli slip gaji terakhir/surat keterangan penghasilan (khusus untuk pegawai)
- i. Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir perusahaan (Khusus untuk pegawai).
- j. Neraca dan Laba rugi/informasi keuangan 2 tahun terakhir (Khusus untuk pengusaha dan profesional).
- k. Akte perusahaan, SIUP dan TDP(Khusus untuk pengusaha)
- l. Fotokopi surat ijin praktek profesi (Khusus untuk profesional)
- m. Fotokopi sertifikat dan IMB.
- n. Surat pesanan/penawaran
- o. Fotokopi surat setoran PBB terakhir
- p. Rencana Anggaran Biaya (RAB)
- q. Denah lokasi rumah tinggal
- r. Pihak *sales assistant* pembiayaan melakukan *input data system*.
- s. Analisis *survey* data dilakukan oleh pihak *processing head*.
- t. Setelah dilakukan input data system selama 2 minggu, SKPkeluar selama 14 hari
- u. Akad setelah surat keputusan pembiayaan selesai.
- v. Pengikat agunan
- w. Pencairan dana

Alur pelaksanaan pembiayaan Griya iB Hasanah pada Bank BNI Syariah

Cabang Bengkulu :

- a. Nasabah atau calon nasabah mendatangi pihak sales Assistant (SA) di BNI Syariah Cabang Bengkulu untuk mengajukan pembiayaan Griya iB Hasanah dengan membawa kelengkapan dokumen sebagai syarat yang telah ditentukan
- b. Setelah kelengkapan dokumen calon nasabah selesai, pihak Sales Assistant (SA) melakukan input data sistem.⁵⁰
- c. Dari penginputan data yang dilakukan pihak Sales Assistant (SA), Consumer Processing Head (CPH) menugaskan pihak Consumer Processing Assistant (CPA) untuk analisis survey
- d. Survey yang dilakukan Consumer Processing Assistant (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).⁵¹ Data yang didapatkan pihak consumer processing Assistant (CPA) akan dilaporkan kembali pada ketua Consumer Processing Head (CPH)
- e. Consumer Processing Head (CPH) memastikan bahwa semua pembiayaan telah mendapatkan persetujuan pejabat yang berwenang Branch Manager (BM) sesuai dengan limit, memeriksa administrasi

⁵⁰*Brosur*, Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu

⁵¹*Brosur*, Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu

atas pembiayaan yang akan diberikan, dan memastikan bahwa fisik jaminan sesuai dengan nilai dan lokasinya

- f. Branch Manager (BM) megkoreksi kelengkapandokumen calon nasabah mengenai apakah calon nasabah layak diberikan pembiayaan atau tidak
- g. Setelah mendapat persetujuan dari Branch Manager (BM), dokumen nasabah naik ke pihak Operational Assistant (OH)dan (FAA), untuk membuat surat keputusan pembiayaan
- h. Berkas dokumen calon nasabah diberikan kepada Branch Manager (BM) untuk di tanda tangani.
- i. Operational Assistant (OH) dan (FAA) menyiapkan penyelenggaraan akad-akad pembiayaan dan pengadministrasiannya.
- j. Nasabah melakukan akad. Jika nasabah setuju dengan kesepakatan yang telah dibuat bersama, maka terjadilah pengikatan agunan. Pencairan dana.

c. Multijasa iB Hasanah

Multijasa iB Hasanah (*ijarah* Multijasa)adalah “fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada masyarakat untuk kebutuhan jasa dengan agunan berupa *fixed asset* atau kendaraan bermotor selama jasa dimaksud

tidak bertentangan dengan UU/Hukum yang berlaku serta tidak termasuk kategori yang diharamkan Syariah Islam.”⁵²

Keunggulan dari produk Multijasa iB Hasanah ini adalah :

- a) Proses lebih cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip Syariah
- b) Minimal pembiayaan Rp 5 juta dan maksimum Rp 500 juta
- c) Jangka waktu pembiayaan sampai dengan tiga tahun
- d) Uang muka ringan
- e) Pembayaran angsuran melalui debit rekening secara otomatis dan dapat dilakukan di seluruh Kantor Cabang BNI Syariah maupun BNI Konvensional

Akad yang digunakan adalah *Ijarah*, dengan persyaratan:

