

**IMPLEMENTASI AKAD *MURABAHAH* PADA
PEMBIAYAAN BSI GRIYA HASANAH DI PT. BANK SYARI'AH
INDONESIA (BSI) KCP PRAYA SUDIRMAN 2**



Oleh:

Hayatan Toyyibah
NIM. 170502332

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MATARAM
MATARAM
2021**

**IMPLEMENTASI AKAD *MURABAHAH* PADA
PEMBIAYAAN BSI GRIYA HASANAH DI PT. BANK SYARI'AH
INDONESIA (BSI) KCP PRAYA SUDIRMAN 2**

Skripsi

**diajukan kepada Universitas Islam Negeri Mataram untuk melengkapi
persyaratan mencapai gelar Sarjana Ekonomi**



Oleh:

**Hayatan Tovvibah
NIM. 170502332**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MATARAM
MATARAM
2021**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi oleh: Hayatan Toyyibah, NIM: 170502332, dengan judul “Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan BSI Griya Hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2” telah memenuhi syarat dan disetujui untuk diuji.

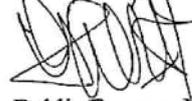
Disetujui pada tanggal: 5 Mei 2024

Pembimbing I,



Drs. H. Agus Mahmud, M.Ag.
NIP. 196508171997031001

Pembimbing II,



Dahlia Bonang, M.Si.
NIP. 198505172011012010



Perpustakaan UIN Mataram

NOTA DINAS PEMBIMBING

Mataram, 5 Mei 2021

Hal : Ujian Skripsi

Yang Terhormat

**Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
di Mataram**

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

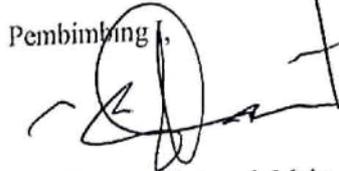
Dengan hormat, setelah melakukan bimbingan, arahan, dan koreksi, kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama Mahasiswa : Hayatan Toyyibah
NIM : 170502332
Jurusan/Prodi : Perbankan Syariah
Judul : Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan
BSI Griya Hasanah di PT. BSI KCP Praya
Sudirman 2

Telah memenuhi syarat untuk diajukan dalam sidang *munaqasyah* skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Mataram. Oleh karena itu, kami berharap agar skripsi dapat segera di-*munaqasyah*-kan.

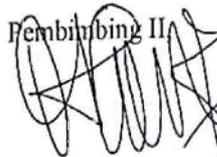
Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing I,



Drs. H. Agus Mahmud, M.Ag.
NIP. 196508171997031001

Pembimbing II



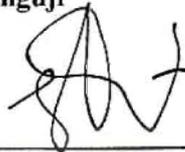
Dahlia Bonang, M.Si.
NIP. 198505172011012010

PENGESAHAN

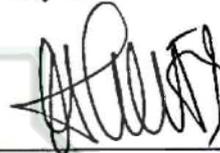
Skripsi oleh: Hayatan Toyyibah, NIM. 170502332 dengan judul “Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan BSI Griya Hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2”, telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Prodi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Mataram pada tanggal 31 Mei 2021. Dan dinyatakan sah untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E).

Dewan Penguji

Drs. H. Agus Mahmud, M.Ag.
(Ketua Sidang/Pemb. I)



Dahlia Bonang, M.Si.
(Sekretaris Sidang/Pemb. II)



Baiq. Ari Yusrini, M.M.
(Penguji I)



Dewi Sartika Nasution, M.Ec.
(Penguji II)



Perpustakaan UIN Mataram

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. H. Ahmad Amir Aziz, M.Ag.
NIP. 041997031001

MOTTO



يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا¹

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.²

¹Q.S. An- Nisa [4] : 29

² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya: Syaamil Qur'an Edisi Khat Madinah*, (Bandung: PT. Mizan Bunaya, 2007), hlm. 90.

PERSEMBAHAN



“Kupersembahkan Skripsiku Ini Untuk Ibuku (Maknah) dan Bapakku (Arifin) Serta Untuk Keluargaku yang selalu mendukungku, Serta almamater ku, serta sahabatku dan untuk semua guru dan dosen terbaikku.”

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb

Puji sukur kehadirat Allah Swt atas segala rahmat, hidayah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan BSI Griya Hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2.” Karya ini ditujukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan tugas akhir untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) pada Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Mataram .

Tak lupa kita ucapkan sholawat dan salam kepada kekasih Allah Nabi besar Muhammad SAW, sang pembawa risalah dan suri tauladan terbaik yang menjaga kita semua dengan cinta kasih serta perjuangan beliau sehingga kita bisa merasakan nikmat Iman dan Islam hingga saat ini

Penulis menyadari bahwa karya ini dapat diselesaikan berkat bantuan dari berbagai pihak. Dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Masnun, M. Ag selaku Rektor UIN Mataram
2. Bapak Dr. H. Ahmad Amir Aziz, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
3. Ibu Dewi Sartika Nasution, M.Ec selaku ketua Prodi Perbankan Syariah.
4. Ibu Dahlia Bonang, M.Si. selaku Dosen Pembimbing dua yang telah memberikan banyak saran, kritikan, dan masukanya dengan sangat baik sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

5. Bapak Drs. H. Agus Mahmud, M.Ag. selaku Dosen Pembimbing pertama yang telah memberikan saran, kritikan, dan masukan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
6. Kepala PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 dan seluruh pegawai yang telah memberikan informasi terkait dengan pelaksanaan penelitian dalam rangka penyusunan skripsi ini.
7. Kedua Orang tua yang selalu mendukung, selalu berdoa, dan selalu bekerja keras agar saya bisa menuntut ilmu sehingga bisa menjadi seperti sekarang ini.
8. Kepada sahabat-sahabat saya Yusfina, Rosida Mahmud, Erin Hidayati, Nur Komala dan Rahmi yang selalu mendengarkan dan memberikan doa dan semangat sehingga saya bisa menjadi orang yang kuat seperti sekarang ini. terimakasih untuk tawa dan tangisan yang pernah kita lalui bersama.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu penulis mengharapkan masukan yang sifatnya membangun. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat di kemudian hari.

Wassalamu'alaikum Wr. WB

Mataram, 5 Mei 2021
Penulis

Hayatan Toyyibah
NIM. 170502332

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	
HALAMAN JUDUL	
PERSETUJUAN PEMBIMBING	i
NOTA DINAS PEMBIMBING.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
PENGESAHAN DEWAN PENGUJI.....	iv
HALAMAN MOTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
1. Tujuan Penelitian	7
2. Manfaat Penelitian	7
D. Ruang Lingkup dan Setting Penelitian.....	8
1. Ruang Lingkup Penelitian.....	8
2. Setting Penelitian	8
E. Telaah Pustaka.....	9
F. Kerangka Teori.....	13
1. Konsep Umum Tentang Akad Murabahah dan Wakalah.....	13
a. Konsep Akad Murabahah	13
b. Konsep Akad Wakalah	13
2. Konsep Pembiayaan Bank Syariah.....	24
a. Pengertian Pembiayaan	24
b. Analisis Pembiayaan	26

G.	Metode penelitian	27
1.	Pendekatan Penelitian.....	27
2.	Kehadiran Peneliti.....	28
3.	Lokasi Penelitian	29
4.	Jenis dan Sumber Data	29
a.	Jenis Data	29
b.	Sumber Data	31
5.	Tehnik Pengumpulan Data.....	31
6.	Tehnik Analisis data.....	34
7.	Keabsahan Data/Validitas Data	35
H.	Sistematika Pembahasan	37
BAB II	AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN BSI	
	GRIYA HASANAH DI PT. BSI KCP PRAYA	
	SUDIRMAN 2	38
A.	Gambaran Umum Lokasi Penelitian	38
1.	Sejarah Berdirinya PT. BSI KCP Praya Sudirman 2....	38
2.	Letak Geografis PT. BSI KCP Praya Sudirman	39
3.	Struktur Pengurus pada PT. BSI KCP Praya	
	Sudirman 2	40
4.	Visi dan Misi	42
5.	Situasi dan Kondisi Fisik	42
6.	Produk Pembiayaan Pada PT. BSI KCP Praya	
	Sudirman 2	43
B.	Mekanisme Pembiayaan BSI Griya Hasanah Pada PT.	
	BSI KCP Praya Sudirman 2	45
C.	Penerapan Akad pada Produk Pembiayaan BSI Griya	
	Hasanah	52
BAB III	Analisis Akad Murabahah Pada Pembiayaan BSI Griya	
	Hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2	60
A.	Mekanisme Pembiayaan BSI Griya Hasanah.....	60

B. Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan BSI Griya Hasanah	63
BAB IV PENUTUP	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran-Saran	71
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	



Perpustakaan UIN Mataram

**Implementasi Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan BSI Griya Hasanah di PT.
Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Praya Sudirman 2**

Oleh :
Hayatan Toyvibah
NIM 170502332

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme pembiayaan BSI griya hasanah dan implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan BSI griya hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2. BSI griya hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun merenovasi rumah, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif kualitatif, yaitu dengan menggambarkan hasil penelitian yang didapatkan di lapangan. Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa data primer dan sekunder dengan teknik pengumpulan data yang digunakan berupa observasi terstruktur, wawancara terstruktur, dan dokumentasi.