- a) Warga Negara Indonesia
 - b) Usia minimal 21 tahun dan maksimal sampai dengan saat pensiun pembiayaan harus lunas
 - c) Berpenghasilan tetap dan masa kerja minimal 2 tahun
 - d) Mengisi formulir dan melengkapi dokumen yang dibutuhkan
- d. Multiguna iB Hasanah⁵³

Multiguna iB Hasanah adalah “ fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli barang kebutuhan

⁵²*Brosur*, Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu

⁵³*Brosur*, Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu

konsumtif dengan agunan berupa barang yang dibiayai (apabila bernilai material) atau *fixed asset* yang ditujukan untuk kalangan profesional dan pegawai aktif yang memiliki sumber pembayaran kembali dari penghasilan tetap dan tidak bertentangan dengan UU/Hukum yang berlaku serta tidak termasuk kategori yang diharamkan Syariah Islam.”

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 debet rekening secara otomatis atau dapat dilakukan di seluruh Kantor Cabang BNI Syariah maupun BNI Konvensional.⁵⁴

Prosedur 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 ditinggal berstatus SHM atau SHGB dan bukan barang yang dibiayai.

Akad Murabahah atau Ijarah Multijasa, dengan persyaratan :

⁵⁴*Brosur*, Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu

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

Pembiayaan konsumtif bagi anggota masyarakat untuk memenuhi kebutuhan pembelian Jasa Paket Perjalanan Ibadah Umroh melalui Bank BNI Syariah yang telah bekerja sama dengan *travel Agent* sesuai dengan prinsip Syariah.

Keunggulan:

- a. Proses lebih cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip Syariah.
- b. Dapat membiayai perjalanan ibadah Umroh orang tua/mertua, suami/istri, dan anak-anak.⁵⁵
- c. Maksimum pembiayaan Rp.200 juta.
- d. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 3 tahun atau 5 tahun untuk Nasabah *payroll* BNI atau BNI Syariah
- e. Tanpa agunan untuk Nasabah *payroll* BNI Syariah
- f. Uang muka ringan
- g. Angsuran tetap tidak berubah sampai lunas.

⁵⁵*Brosur*, Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu

- h. Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis atau dapat dilakukan di seluruh kantor Cabang BNI Syariah maupun BN Konvensional

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 mengangsur.
- d) Melengkapi persyaratan dokume yang ditentukan.⁵⁶

Ketentuan Biaya :

Biaya Asuransui, Biaya Administrasi, Notaris, Materai, dll: Sesuai ketentuan yang berlaku.

f. *iB Hasanah Card*

iB Hasanah Card adalah “salah satu produk pembiayaan unggulan dari BNI Syariah yang diterbitkan berdasarkan Fatwa DSN No.54/DSN-MUI/X/2006. *iB Hasanah Card* merupakan kartu yang berfungsi sebagai kartu pembiayaan yang berdasarkan sistem syariah sebagaimana diatur dalam fatwa.”

Produk Fitur Unggulan *iB Hasanah Card*, yaitu:

- a) Sesuai tuntunan Syariah

⁵⁶*Brosur*, Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu

- b) Diterima diseluruh dunia
- c) Biaya ringan
- d) Transaksi untuk kebutuhan bisnis atau wirausaha
- e) Otodebetzakat, infaq, sedekah, dan wakaf uang
- f) Inspirasi Umroh iB Hasanah *Card*
- g. Oto iB Hasanah

Oto iB Hasanah adalah “fasilitas pembiayaan konsumtif murabahah yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian kendaraan bermotor dengan agunan kendaraan bermotor yang dibiayai dengan pembiayaan ini.” Akad yang digunakan pada Produk Oto iB Hasanah adalah *murabahah*.⁵⁷

Keunggulannya adalah:

- 1) Proses lebih cepat dengan persyaratan mudah dan sesuai prinsip syariah
- 2) Minimal pembiayaan Rp 5 juta dan maksimum Rp 1 milyar
- 3) Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 5 tahun
- 4) Uang muka ringan dan khusus khusus kendaraan bermotor roda 2 dengan pola kerja sama uang muka tidak diwajibkan
- 5) Angsuran tidak berubah sampai lunas
- 6) Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis atau dapat dilakukan di seluruh kantor Cabang BNI Syariah maupun BNI Konvensional.