Hasil dari penelitian ini adalah implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan BSI griya hasanah dilakukan dengan dua model yaitu bank bertindak sebagai penjual murni, dimana bank sebelumnya telah bekerja sama dengan developer. Menggunakan akad *murabahah bil wakalah* dimana pihak bank mewakilkan pembeliannya kepada nasabah dan nasabah diberi surat kuasa atau surat *wakalah*.

Kata Kunci: Pembiayaan, Akad *Murabahah*, BSI Griya Hasanah

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bank adalah suatu lembaga perantara yang dapat mendorong kemajuan pembangunan melalui fasilitas kredit dan kemudahan-kemudahan pembayaran dan penarikan dalam proses transaksi yang dilakukan oleh para pelaku ekonomi.³

Bank diselenggarakan dengan tujuan yang bersifat ekonomi maupun sosial. Dari segi ekonomi, bank diselenggarakan untuk mendapatkan untung agar penyelenggaraan bank dapat berlangsung. Sementara dari segi sosial, bank dalam mendapat keuntungan tidak semata-mata demi keuntungan sendiri tetapi mempunyai tanggung jawab moral dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Berdasarkan UU No. 10 Tahun 1998, fungsi bank di Indonesia adalah sebagai tempat penghimpunan dana dari masyarakat. Bank bertugas mengamankan uang tabungan dan deposito berjangka serta simpanan dalam rekening koran atau giro. Fungsi tersebut adalah fungsi utama bank.⁴

Selain itu bank juga berfungsi sebagai penyalur dana atau pemberi pembiayaan. Bank memberikan pembiayaan bagi masyarakat yang membutuhkan terutama untuk usaha produktif.

³ Rimsky K Judisseno, *Sistem Moneter dan Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2005), hlm 95.

⁴ Ivone RMDA, *Mengenal Dasar-Dasar Perbankan*, (Sukoharjo: Seti Aji, 2018), hlm.77.

Jenis bank berdasarkan kegiatan operasinya terdiri dari bank konvensional dan bank syariah. Bank konvensional adalah bank yang dalam operasinya menggunakan atau menerapkan metode bunga, karena metode bunga sudah ada terlebih dahulu. Bank konvensional umumnya beroperasi dengan mengeluarkan produk-produk untuk menyerap dana masyarakat antara lain tabungan, simpanan deposito, simpanan giro, menyalurkan dana yang telah dihimpun dengan cara mengeluarkan kredit antara lain kredit investasi, kredit modal kerja, kredit konsumtif, kredit jangka pendek. Sedangkan bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, maksudnya adalah bank yang dalam operasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalah secara islam.

Di Indonesia, regulasi mengenai bank syariah tertuang dalam UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah. Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah (BUS), Unit usaha syariah (UUS), dan bank pembiayaan rakyat syariah (BPRS).⁵

Kegiatan bank syariah dalam hal penentuan harga produknya sangat berbeda dengan bank konvensional. Penentuan harga bagi bank syariah didasarkan pada kesepakatan antara bank dengan nasabah penyimpan dana sesuai dengan jenis simpanan dan jangka waktunya, yang akan menentukan

⁵Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Bekasi: Kencana, edisi kedua 2016), hlm. 58.

besar kecilnya porsi bagi hasil yang akan diterima penyimpan dana. Berikut ini prinsip-prinsip yang berlaku pada bank syariah.

1. Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*).
2. Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*).
3. Prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*).
4. Pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*).
5. Pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).⁶

Pada tanggal 1 februari 2021, Presiden Jokowi meresmikan PT. Bank Syariah Indonesia (BSI) Tbk, yang merupakan hasil merger perusahaan pelat merah, yakni BNI Syariah, BRI Syariah, dan Mandiri Syariah. Tujuan konsolidasi yang berbasis sinergi bisnis diharapkan bisa memperkuat daya saing bank syariah pemerintah.⁷

PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 adalah bank yang berada di pusat kota wilayah Praya, Lombok Tengah. Sebelum merger menjadi Bank Syariah Indonesia, dalam sejarah berdirinya bank ini meraih banyak prestasi diantaranya mendapatkan piagam penghargaan devisi mikro sebagai kantor cabang pembantu devisi terbaik 2 nasional pada tahun 2012 dan mendapatkan *commitment to achieve* 2020 sebagai pencapaian terbaik atau berkomitmen untuk melampaui target pada tahun 2020. PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 ini berdiri karena keprihatinan terhadap masyarakat atau nasabah yang terikat

⁶Ivone RMDA, *Mengenal Dasar-Dasar Perbankan...*, hlm. 85-86.

⁷ <http://bisnis.tempo.co/amp/142805/resmi-beroperasir-begini-perjalanan-berdirinya-bank-syariah-Indonesia>, diambil 20 November 2020, pukul 15.30.

dengan adanya bunga yang ditetapkan oleh bank konvensional dalam melakukan pembiayaan atau pinjaman yang sangat mempersulit masyarakat dan tidak sesuai dengan kaidah dan syariat Islam, maka berdirilah bank syariah yang bisa membantu serta meringankan beban masyarakat dalam melakukan pinjaman atau pembiayaan pada bank syariah yang tidak dibebankan dengan adanya bunga melainkan dengan adanya konsep bagi hasil.

Saat ini dengan pangsa pasar yang sedemikian luas memberikan kemudahan ekspansi bagi pelaku perbankan Indonesia untuk mengembangkan bisnis perbankan. Oleh karena itu, seiring dengan maraknya pembangunan perumahan atau ruko, PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 mengambil kesempatan untuk menawarkan produk BSI Griya Hasanah. BSI Griya 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.

Murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli. Merujuk pada pengertian tersebut, maka dapat kita katakan bahwasanya yang melakukan transaksi dalam akad ini terdiri dari dua pihak, yaitu penjual dan pembeli. Menjadi masalah adalah karena bank syariah tidak memiliki barang

dagangan sehingga ketika nasabah membutuhkan suatu barang dan melakukan pembiayaan murabahah, pihak bank (sebagai penyedia barang dagangan) akan menunjuk satu pihak sebagai *supplier*.

Para ushul fiqh juga menyatakan bahwa sesuatu dikatakan sah apabila rukun dan syarat telah terpenuhi, jika tidak terpenuhi, maka sesuatu menjadi batal.

Adapun syarat jual-beli yang dianggap sah apabila memenuhi syarat sebagai berikut:⁸

1. Adanya penjual dan pembeli, kedua pihak ini harus berakal sehat.
2. Ijab Kabul, rukun ini mewajibkan para pelaku jual-beli itu sudah baligh dan berakal sesuai dengan ijab dan kabul.
3. Ada objek yang diperjual belikan, barang yang diperjual belikan harus adadan dimiliki oleh penjual.
4. Harga (Nilai tukar), sifatnya harus pasti dan jelas baik itu jenisnya maupun jumlahnya.

Adanya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal menjadi permasalahan yang memerlukan solusi. Disinilah peran bank untuk memenuhi kebutuhan nasabah dengan mengeluarkan produk pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad yang paling populer yaitu jual beli dengan akad *murabahah*. Sesuai dengan namanya, jual-beli dengan akad *murabahah* merupakan akad yang digunakan oleh bank syariah pada produk pembiayaan konsumtif BSI griya hasanah dimana bank merupakan

⁸Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 7.

intermediary antara developer dengan nasabah. Tugas bank yaitu membelikan rumah yang dipesan oleh nasabah dari developer kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati.⁹

PT. BSI KCP Praya menawarkan produk pembiayaan konsumtif untuk memenuhi kebutuhan masyarakat seperti pembiayaan kepemilikan rumah atau biasa disingkat dengan BSI griya hasanah, sebagai tempat tinggal bagi yang ingin memiliki rumah sendiri. Kebutuhan barang konsumsi, perumahan, mobil atau properti lainnya dapat terpenuhi dengan pembiayaan dengan sistem jual beli yaitu akad *murabahah* sesuai dengan yang diajarkan dalam Islam. Berdasarkan akad ini bank syariah dapat memenuhi segala kebutuhan masyarakat dengan membelikan aset yang memang dibutuhkan oleh nasabah. Dari sekian produk yang dimiliki oleh bank syariah kredit pemilikan rumah atau dalam bank syariah dikenal dengan pembiayaan kepemilikan rumah menjadi solusi bagi persoalan masyarakat yang ingin membeli rumah tapi tidak sanggup untuk membayar secara tunai, dengan adanya pembiayaan ini masyarakat dapat memiliki rumah, ruko, apartemen, rusun dan sebagainya dengan cara mencicil.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih mendalam tentang tentang “Implementasi Akad *Murabahah* pada Pembiayaan BSI Griya Hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 “.

⁹*Observasi* PT. BSI KCP Praya , Senin 22 Februari 2021.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang dikemukakan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan BSI griya hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 ?
2. Bagaimana implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan BSI griya hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui mekanisme pada pembiayaan BSI griya hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2.
- b. Untuk mengetahui implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan BSI griya hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2.

2. Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini tentang implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan BSI griya hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 maka penelitian diharapkan mempunyai manfaat sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam rangka pengembangan wawasan dan memperkaya

khazanah keilmuan khususnya dalam bidang pembiayaan yang menggunakan akad *murabahah*.

b. Manfaat Praktis

- 1) Bagi pimpinan PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 : hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil suatu keputusan terkait implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan BSI griya hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2.
- 2) Bagi nasabah/masyarakat umum : hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk menambah wawasan masyarakat tentang akad *murabahah* pada pembiayaan BSI griya hasanah.

D. Ruang Lingkup dan Setting Penelitian

1. Ruang Lingkup

Dalam hal ini peneliti melakukan pembatasan terhadap penelitian yang akan dilakukan agar mempermudah pembahasan dan mempermudah pengelolaan data sehingga fokus penelitian yang peneliti lakukan dapat terarah dengan baik dan mencapai tujuan yang diinginkan.

Ruang lingkup yang diambil dalam dalam penelitian ini adalah mekanisme pembiayaan BSI griya hasanah PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 serta implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan BSI griya hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2.

2. Setting Penelitian

Adapun setting penelitian ini adalah tempat dimana peneliti melakukan penelitian yaitu pada PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 yang beralamat di Jl. Jendral Sudirman No. 10B, Praya, Lombok Tengah. Berdasarkan hasil pengamatan awal peneliti, alasan utama penelitian ini dilakukan di lokasi ini antara lain bahwa dalam implementasi akad *murabahah* khususnya pada pembiayaan BSI griya hasanah. Dalam memenuhi kebutuhan nasabah pihak bank bekerja sama dengan developer karena pihak bank tidak memiliki barang dagangan yang dimana dalam rukun jual beli yaitu adanya penjual tidak memenuhi syarat sehingga jual beli menjadi tidak sah. Dan juga menggunakan akad tambahan yaitu *murabahah bil wakalah* pada pembiayaan BSI griya hasanah. Oleh karena itu peneliti tertarik untuk meneliti tentang “Implementasi Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan BSI griya hasanah”.

E. Telaah Pustaka

Pada telaah pustaka ini, peneliti mengangkat beberapa penelitian terdahulu yang mempunyai kaitan dengan penelitian yang akan peneliti lakukan. Telaah pustaka adalah sebuah cara untuk mengetahui apakah penelitian ini valid atau tidak, dalam telaah pustaka yang kita lihat bukanlah kemiripan judulnya, akan tetapi yang kita lihat adalah permasalahan yang diangkat oleh penulis sebelumnya, apakah ada kemiripan atau tidak.

Dalam hal ini peneliti dapat menguraikan beberapa hasil telaah pustaka yang mempunyai kemiripan akan tetapi terdapat perbedaan dari penulis yang dilakukan, diantaranya:

1. Skripsi Firqi Fauzi Ariswan Mahasiswa Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi Universitas Islam Negeri(UIN) Syarif Hidayatullah yang berjudul “Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Griya iB hasanah Pada Bank BNI Syariah Cabang Jakarta Barat” tahun 2019, metode penelitian yang digunakan yaitu metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Hasil penelitian ini adalah manajemen risiko pada bank BNI Syariah menggunakan prinsip POAC (*planning, organizing, actuating, dan controlling*) dalam manajemen risiko memiliki andil dalam perkembangan di manajemen risiko di bank BNI Syariah cabang jakarta barat dari tahun ke tahun berada dalam kategori rendah dengan pengendalian risiko kuat dari awal berdirinya bank BNI Syariah cabang jakarta barat.¹⁰

Persamaan dan perbedaannya dengan penelitian ini adalah persamaannya terletak pada sama-sama menggunakan produk pembiayaan BSI griya hasanah. Sedangkan perbedaannya adalah penelitian yang dilakukan oleh Firqi Fauzi Ariswan menganalisis tentang manajemen risiko, sedangkan rencana penelitian ini lebih terfokus pada implementasi akad *murabahah* dan mekanisme pada pembiayaan BSI griya hasanah.

¹⁰Firqi Fauzi Ariswan, “Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Griya iB hasanah Pada Bank BNI Syariah Cabang Jakarta Barat”, (Skripsi: UIN Syarif Hidayatullah , 2019).

2. Skripsi Opal Sekar Randesta Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang yang berjudul *Analisis Pembiayaan Murabahah Pada Ibtisama Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang* tahun 2016, metode penelitian yang digunakan yaitu metode kualitatif. Hasil penelitian ini adalah penerapan *murabahah* dalam praktek Bank Syariah terbagi kedalam beberapa tipe, yaitu tipe *murabahah* (jual – beli) dan *murabahah bil wakalah* (di wakalkan oleh nasabah). Tipe yang sering digunakan oleh Bank Syariah adalah Tipe *Murabahah Bil Wakalah*. Dengan tipe *Murabahah Bil Wakalah*, Bank Syariah memberi surat kuasa kepada nasabah untuk membeli rumah yang ingin dibelinya sendiri, setelah memenuhi persyaratan dan prosedur yang benar.¹¹

Persamaan dan perbedaannya dengan penelitian ini adalah persamaannya terletak pada sama-sama meneliti tentang penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan BSI griya hasanah. Sedangkan perbedaannya terletak pada fokus kajiannya. Penelitian di atas banyak membahas kendala dan kebijakan dalam pembiayaan *murabahah* iB Griya di Bank Jateng Syariah, dan Perbedaan iB Griya Bank Jateng Syariah (KPR Syariah) dengan KPR Bank Konvensional. Sedangkan penelitian ini terfokus pada penerapan akad *murabahah* dan mekanisme pada pembiayaan BSI griya iB hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2.

¹¹Opal Sekar Randesta, “ Analisis Pembiayaan Murabahah Pada Ibtisama Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang”, (Skripsi: UIN Walisongo Semarang, 2016).

3. Jurnal Baiq El Badriati Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Mataram yang berjudul *Kritik Terhadap Implementasi Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Umum Syariah Kota Mataram)* tahun 2017, fokus hasil penelitian ini adalah kritik terhadap akad murabahah di bank syariah. Untuk metode penelitian yang digunakan metode kualitatif, hasil penelitian ini adalah murabahah adalah akad yang paling digemari dan populer oleh masyarakat Indonesia. Salah satu rukun jual beli yang tidak dilakukan oleh bank syariah adalah adanya kepemilikan barang yang menjadi objek jual beli. Sehingga diperlukan modifikasi akad *murabahah* yaitu menjadi akad *murabahah bil wakalah* (jual beli yang diwakilkan).¹²

Persamaan dan perbedaannya dengan penelitian ini adalah persamaannya terletak pada sama-sama membahas tentang implementasi akad *murabahah*. Sedangkan perbedaannya adalah terletak pada fokus pembahasan dimana peneliti lebih terfokus membahas implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan BSI griya hasanah sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Baiq El Badriati lebih membahas tentang kritik terhadap implementasi akad *murabahah* di lembaga keuangan syariah.

4. Jurnal Meyrina Ferdiana Putri, Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Airlangga yang berjudul implementasi akad *murabahah* terhadap pembiayaan pensiun pada bank syariah Bukopin KC Surabaya, metode penelitian yang digunakan yaitu metode kualitatif. Hasil penelitian

¹²Baiq El Badriati, "Kritik terhadap Implementasi Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah (Studi Kasus pada Bank Umum Syariah Kota Mataram)", *Iqtishaduna*, Vol. VIII, Nomor 2, Desember 2017, hlm. 282.

ini adalah produk pembiayaan pensiun adalah pembiayaan yang khusus diberikan kepada para pensiunan. Pada penerapan akad *murabahah* dalam produk pembiayaan pensiun di bank syariah Bukopin KC Surabaya telah sesuai dengan ketentuan penerapan akad *murabahah* dari fatwa DSN MUI No 04/DN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan umum pembiayaan *murabahah*.¹³

Persamaan dan perbedaannya dengan penelitian ini adalah persamaannya terletak pada sama-sama membahas tentang implementasi akad *murabahah*. Sedangkan perbedaannya adalah terletak pada fokus pembahasan dimana peneliti lebih terfokus membahas implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan BSI griya hasanah sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Meyrina Ferdiana Putri tentang pembiayaan pensiun pada bank syariah Bukopin KC Surabaya.