- h. Tunas Usaha iB hasanah

⁵⁷*Brosur*, Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu

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 Tahun 2007.”⁵⁸

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 adalah “fasilitas pembiayaan produktif yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan usaha-usaha produktif (modal kerja dan investasi) yang tidak bertentangan dengan syariah dan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.”

Keunggulan produk ini adalah:

- 1) Proses lebih cepat dengan persyaratan mudah sesuai dengan prinsip Syariah
- 2) Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 7 tahun
- 3) *Plafond* pembiayaan minimal Rp 50 juta dan maksimum Rp1 milyar

⁵⁸*Brosur*, Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu

4) pembayaran angsuran dapat dilakukan diseluruh kantor Cabang BNI Syariah maupun Konvensional.⁵⁹

j. Gadai Emas iB Hasanah

Gadai Emas iB Hasanah atau juga disebut pembiayaan *rahn* adalah” penyerahan hak penguasa secara fisik atas barang berharga berupa emas(lantakan atau perhiasan beserta aksesorisnya) dari nasabah kepada bank. Sebagai agunan atas pembiayaan yang diterima.”

Keunggulan produk ini adalah:

- a. Proses menggadai yang sangat sederhana dan tidak berbelit-belit dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip Syariah.
- b. Murah dan tarif dihitung secara harian
- c. Jangka waktu 3 bulan dan bias diperpanjang
- d. Pembiayaan gadai diberikan sebesar 97% untuk emas lantakan dan 80% untuk emas perhiasan
- e. Barang agunana aman karena diasuransikan
- f. Diberikan fasilitas kartu ATM yang dapat ditarik tunai diseluruh jaringan BNI sehingga memudahkan nasabah, disamping lebih aman karena pembiayaannya nasabah langsung masuk rekening Tabungan iB Hasanah.

k. CCF iB Hasanah

⁵⁹*Brosur*, Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu

Cash Collateral Financing iB Hasanah (CCF iB Hasanah) adalah “Pembiayaan yang dijamin dengan *Cash*, yaitu dijamin dengan simpanan dalam bentuk Deposito, Giro, dan tabungan yang diterbitkan oleh BNI Syariah.”⁶⁰

Keunggulan:

1. Memberi kemudahan kepada nasabah yang mempunyai Simpanan Rupiah atau Valas USD untuk memperoleh pembiayaan dengan cara cepat.
2. Maksimum pembiayaan sebesar 90% (Untuk simpanan rupiah) dan 3 bulan (untuk simpanan Valas USD).

⁶⁰*Brosur*, Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu

1. Dari pengamatan observasi awal dan Hasil wawancara dengan Bapak Novan Zaman Herdyanto *Financing Administration Head (FAH)* peneliti menemukan bahwa bank memang bukan sebagai penjual murni, Bank memposisikan diri sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, akan tetapi Bank bukan sebagai penjual yang memiliki persediaan barang secara langsung tetapi Bank hanya akan menyediakan barang ketika ada nasabah yang benar-benar ingin mengajukan pembiayaan, ketika nasabah mengajukan pembiayaan berupa pembelian rumah kepada pihak Bank , maka terlebih dahulu pihak Bank akan menganalisa objek atau barang yang diajukan nasabah. Untuk melihat kondisi rumah dan mencocokkan kesesuaian harga rumah yang di ajukan nasabah dan menentukan besarnya biaya angsuran yang akan dibayar oleh nasabah.

Bapak Novan Zaman Herdyanto *Financing Administration Head*

(FAH)mengatakan:

“dalam Penerapan akad Murabahah pada pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu . Sebagaimana diketahui ,dalam jual beli *Murabahah* Bank memposisikan diri sebagai penjual barang yang diperlukan nasabah dan nasabah sebagai pembeli tetapi Bank memang belum menyediakan langsung barang yang diperlukan nasabah, bank hanya akan membeli barang yang diperlukan nasabah jika ada nasabah yang mengajukan pembiayaan berupa rumah yang sudah jadi atau pemohon memiliki kertertarikan akan sebuah rumah dari seorang developer lalu pemohon mendatangi Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu untuk mengajukan pembiayaan Griya iB Hasanah, maka terlebih dahulu Bank akan -----analisa objek atau rumah yang dimaksud oleh pemohon un⁵¹ lakukan penilaian melihat kondisi rumah dan mencocokkan kesesuaian harga pembelian rumah yang diajukan oleh pemohon, dan untuk menentukan besaran biaya yang akan diangsur oleh nasabah”.⁶¹