F. Kerangka Teori

1. Konsep Umum Tentang Akad *Murabahah* dan Wakalah

a. Konsep Akad *Murabahah*

1) Pengertian Akad *Murabahah*

Istilah “perjanjian” dalam hukum Indonesia disebut “akad” dalam hukum islam. Kata akad berasal dari kata al-‘aqd yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (ar-rabt).

Menurut pasal 262 Mursyd al-Hairan, akad merupakan pertemuan

¹³Meyrina Ferdiana Putri, “Implementasi Akad *Murabahah* terhadap Pembiayaan Pensiun pada Bank Syariah Bukopin KC Surabaya”, *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan*, Vol. 6, Nomor 5, Mei 2019, hlm. 975.

ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan Qabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad.¹⁴

Murabahah merupakan salah satu produk atau skim yang paling populer dalam praktik pembiayaan pada perbankan syariah. Dapat diartikan bahwa *murabahah* itu sebagai suatu perjanjian antara bank dan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atas suatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Kata *murabahah* ini berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), yaitu transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin).

Penjelasan atas Pasal 19 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 menjelaskan bahwa :

“Yang dimaksud dengan akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.”¹⁵

Landasan hukum *murabahah* terdapat dalam Al-Qur’an surat Al-Baqarah (2) ayat 275 :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ

¹⁴ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 68.

¹⁵ Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia...*, hlm 176.

جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ¹⁶

Artinya :orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu(sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba),Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.¹⁷

2) Rukun jual beli

a) Penjual

Adalah pihak yang memiliki objek barang yang akan diperjualbelikan. Dalam transaksi perbankan syariah, maka pihak penjualnya adalah bank syariah.

b) Pembeli

Merupakan pihak yang ingin memperoleh barang yang diharapkan, dengan membayar sejumlah uang tertentu kepada penjual. Pembeli dalam aplikasi bank syariah adalah nasabah.

c) Objek Jual Beli

Merupakan barang yang akan digunakan sebagai objek transaksi jual beli. Obyek ini harus ada fisiknya.

¹⁶ Q.S. Al-Baqarah [2] : 275

¹⁷Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya: Syaamil Qur'an Edisi Khat Madinah*, (Bandung: PT. Mizan Bunaya, 2007), hlm. 47.

d) Harga

Setiap transaksi jual beli harus disebutkan dengan jelas harga jual yang disepakati antara penjual dan pembeli.

e) Ijab Kabul

Merupakan kesepakatan penyerahan barang dan penerimaan barang yang diperjual belikan. Ijab kabul harus disampaikan secara jelas atau dituliskan untuk ditandatangani oleh penjual dan pembeli.¹⁸

3) Syarat jual beli

a) Pihak yang berakad

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

b) Obyek jual beli

(1) 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).

(2) Barang yang akan dijual adalah milik sah penjual, yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan.

¹⁸Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2011), cet. ke-1, hlm. 108.

(3) Barang yang akan diperjualbelikan merupakan barang berwujud.

(4) Barang yang akan diperjualbelikan merupakan barang halal.

c) Harga

(1) Harga jual yang ditawarkan oleh bank merupakan harga beli ditambah margin keuntungan.

(2) Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.

(3) Sistem pembayaran dan jangka waktu pembayaran disepakati bersama antara penjual dan pembeli.¹⁹

Dalam aplikasi bank syariah, bank merupakan penjual atas objek barang dan nasabah merupakan pembeli. Bank menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang dari *supplier*, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syariah. Pembayaran atas transaksi murabahah dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati.²⁰

4) **Fatwa-fatwa DSN-MUI tentang *Murabahah***

Ada beberapa Fatwa DSN-MUI berkenaan dengan akad *murabahah* yang harus dipedomani untuk menentukan keabsahan akad *murabahah*. Fatwa-fatwa DSN-MUI yang menyangkut *murabahah*

¹⁹*Ibid.*, hlm. 109.

²⁰*Ibid.*, hlm. 110.

yang telah dikeluarkan sampai saat selesainya buku ini ditulis, yaitu fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* :

- a) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah islam.
- c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan nama pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.²¹
- f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini, bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang dikeluarkan.
- g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

²¹Sutan remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, cet. ke-3, (Jakarta: Kencana, 2018), hlm. 195.

- 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.²²

b. Konsep Akad *Wakalah*

1) Pengertian Akad *Wakalah*

Wakalah berasal dari *wazan wakala-yakilu-waklan* yang berarti menyerahkan atau mewakilkan urusan sedangkan *wakalah* adalah wakil. *Al-wakalah* juga memiliki arti *At-Tafwid* yang artinya penyerahan, pendelegasian atau pemberian mandat. Sehingga *wakalah* dapat diartikan sebagai penyerahan sesuatu oleh seseorang yang mampu dikerjakan sendiri sebagian dari tugas yang bisa diganti kepada orang lain, agar orang itu mengerjakan semasa hidupnya.

Al-wakalah dalam pengertian lain, yaitu pelimpahan kekuasaan oleh seseorang yang disebut sebagai pihak pertama kepada orang lain sebagai pihak kedua dalam melakukan sesuatu berdasarkan kuasa atau wewenang yang diberikan oleh pihak pertama, akan tetapi apabila kuasa itu telah dilaksanakan sesuai dengan disyaratkan atau yang telah ditentukan, maka semua risiko dan tanggung jawab atas perintah tersebut sepenuhnya menjadi pihak pertama atau pemberi kuasa.²³

²²*Ibid.*, hlm. 195

²³Hariman Surya Siregar dan Koko Haerdin, *Fiqih Muamalah Kontemporer Teori dan Implementasi*, (Bandung : PT. Remaja Rosdakarya, 2019), cet. ke-1, hlm. 244.

Landasan hukum *wakalah* terdapat dalam Al-Qur'an surat An-Nisa

(4) ayat 35 :

وَإِنْ خِفْتُمْ شِقَاقَ بَيْنِهِمَا فَابْعَثُوا حَكَمًا مِّنْ أَهْلِهِ وَحَكَمًا مِّنْ
أَهْلِهَا إِنْ يُرِيدَا إِصْلَاحًا يُوَفِّقُ اللَّهُ بَيْنَهُمَا إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا خَبِيرًا

24

Artinya : *dan jika kamu khawatirkan ada persengketaan antara keduanya, Maka kirimlah seorang hakam dari keluarga laki-laki dan seorang hakam dari keluarga perempuan. jika kedua orang hakam itu bermaksud Mengadakan perbaikan, niscaya Allah memberi taufik kepada suami-isteri itu. Sesungguhnya Allah Maha mengetahui lagi Maha Mengenal.*²⁵

2) Rukun dan Syarat *Wakalah*

a) Orang yang mewakilkan (*Al-Muwakkil*)

(1) Seseorang yang mewakilkan atau pemberi kuasa harus yang memiliki hak atau mempunyai wewenang untuk *berthasharruf* pada bidang-bidang sesuatu yang diwakilkannya. Karena itu, seseorang tidak sah jika mewakilkan sesuatu yang bukan haknya.

(2) Pemberi kuasa mempunyai hak atas sesuatu yang dikuasakannya.

(3) Pemberi kuasa sudah cakap bertindak atau mukallaf

b) Orang yang diwakilkan (*Al-wakil*)

²⁴ Q.S. An-Nisa' [4] : 35

²⁵Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya: Syaamil Qur'an Edisi Khat Madinah*, (Bandung: PT. Mizan Bunaya, 2007), hlm. 84.

- (1) Penerimaan kuasa harus memiliki kecakapan akan suatu aturan yang mengaur proses akad *wakalah* sehingga cakap hukum menjadi salah satu syarat yang diwakilkan.
 - (2) Penerima kuasa adalah orang yang bisa menjaga amanah yang diberikan oleh pemberi kuasa. Ini berarti bahwa *Al-wakil* tidak diwajibkan menjamin sesuatu yang diluar batas, kecuali karena kesengajaannya.
- c) Objek yang diwakilkan²⁶
- (1) Objek harus berbentuk pekerjaan yang pada saat dikuasakan adalah C seharusnya dikerjakan pemberi kuasa (*al-muwakkil*) sehingga tidak sah mewakilkan suatu pekerjaan yang bukan haknya.
 - (2) Pekerjaan yang dikuasakn harus jelas spesifikasi dan kriterianya meskipun hanya dari satu tinjauan. Hukumnya sah mengatakan “Aku mewakilkanmu untuk mengirimkan barang,” meskipun *al-wakil* tidak tahu barang yang mana ataupun barang apa yang harus dia kirimkan.
 - (3) Objek harus dari jenis pekerjaan yang boleh dikuasakan pada orang lain, sehingga ulama berpendapat, tidak sah menguasai sesuatu yang bersifat ibadah badaniah murni, seperti salat dan puasa. Namun, boleh menguasai ibadah yang kemampuan badan menjadi syarat pelaksanaan, bukan

²⁶Hariman dan Haerdin, *Fiqih Muamalah Kontemporer...*, hlm. 251.

syarat wajib, seperti haji dan umrah. Atau menguasai hal-hal yang bersifat penyempurna dalam sebuah ibadah, seperti pembagian harta zakat pada mereka yang berhak.

d) Sighat/Ijab Kabul

Ada beberapa syarat yang harus dipenuhi dari segi sighat.ijab dan kabul, diantaranya sebagai berikut :

- (1) Bahasa dari pemberi kuasa harus mewakili kerelaannya menyerahkan kuasa kepada *al-wakil*, baik berbentuk *sharih* (jelas) sebagaimana ucapan “Aku wakilkan kepadamu penjualan mobilku ini,” maupun *kinayah* (tersirat atau sindiran dan dapat ditafsirkan berbeda), seperti ucapan “aku jadikan dirimu menggantikan aku untuk rumah ini.”²⁷
- (2) Dari pihak penerima kuasa (*al-wakil*) hanya cukup menerimanya (kabul) meskipun tidak ada ucapan dan tindakan.
- (3) *Sighat wakalah* boleh dengan batasan masa tugas *al-wakil*, seperti dalam tempo seminggu atau sebulan.

3) Jenis-jenis *wakalah*²⁸

Terdapat beberapa *Wakalatul Istishmar* (jenis wakalah) atau istilah dalam perbankan, karena tugas apa saja dapat diwakilkan atau dikuasakan kepada orang lain. Maka jenis wakalah adalah sebagai berikut, yaitu :

²⁷*Ibid.*, hlm. 253.

²⁸Sutan , *Perbankan Syariah Produk...*, hlm. 395

- a) *Wakil bil-kusumah* (untuk menyelesaikan berbagai sengketa/perkara atas nama pemberi tugas (yang meminta perwakilan)
- b) *Wakil bil-Taqazi al-dayn* (untuk melakukan penerimaan utang)
- c) *Wakil bil-Qabaza al-dayn* (untuk melakukan pengurusan utang)
- d) *Wakil bil-bai'* (untuk melakukan jual-beli)
- e) *Wakil bil-Shira* (untuk melakukan pembelian barang)

2. Konsep Pembiayaan Bank Syariah

a. Pengertian Pembiayaan

Menurut Undang – Undang Republik Indonesia No.10 Tahun 1998,Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihanyangdipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antarabank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untukmengembalikanuang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu denganimbalan atau bagi hasil.

Pembiayaan adalah salah satu jenis kegiatan usaha bank syariah. Yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyedia dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudarabah* dan *musharakah*
- 2) Transaksi sewa – menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, salam dan istisna'
- 4) Transaksi pinjam – meminjam dalam bentuk piutang *qard*

- 5) Transaksi sewa – menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa²⁹

Menurut laksmana dalam jurnal yang dikutip oleh Yenti Afrida, pembiayaan dibagi menjadi dua macam, yaitu :

- 1) Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi rumah, pembiayaan kepemilikan mobil, pembiayaan pembelian perabot rumah tangga.
- 2) Pembiayaan produktif yaitu pembiayaan investasi mesin dan peralatan, pembiayaan investasi gedung dan bangunan, pembiayaan persediaan barang dagangan, dan pembiayaan bahan baku produksi.³⁰

b. Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah. Tujuan utama dari analisis permohonan pembiayaan adalah untuk memperoleh keyakinan apakah nasabah punya kemauan dan kemampuan memenuhi kewajiban secara tertib, baik pembayaran pokok pinjaman maupun nisbah bagi hasil sesuai dengan kesepakatan dengan bank.

Risiko pembiayaan bermasalah/macet dapat diperkecil dengan melakukan analisa pembiayaan, yang tujuan utamanya adalah menilai

²⁹Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm 78-79.

³⁰Yenti Afrida, *Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah, Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, Vol 1*, Nomor 2, Juli-Desember 2016, hlm. 4.

seberapa besar kemampuan dan kesediaan debitur mengembalikan pembiayaan yang mereka pinjam dan membayar margin keuntungan dan bagi hasil sesuai dengan isi perjanjian pembiayaan. Berdasarkan penilaian ini, bank dapat memberikan tinggi rendahnya risiko yang akan ditanggung.

Dengan demikian, pihak bank dapat memutuskan apakah permintaan pembiayaan yang diajukan ditolak, diteliti lebih lanjut atau diluluskan (kalau perlu dengan memasukkan syarat-syarat khusus ke dalam perjanjian pembiayaan).³¹

Analisis pembiayaan merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah. Tujuan utama dari analisis permohonan pembiayaan adalah untuk memperoleh keyakinan apakah nasabah punya kemauan dan kemampuan memenuhi kewajiban secara tertib, baik pembayaran pokok pinjaman maupun nisbah bagi hasil sesuai dengan kesepakatan dengan bank. Prinsip dasar dalam menganalisis pembiayaan yang lazim, terkenal dengan “prinsip 6C”, yaitu :³²

1) *Character*

Character adalah keadaan watak/sifat dari customer, baik dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana iktikad/kemauan customer untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.

³¹ Andrianto dan Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktek)*, (Surabaya: CV. Penerbit Qiara Media, 2019), cet. ke-1, hlm. 306.

³² *Ibid.*, hlm. 307.

2) *Capital*

Capital adalah jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon *mudharib*. Semakin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon *mudharib* menjalankan usahanya dari bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan. Kemampuan modal sendiri akan menjadi benteng yang kuat, agar tidak mudah mendapat guncangan dari luar, misalnya terjadi kenaikan suku bunga. Oleh karena itu, komposisi modal sendiri perlu ditingkatkan. Penilaian atas besarnya modal sendiri adalah penting, mengingat pembiayaan bank hanya sebagai tambahan pembiayaan dan bukan untuk membiayai seluruh modal yang diperlukan.

3) *Capacity*

Capacity adalah¹ kemampuan calon debitur dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan dari penilaian ini adalah untuk mengetahui/mengukur sampai sejauh mana calon debitur mampu mengembalikan atau melunasi utang-utangnya (*ability to pay*) secara tepat waktu, dari hasil usaha yang diperolehnya.

4) *Collateral*³³

Collateral adalah barang yang diserahkan *mudharib* sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. *Collateral* harus dinilai oleh bank untuk mengetahui sejauh mana risiko kewajiban financial *mudharib* kepada bank. Penilaian terhadap agunan ini meliputi jenis,

³³*Ibid.*, hlm.310.

lokal, bukti kepemilikan dan status hukumnya. Pada hakikatnya bentuk *collateral* tidak hanya berbentuk kebendaan, bisa juga *collateral* tidak berwujud, seperti jaminan pribadi (*borgtocht*), *letter of guarantee*, *letter of comfort*, rekomendasi dan *avails*.

5) *Condition of Economy*

Condition of economy adalah situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat mempengaruhi kelancaran perusahaan calon mudharib. Kondisi ekonomi yang perlu disorot mencakup hal-hal sebagai berikut :

- a) Pemasaran yaitu mencakup kebutuhan, daya beli masyarakat, luas pasar, perubahan mode, bentuk persaingan, peranan barang substitusi dan lain-lain.
- b) Teknis produksi yaitu berkaitan dengan perkembangan teknologi, tersedianya bahan baku, dan cara penjualan dengan system cash atau pembayaran.

6) *Constraints*

Constraints adalah batasan hambatan yang tidak memungkinkan suatu bisnis untuk dilakukan pada tempat atau kondisi tertentu. Misalnya, pendirian suatu usaha pompa bensin yang di sekitarnya banyak bengkel- bengkel las.³⁴

³⁴*Ibid.*, hlm. 314.

G. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan dan menganalisa fenomena, peristiwa, aktivitas sosial, sikap, persepsi, pemikiran orang secara individual atau kelompok. Metode kualitatif yang digunakan oleh peneliti dalam hal ini adalah penelitian deskriptif, yakni melukiskan dan menafsirkan keadaan yang pernah ada dan yang ada sekarang. Penelitian ini berkenaan dengan kondisi atau hubungan yang ada, praktek-praktek yang selalu berlaku, sudut pandang atau sikap yang dimiliki, proses-proses yang sedang berlangsung, pengaruh-pengaruh yang dirasakan atau kecenderungan-kecenderungan yang sedang berkembang.³⁵

Pemahaman makna¹ tentang sesuatu yang menggunakan penelitian kualitatif selalu menempatkan subjek penelitian dalam posisi yang sama dengan peneliti, membangun kesamaan untuk menciptakan interaksi yang menyenangkan, sehingga subjek penelitian seakan-akan merasakan peneliti sudah bagian dari kehidupannya. Pencarian makna yang merupakan salah satu ciri utama penelitian kualitatif, diupayakan dari berbagai sudut pandang, pemotretan yang bervariasi, multimetode, dan melalui interaksi simbolik yang merupakan konsep dasar pencarian makna

³⁵Arif Furchan, *Pengantar Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2007), hlm. 39.

yang sesungguhnya serta mampu memayungi segala bentuk orientasi menuntun, dan tidak melebar secara tidak menentu.³⁶

2. Kehadiran Peneliti

Kehadiran peneliti dilokasi penelitian sangat berperan penting dalam proses pengumpulan data. Terlebih lagi terkait dengan informasi yang akurat. Dimana peneliti berperan sebagai pencari data langsung ke lapangan, dan juga peneliti harus benar-benar mendapatkan data yang real mengenai implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan BSI griya hasanah yang ada pada PT. BSI KCP Praya Sudirman 2. Dalam melakukan pengumpulan data dilakukan secara berangsur-angsur mulai dari tanggal 25 November, 10 Desember, dan 25 Februari, dan 10 Maret.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini berlokasi di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 yang beralamat di Jl. Jendral Sudirman No. 10B, Praya, Lombok Tengah. Adapun alasan peneliti melakukan penelitian di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 adalah lokasinya sangat strategis dan mudah dijangkau, PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 juga merupakan salah satu bank yang menerapkan dan mengaplikasikan pembiayaan BSI griya hasanah, bank ini meraih banyak prestasi diantaranya mendapatkan piagam penghargaan devisi micro sebagai kantor cabang pembantu devisi terbaik 2 nasional pada tahun 2012 dan mendapatkan *commitment to achieve 2020* sebagai

³⁶Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, kualitatif, dan penelitian gabungan*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 330.

pencapaian terbaik atau berkomitmen untuk melampaui target pada tahun 2020.

4. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

1) Kualitatif

Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrument kunci, tehnik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi.³⁷

Kriteria dalam penelitian kualitatif adalah data yang pasti. Data yang pasti adalah data yang sebenarnya terjadi sebagaimana adanya, bukan data yang sekedar terlihat, terucap, tetapi data yang mengandung makna dibalik yang terlihat dan terucap tersebut.

Dalam penelitian kualitatif, pengumpulan data tidak dipandu oleh teori, tetapi dipandu fakta-fakta yang ditemukan pada saat penelitian di lapangan.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data kualitatif. Data kualitatif adalah data yang digunakan oleh peneliti dalam pengumpulan data, dimana pengumpulan data itu sendiri

³⁷ Sugiono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: CV Alfabeta, cet, ke-7, 2012), hlm. 3.

menggunakan metode penelitian yang meliputi observasi, wawancara, dan dokumentasi. Dimana data data yang diperoleh bukan merupakan angka melainkan dokumen dan gambar serta record, dikarenakan oleh penerapan metode kualitatif.

b. Sumber Data

1) Data primer

Data primer adalah data yang diambil dari sumber data pertama di lapangan dimana sebuah data dihasilkan.³⁸ Data primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu hasil wawancara pegawai PT.BSI KCP Praya Sudirman 2. Yaitu Bapak Muhammad Zia Anggi selaku *Processing & Collectieon Assistent*, Bapak Rozi Yulizar selaku *Costumer Sales Assistent*, dan Bapak Rosma Khaeroya selaku bagian *Micro Financing and Risk Officer*.

2) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung atau sumber kedua yang memberikan informasi kepada pengumpul data, misalnya lewat dokumen.³⁹ Atau data yang diperoleh secara sudah jadi, yang sudah dikumpulkan oleh pihak lain dalam bentuk buku dan lain-lain, yang mempunyai keterkaitan tentang penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan BSI griya hasanah. Adapun yang menjadi data sekunder pada penelitian ini yaitu buku-buku, jurnal,

³⁸ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial Format-format Kuantitatif dan Kualitatif*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2001), hlm. 129.

³⁹ *Ibid.*, hlm. 129.

skripsi, artikel yang mempunyai keterkaitan dengan masalah yang diteliti.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah langkah yang dilakukan dalam penelitian, karena tujuan dari penelitian adalah memperoleh data. Adapun tehnik yang dilakukan peneliti dalam pengumpulan data diantaranya adalah :

a. Observasi

Observasi sebagai tehnik pengumpulan data mempunyai ciri yang spesifik bila dibandingkan dengan tehnik yang lain, yaitu wawancara dan kuesioner. Kalau wawancara dan kuesioner selalu berkomunikasi dengan orang, maka observasi tidak terbatas pada orang, tetapi juga dalam obyek-obyek alam yang lain.⁴⁰ Dalam melakukan observasi juga tidak terlepas dari pemanfaatan media pendukung diantaranya adalah *tape recorder* kamera dan lain-lain. Tehnik observasi yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah observasi terstruktur. Observasi terstruktur adalah observasi yang dirancang secara sistematis, tentang apa yang akan diamati, kapan dan dimana tempatnya.

Observasi yang dilakukan oleh peneliti dalam hal ini adalah observasi terstruktur yang dimana dengan cara menganalisis langsung kedalam lokasi penelitian yaitu implementasi akad

⁴⁰Sugiyono, 2011, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2017), hlm. 145-146.

murabahah pada pembiayaan BSI griya hasanah yang ada pada PT. BSI KCP Praya Sudirman 2.

b. Wawancara

Selain dari observasi juga tidak terlepas dari adanya wawancara karena tanpa adanya wawancara observasi tidak akan seimbang. Wawancara adalah pengumpulan informasi atau data-data melalui dialog dengan karyawan atau sumber data (responden). Dalam melakukan wawancara yang paling utama adalah memperhatikan kemampuan pewawancara dalam mengendalikan wawancaranya.

Wawancara terdiri dari dua jenis yaitu wawancara terstruktur dan tidak terstruktur. Wawancara terstruktur adalah wawancara yang menggunakan pertanyaan yang sudah dipersiapkan sedemikian rupa⁴¹ tentang apa yang hendak ditanyakan kepada responden. Sedangkan wawancara yang tidak terstruktur adalah wawancara yang bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya. Pedoman pertanyaan yang digunakan adalah hanya berupa garis permasalahan.⁴¹

Jenis wawancara yang digunakan oleh peneliti adalah wawancara yang terstruktur yang dimana peneliti telah mempersiapkan pedoman wawancara dengan mempersiapkan beberapa pertanyaan tertulis yang akan ditanyakan kepada

⁴¹*Ibid.*, hlm. 137-140.

informan tersebut dan menggunakan alat bantu pendukung yaitu perekam agar proses wawancara berjalan dengan lancar.

Dalam wawancara ini peneliti mewawancarai informan yang berada dilokasi penelitian yaitu staf bagian pembiayaan mengenai implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan BSI griya hasanah yang ada pada PT. BSI KCP Praya Sudirman 2.

c. Dokumentasi

Selain dari data-data yang diperoleh melalui observasi dan wawancara tidak terlepas lagi dari dokumentasi. Metode dokumentasi adalah salah satu metode pengumpulan data kualitatif dengan melihat atau menganalisis dokumen-dokumen. Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Metode dokumentasi pada intinya digunakan untuk menelusuri data, seperti surat-surat, dokumen resmi, catatan harian, laporan, dll. Dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif.⁴² Semua yang berkaitan dengan implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan BSI griya hasanah dalam penelitian ini. peneliti mendokumentasikan profil PT. BSI KCP Praya Sudirman 2, yang menjadi bukti hasil penelitian dan memperkuat informasi yang digali pada saat penelitian.

⁴²Sugiono, *Memahami Penelitian...*, hlm. 82.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan bahan-bahan lain sehingga dengan mudah dipahami data temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.⁴³

Metode yang digunakan oleh peneliti dalam hal ini adalah metode induktif yang dimana peneliti terlebih dahulu harus menemukan fakta atau kenyataan yang benar adanya yang didapatkan dari hasil penelitian pada PT. BSI KCP Praya Sudirman 2.