2. Untuk pembiayaan pembelian barang Bank tidak membiayai keseluruhan dari pembiayaan yang diajukan nasabah, karena nasabah harus menyediakan uang muka sebesar 20% dari pembiayaan yang diajukan, uang muka terlebih dahulu harus disetorkan ke Bank dan nasabah wajib membuka rekening di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu dan uang muka dimasukkan ke dalam rekening nasabah, setelah itu Bank akan membeli barang yang diperlukan nasabah dan Bank akan menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan menyampaikan secara jujur harga pokok dan harga jual yang setara dengan harga beli ditambah keuntungan yang diambil pihak Bank.

⁶¹ Novan Zaman Herdyanto, *Financing Administration Head*, (Bank BNI Syariah Cabnag Bengkulu, wawancara pada tanggal 06 maret 2018)

Bapak Novan Zaman Herdyanto *Financing Administration Head*

(FAH) mengatakan:

“Dalam melakukan pembiayaan pihak Bank tidak bisa membiayai sepenuhnya terhadap pembiayaan yang diajukan nasabah karena harus ada uang muka 20% dari nasabah, dimana nasabah wajib menyetorkan uang muka kepada Bank dan membuka rekening di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu dan uang muka senilai 20% harus ada didalam rekening nasabah, lalu Bank akan membeli barang yang diperlukan nasabah dan bank akan menjual kembali kepada nasabah dengan harga jual yang setara dengan harga beli ditambah keuntungan yang diambil pihak Bank dan pihak Bank memberitahukan secara jujur harga pokok barang serta biaya yang diperlukan dan menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian barang kepada nasabah”.⁶²

3. Pada saat pembelian barang kepada developer Bank tidak turun langsung dalam membeli rumah yang dipesan nasabah, akan tetapi Bank mengeluarkan surat *Wakalah* dimana Bank mewakili pembelian rumah tersebut kepada nasabah, untuk alur transaksinya dari rekening nasabah sudah ada uang muka 20% lalu karena pihak Bank mewakili pembelian rumah tersebut maka pihak Bank akan mencairkan dana pembiayaan ke rekening nasabah, setelah seluruh dana pembiayaan sudah ada di rekening nasabah maka dana tersebut akan di transfer ke rekening developer.

Bapak Novan Zaman Herdyanto *Financing Administration Head*

(FAH) mengatakan:

“Untuk pembelian barang dari developer bank tidak turun langsung membeli rumah tersebut dari developer, agar tidak menghilangkan unsur *murabahah* nya maka Bank memakai akad *wakalah* untuk

⁶²Novan Zaman Herdyanto, *Financing Administration Head*, (Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu, wawancara pada tanggal 06 Maret 2018)

melakukan pembelian rumah, Bank memberikan surat kuasa kepada nasabah (*Wakalah*) bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli rumah tersebut dari developer. Sedangkan alur transaksi pembelian rumah, nasabah dan developer membuka rekening di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu. Dari rekening nasabah sudah ada uang muka 20% lalu pihak Bank akan mencairkan dana pembiayaan ke rekening nasabah, dari rekening nasabah akan di transfer ke rekening developer”.⁶³

4. Penggunaan Akad *wakalah*, akad *wakalah* memang ada dan diterapkan dalam produk Griya iB Hasanah ini, dengan alasan keterbatasan pihak Bank dalam menyediakan barang yang dipesan oleh nasabah maka Bank menerapkan akad *Wakalah* dalam pembiayaan produk Griya iB Hasanah ini. Dalam produk Griya iB Hasanah ada *murabahah* beserta *wakalah* ada *murabahah* tanpa *wakalah* tetapi lebih sering menerapkan *murabahah* beserta *wakalah*. Pihak Bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang yang diperlukan nasabah.

Bapak Ade Nova Subrata *Processing Assistant (PA)* mengatakan:

“Akad *Wakalah* memang ada dan diterapkan di dalam produk pembiayaan Griya iB Hasanah ini, selain Akad *Murabahah* Bank juga menerapkan akad *wakalah* dengan alasan keterbatasan dan efisiensi, Bank memberikan surat *wakalah* kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Produk Griya iB Hasanah ada yang menerapkan akad *murabahah* tanpa *wakalah* dan akad *murabahah* disertai *wakalah* tetapi pada pembiayaan Griya iB Hasanah ini lebih sering menerapkan *murabahah* disertai *wakalah*”.⁶⁴

5. Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu nasabah produk Griya iB Hasanah di bank BNI Syariah Cabang Bengkulu yaitu ibu Uci, bahwa Bank mewakilkan pembelian barang-barang renovasi rumah

⁶³ Novan Zaman Herdyanto, *Financing Administration Head*, (Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu, wawancara pada tanggal 06 Maret 2018)

⁶⁴ Ade Nova Subrata *Processing Assistant (PA)*, (Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu, Wawancara dilakukan pada tanggal 28 April 2018)

kepada ibu uci, Bank hanya memberi pembiayaan berupa uang tunai kepada ibu uci untuk membeli barang-barang yang dibutuhkan ibu uci untuk merenovasi rumah , pencairan dana pun dilakukan secara bertahap misalkan pencairan pertama pembiayaan dari Bank sebesar 30% dari total pembiayaan Dana tersebut digunakan untuk membeli material bangunan, kemudian Uci menyertakan kuitansi pembelian material kepada Bank dan setelah bangunan pada tahap naik bata, Bank memberikan lagi pembiayaan sebesar 30% dari total pembiayaan. selanjutnya, Bank akan menilai kelayakan bangunan tersebut. Setelah dinilai baik Bank kembali memberikan pembiayaan sebesar 30% dari total pembiayaan. Sisa 10% pembiayaan dari renovasi rumah akan diberikan kepada Uci ketika Uci telah menyertakan IMB kepada Bank sebagai salah satu syarat pembiayaan Griya iB Hasanah. Dan ketika melaksanakan akad , akad *wakalah* dan *murabahah* dilaksanakan pada waktu bersamaan.

Ibu Uci nasabah produk Griya iB Hasanah Bank BNI Syariah mengatakan:

“sebagai salah satu nasabah pembiayaan Griya iB Hasanah yaitu merenovasi rumah, untuk renovasi rumah, bank tidak memberikan pembiayaan berupa barang seperti semen, bata dan bahan material lainnya. Bank memberikan pembiayaan berupa uang tunai kepada Uci setelah Uci memenuhi kelengkapan dokumen dan persyaratan pembiayaan BNI Griya lengkap dengan RAP Renovasi bangunan, kemudian secara bertahap Bank memberikan pembiayaan kepada nasabah sesuai dengan tahap bangunan. Menurut Uci “ misalkan pencairan pertama pembiayaan dari Bank sebesar 30% dari total pembiayaan Dana tersebut digunakan untuk membeli material bangunan, kemudian Uci menyertakan kuitansi pembelian material

kepada bank dan setelah bangunan pada tahap naik bata, Bank memberikan lagi pembiayaan sebesar 30% dari total pembiayaan. selanjutnya, Bank akan menilai kelayakan bangunan tersebut. Setelah dinilai baik Bank kembali memberikan pembiayaan sebesar 30% dari total pembiayaan. Sisa 10% pembiayaan dari renovasi rumah akan diberikan kepada Uci ketika Uci telah menyertakan IMB kepada Bank sebagai salah satu syarat pembiayaan Griya iB Hasanah dan akad *wakalah* dilaksanakan secara bersamaan dengan akad *murabahah*".⁶⁵

6. Untuk pelaksanaan akad *murabahah* akan dilaksanakan ketika pejabat pemutus telah mengeluarkan Surat Keputusan Pembiayaan atau (SKP), dimana SKP ini berisikan keputusan mengenai harga, jangka waktu angsuran dan biaya angsuran cicilan perbulan, setelah SKP ini telah dikeluarkan maka terlebih dahulu pihak Bank akan menyampaikan isi dari SKP tersebut kepada nasabah , jika nasabah tidak setuju dengan isi surat SKP yang disampaikan oleh pihak Bank maka akad *Murabahah* tidak akan dilaksanakan tetapi jika nasabah menyetujui isi SKP tersebut maka akad *murabahah* akan dilaksanakan. Dan pihak Bank akan mengatur jadwal Akad.

Bapak Novan Zaman Herdyanto *Financing Administration Head*

(FAH) mengatakan:

“Untuk pelaksanaan akad *murabahah* setelah pengajuan pembiayaan dari nasabah telah disetujui oleh Pejabat Pemutus, Bank BNI Syariah akan mengeluarkan surat keputusan pembiayaan (SKP) dan surat SKP ini akan disampaikan kepada nasabah, didalam surat SKP ini berisikan keputusan dari Bank mengenai Harga, jangka waktu angsuran , dan biaya angsuran cicilan perbulan. Surat SKP ini disampaikan sebelum akad *murabahah* dilaksanakan, karena terkadang isi dari SKP tersebut tidak sesuai dengan permohonan nasabah jika nasabah tidak menyetujui isi dari SKP tersebut maka akad tidak akan dilaksanakan, akan tetapi

⁶⁵ Uci Nasabah Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu, wawancara dilakukan pada tanggal 31 Maret 2018

jika nasabah menyetujui isi keputusan SKP maka akan diatur jadwal akad”.⁶⁶

7. Ketika akad *murabahah* akan dilaksanakan yang dihadirkan pada saat pelaksanaan akad adalah nasabah, notaris, developer dan pihak Bank. Pihak Bank menghadirkan notaris untuk membuat surat pengikatan hak tanggungan dan memproses balik nama sertifikat, pengikatan hak tanggungan adalah sertifikat dari rumah tersebut untuk sementara waktu menjadi jaminan dan dikuasai oleh pihak Bank bukan dimiliki tapi dikuasai karena pihak Bank berantisipasi jika nasabah menghilang dan tidak mampu melunasi. Ketika akad *murabahah* telah selesai dilakukan maka transaksi antara nasabah dan developer akan dilakukan dengan cara pihak Bank mencairkan Dana ke rekening nasabah dan dari uang muka milik nasabah yang sudah berada di rekening nasabah ditambah dengan pencairan dana dari Bank akan ditransferkan ke rekening developer. Bapak Novan Zaman Herdyanto *Financing Administration Head (FAH)* mengatakan:

“Ketika pelaksanaan akad yang dihadirkan adalah nasabah, pihak Bank, developer dan notaris. Fungsi notaris disini akan memproses balik nama, sertifikat awal atas nama developer dibalik nama atas nama nasabah setelah sertifikat dibalik nama dari developer ke nasabah, sertifikat akan di jadikan jaminan oleh pihak Bank, lalu pihak Bank meminta notaris membuat surat pengikatan hak tanggungan surat ini berisikan bukti kepemilikan atau sertifikat, jaminan berupa sertifikat ini akan disimpan atau untuk sementara dikuasai oleh bank, bukan dimiliki tapi dikuasai, kegunaan dari pengikatan hak tanggungan ini, misal nasabah tidak membayar angsuran atau menghilang, wanprestasi. Maka kekuatan bank ada pada hak tanggungan. Jika nasabah kabur atau menghilang

⁶⁶Novan Zaman Herdyanto, *Financing Administration Head* Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu, wawancara pada tanggal 06 Maret 2018

Bank bisa menjual aset tersebut. Setelah akad dilakukan barulah pihak Bank mencairkan Dana ke rekening nasabah dan dari uang muka milik nasabah ditambah dengan pencairan dana dari Bank akan di transferkan ke rekening depelover. Setelah proses pencairan selesai barulah dilakukan proses balik nama untuk sertifikat, jika di awal sertifikat atas nama developer, maka akan di balik nama atas nama nasabah setelah selesai proses balik nama sudah muncul kewajiban nasabah untuk membayar angsuran setiap bulannya.⁶⁷

Dari wawancara diatas , setelah transaksi selesai dilakukan antara nasabah dan developer maka akan dilakukan proses balik nama dimana sertifikat awal atas nama developer maka akan langsung di balik nama menjadi atas nama nasabah. Dan setelah proses balik nama telah dilakukan maka sudah muncul kewajiban nasabah untuk membayar angsuran setiap bulannya.

8. Untuk biaya administrasi pihak Bank tidak mengambil biaya administrasi, hanya ada biaya asuransi jiwa, asuransi kebakaran, biaya materai, dan biaya notaris pihak Bank hanya mengambil 5% dari pembiayaan, dan itupun sudah termasuk biaya angsuran.

Bapak Novan Zaman Herdyanto *Financing Administration Head (FAH)* mengatakan:

“Untuk biaya administrasi Pihak bank tidak mengambil biaya administrasi, yang ada hanya biaya asuransi jiwa, biaya asuransi kebakaran ,biaya materai, biaya notaris dan pihak Bank hanya mengambil 5% dari pembiayaan, dan itu sudah termasuk biaya angsuran”.

B. Analisis

⁶⁷Novan Zaman Herdyanto, *Financing Administration Head* Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu, wawancara pada tanggal 06 Maret 2018

Berdasarkan data yang telah diperoleh oleh penulis maka Pembiayaan Griya IB Hasanah di Bank BNI Syariah cabang Bengkulu merupakan fasilitas pembiayaan yang paling diminati oleh nasabah karena fasilitas Griya IB Hasanah diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent dengan menggunakan akad Murabahah (Jual Beli).

Analisis penulis mengenai penerapan akad *Murabahah* pada pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu dan perbandingannya secara teori :

- a. Bank bukan sebagai penjual Murni yang memiliki persediaan Barang sebelum melakukan akad *Murabahah*, Bank hanya akan Membeli rumah ketika ada nasabah yang memesan atau benar-benar nasabah akan membeli kembali rumah tersebut dari Bank. Secara teori, Jual Beli *murabahah* harus dilakukan atas barang yang telah dimiliki (hak kepemilikan telah berada ditangan si penjual) dan secara teori akad yang diterapkan oleh Bank adalah akad *murabahah* dengan pesanan. Termasuk juga untuk pembiayaan renovasi rumah, Bank tidak menyediakan barang yang dibutuhkan nasabah bank hanya memberikan pembiayaan berupa Uang tunai kepada nasabah untuk membeli bahan-bahan renovasi berupa semen, bata, dan alat material lainnya. Dalam

teori Syarat jual beli adalah barang yang dijual harus merupakan barang yang berwujud.

- b. Terdapat akad *Wakalah* dalam Pembiayaan Griya IB Hasanah dibank BNI syariah cabang Bengkulu , Bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli rumah dari developer. Termasuk juga kepada nasabah yang ingin merenovasi rumah, Bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang-barang yang dibutuhkan nasabah untuk merenovasi rumah.tetapi dalam pembiayaan Griya iB Hasanah tidak adanya kejelasan dan dicantumkan bahwa selain akad *Murabahah* dalam pembiaayaan Griya iB Hasanah ini terdapat juga akad *Wakallah*.
- c. Bank melaksanakan akad *Murabahah* dan *wakalah* secara bersamaan , di antara kedua akad tersebut seharusnya terlebih dahulu dilakukan adalah akad *wakalah* , setelah akad *wakalah* telah di laksanakan oleh nasabah, dan barang telah secara prinsip menjadi hak milik Bank maka akad *murabahah* boleh dilaksanakan, tetapi dalam penerapannya di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu pelaksanaan akad *Wakalah* dan *Murabahah* dilakukan secara bersamaan sedangkan barang pun belum secara prinsip menjadi hak milik Bank. di dalam Fatwa DSN NO.04/ DSN-MUI/IV/2000, tentang *murabahah* menyatakan bahwa” jika Bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank.

- d. Bank tidak membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama Bank sendiri, setelah akad Murabahah telah dilaksanakan oleh Bank dan Nasabah maka akan dilakukan proses balik nama, dimana jika di awal sertifikat atas nama developer, lalu akan di balik nama menjadi nama nasabah, seharusnya secara alur yang benar, proses balik nama pertama dilakukan atas nama Bank, lalu Bank menjual rumah tersebut kepada nasabah dan sertifikat di balik nama lagi atas nama nasabah. Fatwa DSN MUI No.04/DSN MUI/ IV/ 2000, telah menetapkan “ Bank Membeli barang yang diperlukan Nasabah atas Nama Bank Sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba”. Memang Bank telah memberikan surat kuasa kepada nasabah untuk membeli rumah tersebut. Akan tetapi seharusnya meskipun Bank mewakili pembelian rumah tersebut kepada nasabah pembelian tetap harus atas nama Bank terlebih dahulu, karena Bank memposisikan diri sebagai penjual, meskipun pembelian atas barang dapat diwakilkan. Disini posisi Bank terlihat seperti lembaga pembiayaan, bukan sebagai penjual.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, penulis menyimpulkan Penerapan Akad *Murabahah* pada pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu yaitu : 1). Bank tidak membeli barang yang dipesan nasabah atas nama Bank sendiri 2). Terdapat Akad *wakalah* dalam pembiayaan Griya iB Hasanah padahal tidak ada kejelasan selain akad *murabahah* Bank juga menggunakan akad *wakalah* 3). Akad *wakalah* dan *murabahah* di laksanakan secara bersamaan 4). Bank bukan sebagai penjual murni yang memiliki persediaan barang sebelum melaksanakan akad *murabahah*. Dengan demikian penerapan Akad *Murabahah* tersebut tidak sesuai dengan Prinsip Syariah dan ketentuan Fatwa DSN MUI No.04/DSN MUI/ IV/ 2000 tentang *Murabahah*.

B. Saran

Bagi Bank, penulis hanya menyarankan agar Penerapan akad *Murabahah* pada pembiayaan Griya iB Hasanah lebih disesuaikan lagi menurut prinsip Syariah dan ketentuan dari Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 , karena dalam penelitian penulis Penerapan Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Griya iB Hasanah belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan Prinsip Syariah dan ketentuan dari Fatwa DSN No.04/ DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

DAFTAR PUSTAKA

Buku Rujukan

- Adiwarman. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011.
- Ade Nova Subrata *Processing Assistant (PA)*, Wawancara dilakukan pada tanggal
28 April 2018
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta, 2001.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Pembentukan Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press Yogyakarta. 2010.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press 2007.
- Antonio, Muhammad Syafi'I. *Bank Syariah*, Jakarta:Gema Insani, 2001.
- Arifin, Zainu. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta:Alvabet, 2002.
- Baridwan, Zaki. *Sistem Akuntansi: Penyusunan Prosedur dan Metode*. Edisi Kelima. Yogyakarta: Badan Penerbitan Fakultas Ekonomi,2009.
- Baktiar Amir, Journal International "*Implementation of Islamic Bank in Murabahah (studies in BankMuamalatBranches Kendari*". (Universitas Halu Oleo, 2017)
- Brosur, *Pembiayaan iB Hasanah*, Bank BNI Syariah Cabang Bengkulu, 2018.
- Bungin, Burhan. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Jakarta: PT Raja Grafindo persada, 2008.
- Candra Permata Sari Chornelia "*Mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah KCP Cilacap*". Skripsi Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, (STAIN Purwokerto, Tahun 2014)
- Dewan Syariah Nasional MUI.*Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, Jakarta: Erlangga, 2014.

- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, (Jakarta: Maghfira pustaka,2006)
- Hakim,AtangAbd.*Fiqih Perbankan Syariah*, Bandung: PT Refika Aditama, 2010
- Ismail, *Perbankan Syariah*,Jakarta : Kencana, 2011.
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,2003.
- Machmud, Amir. *Bank Syariah*, Jakarta: Erlangga, 2010
- Muhammad.*Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syari'ah*,Yogyakarta:UII Pres,2009.
- Moeleong, Lexy j.*Metodologi Penelitian Kualitatif*,Bandung: Remaja Rosdakarya,2009.
- Morrisan.*Metode Penelitian Survey*, Jakarta: Kencana. 2014
- Muthaher,Osmad. *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012
- Novan Zaman Herdyanto.*Financing Administration Head*, Wawancara pada tanggal 06 maret, 2018
- Purwanto,Ervan Agus dan Dyah Ratih Sulistyastuti.*Metode penelitian kualitatif*, Yogyakarta: Gava Media,2007.
- Rivai, Andrea permana vethzal. *Islamic Financial Management*,Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Sabiq, Sayyid, Solihin ,Ahmad Ifham. *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2010.
- Saeed Abdullah. *Menyoal Bank Syariah*, Jakarta: paramadina,2004.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif R dan D*. Bandung: Alfabeta. 2010.

Syafi'i, Muhammad, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001.

Topowijono, Hady Yugo Parwanto, Jurnal Indonesia "Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Griya iB Hasanah Dengan Akad Murabahah Dalam Mendukung Pengendalian Intern PT. Bank BNI Syariah, Tbk Kantor Cabang Malang" (Universitas Brawijaya Malang, 2016)

Internet :

<http://bank.bnisyariah.co.id>