Proses analisa yang dilakukan oleh peneliti dalam hal ini adalah terlebih dahulu harus melakukan reduksi data yang diperoleh dari hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi yang berkaitan dengan implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan BSI griya hasanah oleh peneliti kemudian digolongkan. Setelah itu peneliti melakukan penyajian data sehingga hasil dari penelitian tersebut dapat menghasilkan kesimpulan yang disajikan dalam bentuk naratif.

7. Keabsahan Data/Validitas Data

Validitas data adalah derajat kepatuhan antara data yang terjadi pada obyek penelitian dengan data yang dapat dilaporkan oleh peneliti, dengan demikian, data yang valid adalah data yang tidak berbeda

⁴³Sugiono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: CV Alfabeta,2010), cet, ke-6, hlm. 88.

antara data yang dilaporkan oleh peneliti dengan data yang sesungguhnya pada obyek penelitian.⁴⁴

Dengan adanya validitas merupakan bagian yang sangat penting dalam suatu penelitian karna data-data yang dihasilkan harus bisa dipertanggung jawabkan sesuai dengan kenyataan yang ada.

a. Triangulasi

Triangulasi adalah tehnik pemeriksaan atau pengecekan keabsahan serta kebenaran data yang diperoleh dari berbagai sumber dengan berbagai cara dan waktu agar tidak terjadinya kekeliruan antara yang dibicarakan dengan kenyataan sesungguhnya.⁴⁵

Dalam hal ini peneliti menggunakan metode triangulasi sumber, karena praktik triangulasi yang tergambar dari kegiatan peneliti yang bertanya pada narasumber A dan mengklarifikasinya dengan narasumber B serta mengeksplorasinya pada narasumber C, sehingga dalam hal ini peneliti mendapatkan data yang benar-benar akurat tentang implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan BSI griya hasanah di PT BSI KCP Praya Sudirman 2.

b. Peningkatan ketekunan dalam penelitian

Meningkatan ketekunan berarti melakukan suatu pengamatan dengan lebih cermat serta dengan berkesinambungan, sebagai

⁴⁴ Sugiono, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Penelitian kuantitatif, Kualitatif, dan R&D, Bandung: Alfabeta, 2007), hlm. 363.

⁴⁵ Djam'an Santori dan Aan Komariah, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2014), hlm. 201-202.

modal untuk peneliti dalam meningkatkan ketekunan adalah dengan menggunakan beberapa cara diantaranya dengan cara membaca referensi dari berbagai sumber baik dari buku, maupun dari hasil penelitian. Yang ada kaitannya dengan temuan yang diteliti yaitu implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan BSI griya hasanah.

c. Kecukupan Referensi

Kecukupan referensi merupakan salah satu cara yang dilakukan oleh Peneliti dalam teknik pengumpulan data dengan sebanyak mungkin, baik yang berasal dari berbagai sumber dari manusia yaitu narasumber yang ada dilapangan ataupun buku serta media lainnya yang tujuannya adalah untuk menjelaskan serta mempermudah sebagai rujukan dari penyajian data.⁴⁶

H. Sistematika Pembahasan

Bab I Pendahuluan. Dalam bab ini peneliti menggunakan konteks penelitian sehingga berkeinginan untuk mengkaji permasalahan yang menjadi tema yang mendasar dalam penelitian ini. Termasuk yang ada didalam penelitian ini adalah konteks penelitian, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, kemudian diakhiri dengan sistematika pembahasan.

Bab II Paparan data temuan. Bab ini berisi paparan data dari hasil penelitian yang ditemukan dilapangan. Adapun temuan data yang diantaranya

⁴⁶*Ibid.*, hlm. 275.

mengenai gambaran umum tentang Implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan BSI griya hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2.

Bab III Pembahasan. Bab ini berisi tentang pembahasan dari penelitian yang didalamnya adalah proses dari analisis penelitian lapangan atas dasar-dasar temuan yang telah dipaparkan pada bab II.

Bab IV Penutup. Bab ini berisi tentang penutup yang memuat kesimpulan dan saran-saran dari pembahasan yang menjawab pertanyaan yang telah diuraikan di fokus penelitian.



BAB II

AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN BSI GRIYA HASANAH DI PT. BSI KCP PRAYA SUDIRMAN 2

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Sejarah Berdirinya PT. BSI KCP Praya Sudirman 2

Indonesia sebagai negara dengan penduduk muslim terbesar di dunia, memiliki potensi untuk menjadi yang terdepan dalam industri keuangan syariah. Meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap halal matter serta dukungan stakeholder yang kuat, merupakan faktor penting dalam pengembangan ekosistem industri halal. Keberadaan industri perbankan syariah di Indonesia sendiri telah mengalami peningkatan dan pengembangan yang signifikan dalam kurun tiga dekade ini. Inovasi produk, peningkatan layanan, serta pengembangan jaringan menunjukkan trend yang positif dari tahun ke tahun. Bahkan, semangat untuk melakukan percepatan juga tercermin dari banyaknya bank syariah yang melakukan aksi korporasi. Tidak terkecuali dengan bank syariah yang dimiliki bank BUMN, yaitu bank syariah mandiri, BNI syariah, dan BRI syariah.⁴⁷

Pada 1 Februari 2021 yang bertepatan dengan 19 Jumadil Akhir 1442 H menjadi penanda sejarah bergabungnya bank syariah mandiri, BNI syariah, dan BRI syariah menjadi satu entitas yaitu Bank Syariah Indonesia (BSI). Penggabungan ini akan menyatukan kelebihan dari ketiga bank syariah sehingga menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik.

⁴⁷<https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami>, diakses pada tanggal 11 Februari 2021, pukul 14.00 wita.

Didukung sinergi dengan perusahaan induk (Mandiri, BNI, BRI) serta komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN, bank syariah Indonesia didorong untuk dapat bersaing di tingkat global. Penggabungan ketiga bank syariah tersebut merupakan ikhtiar untuk melahirkan bank syariah kebanggaan umat, yang diharapkan menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan bank syariah Indonesia juga menjadi cerminan wajah perbankan syariah di Indonesia yang modern, universal dan memberikan kebaikan bagi segenap alam (*Rahmatul Lil 'Alamin*).

2. Letak Geografis PT. BSI KCP Praya Sudirman 2

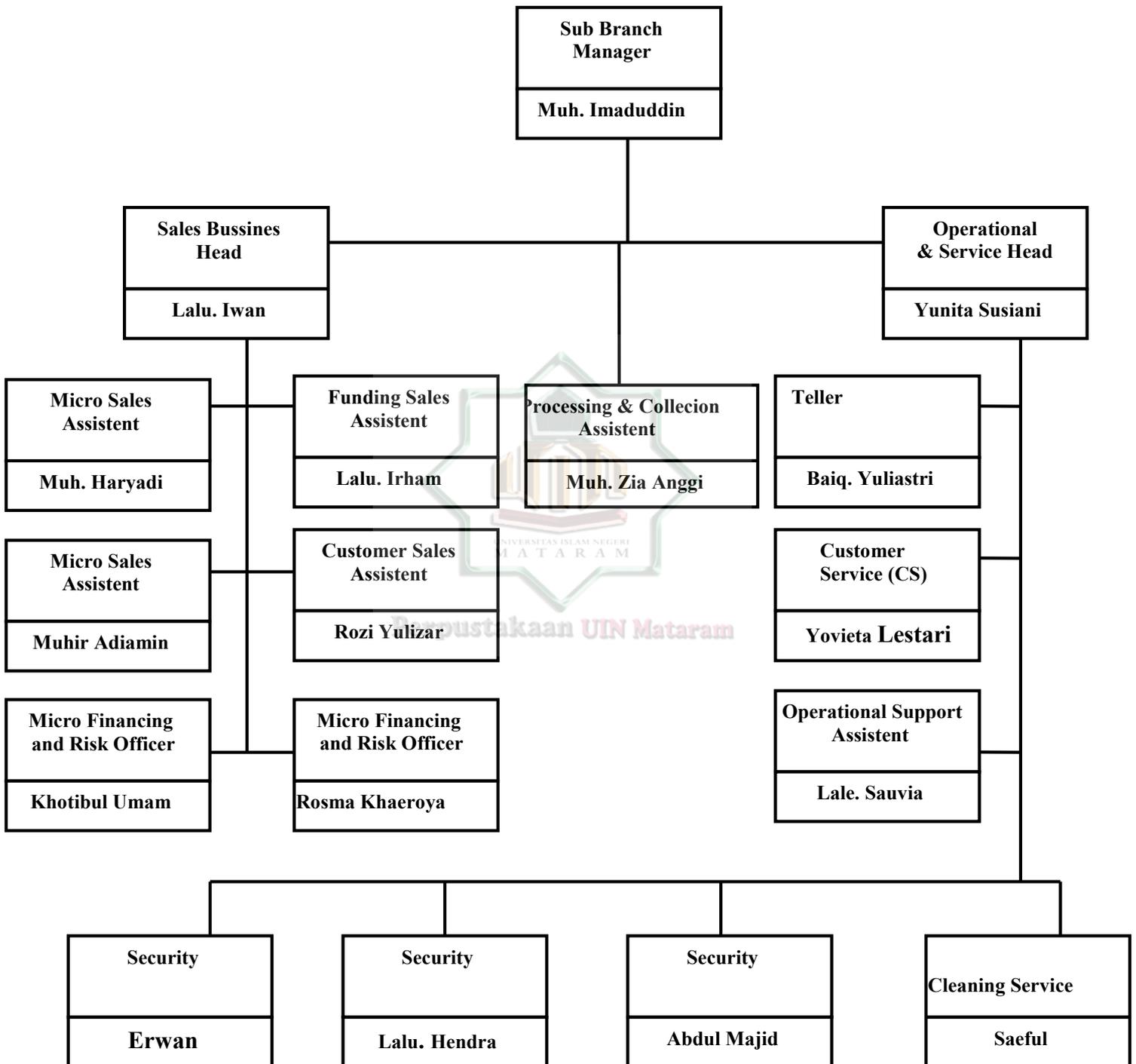
PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 terletak di Jl. Jendral Sudirman No. 10B Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Tengah, Kode Pos. 83511, Telp. (0370) 654912. Selain itu lokasinya juga berada di pinggir jalan raya, dekat dengan pusat perbelanjaan dan perdagangan sehingga dapat menarik minat nasabah dalam melakukan transaksi simpan pinjam di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2. Adapun batas-batasnya yaitu:

- a. Sebelah Barat: Pertokoan
- b. Sebelah Timur: PT. BSI KCP Lombok Praya
- c. Sebelah Selatan: Alfamart
- d. Sebelah Utara: Perumahan atau perkampungan⁴⁸

⁴⁸Observasi, PT. BSI KCP Praya Sudirman 2, 15 Februari 2020.

3. Struktur Pengurus atau Pengelola pada PT. BSI KCP Praya Sudirman 2

Struktur Organisasi PT. BSI KCP Praya Sudirman 2⁴⁹



⁴⁹Dokumentasi, PT BSI KCP Sudirman 2, 15 Februari 2021.

Tugas dan fungsi dari masing-masing struktur organisasi PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 adalah sebagai berikut :

- a. *Sub Branch Manager* : melaksanakan manajemen harian cabang pembantu agar tujuan dari operasional bank dapat tercapai, melakukan otorisasi dan buku pemblokiran dari teller.
- b. *Sales Bussines Head* : melakukan survey ke lokasi nasabah apabila tim marketing sudah mendapatkan nasabah.
- c. *Micro Financing and Risk Officer* : yang melakukan pemutusan pembiayaan, apakah pembiayaan tersebut layak atau tidak.
- d. *Operasional and Service Head* : yang melakukan otorisasi dan mendengarkan keluhan nasabah dan yang berperan membuka brankas keuangan.
- e. *Processing and Collection Assistant* : yang melakukan penghimpunan dana mencari nasabah pegawai PNS dan Pengusaha.
- f. *Customer Service* : melayani nasabah yang akan membuat rekening tabungan, menyiapkan kelengkapan data nasabah, mendengarkan keluhan nasabah, melayani nasabah yang kehilangan buku tabungan atau masalah dengan kartu ATM, mengelola transaksi *Tabungan, Giro dan Deposito*.
- g. *Teller* : melayani semua jenis transaksi kas ataupun tunai, pemindahan dan kliring dan melaksanakan perbaikan atau penyempurnaan audit.
- h. *Operational and Support Assistant* : mengurus berkas-berkas pencairan pembiayaan nasabah.⁵⁰

⁵⁰Dokumentasi, PT BSI KCP Sudirman 2, 15 Februari 2021.

4. Visi dan Misi PT. BSI KCP Praya Sudirman 2

a. Visi :

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

b. Misi :

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

5. Situasi dan Kondisi Fisik

Adapun situasi dan kondisi fisik PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 yang bangunannya terdiri dari 2 lantai diantaranya :⁵¹

- a. Lantai 1, lantai dasar yang digunakan oleh Karyawan PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 dalam melakukan pelayanan kepada nasabah yang datang ke kantor PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 untuk melakukan pelayanan lebih khususnya kepada nasabah yang melakukan pendanaan baik dalam melakukan pencairan atau penyetoran. Pada lantai ini terdiri dari ruangan Teller, *Customer Service* (CS), ruang

⁵¹Dokumentasi, PT BSI KCP Sudirman 2, 15 Februari 2021.

tunggu nasabah, ruang file (berkas dokumen), ruang Pimpinan Operasional, dapur dan toilet.

- b. Lantai 2, yaitu ruangan khusus yang digunakan untuk melayani nasabah yang datang ke kantor PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 khususnya nasabah pembiayaan, pada lantai 2 terdiri dari ruangan *Customer sales* (baik pembiayaan maupun tabungan), ruang meeting, gudang, seperti tempat penyerahan dan pengambilan surat, permintaan dana, dan lain-lain. Lantai ini juga terdiri dari beberapa ruangan yaitu ruangan umum, dan musholla.⁵²

6. Produk Pembiayaan pada PT. BSI KCP Praya Sudirman 2

- a. BSI Griya hasanah

BSI Griya hasanah 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*.

- b. Oto iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan konsumtif *murabahah* yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian kendaraan bermotor dengan agunan kendaraan bermotor yang dibiayai dengan pembiayaan ini.

⁵²Dokumentasi, PT. BSI KCP Praya Sudirman 2, 15 Februari 2021.

c. Wirausaha iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan produktif yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan usaha-usaha produktif (modal kerja dan investasi) yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundangan yang berlaku. Jenis akad yang digunakan *murabahah, mudharabah, musyarakah*.

d. Multijasa Multijasa iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada masyarakat untuk kebutuhan jasa dengan agunan berupa *fixed asset* atau kendaraan bermotor selama jasa dimaksud tidak bertentangan dengan undangundang/ hukum yang berlaku serta tidak termasuk kategori yang diharamkan Syariah Islam. Jenis akad yang digunakan adalah *ijarah*.⁵³

e. Multiguna iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli barang kebutuhan konsumtif dengan agunan berupa barang yang dibiayai (apabila bernilai material) dan atau *fixed asset* yang ditujukan untuk kalangan profesional dan pegawai aktif yang memiliki sumber pembayaran kembali dari penghasilan tetap dan tidak bertentangan dengan undang-undang hukum yang berlaku serta tidak termasuk kategori yang diharamkan Syariah Islam. Jenis akad yang digunakan adalah *murabahah*.

⁵³Dokumentasi, PT. BSI KCP Praya Sudirman 2, 15Februari 2021.

f. Fleksi iB Hasanah

Pembiayaan konsumtif bagi pegawai/ karyawan suatu Perusahaan/ Lembaga/ Instansi untuk pembelian barang dan penggunaan jasa yang tidak bertentangan dengan Undang-undang/ Hukum yang berlaku serta tidak termasuk kategori yang diharamkan Syariah Islam. Jenis akad yang digunakan adalah *murabahah*.

e. Fleksi Umrah iB Hasanah

Pembiayaan konsumtif untuk memenuhi kebutuhan pembelian manfaat jasa paket perjalanan ibadah umrah bekerjasama dengan Biro perjalanan umrah.

B. Mekanisme Pembiayaan BSI Griya Hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2

Pembiayaan BSI Griya 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.⁵⁴

1. Keunggulan pembiayaan BSI griya hasanah

- a. Rasa tenang dan tenang karena dengan pembiayaan syariah terhindar dari transaksi yang ribawi.
- b. Angsuran tetap sampai dengan lunas

⁵⁴Rozi Yulizar (*Consumer Sales Assistent*), *Wawancara*, PT. BSI KCP Praya Sudirman 2, 4 Februari 2021.

- c. Proses persetujuan pembiayaan mudah dan relatif cepat
- d. Uang muka ringan
- e. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun atau 20 tahun (untuk nasabah Fixed Income)
- f. Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis

Adapun kelemahan pada pembiayaan BSI griya hasanah menurut Bapak Agus Sanjaya yang merupakan salah satu nasabah pembiayaan BSI griya hasanah dari PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 yaitu :

“Kelemahannya yaitu karena proses pembiayaannya cukup lama jadi nasabah harus sabar menunggu sampai seluruh persyaratan terpenuhi”.⁵⁵

Namun hal itu dilakukan karena pihak bank sangat berhati-hati dalam memberikan pembiayaan, dan juga karena angsuran nasabah bersifat tetap maka apabila suku bunga menurun angsuran nasabah tetap seperti di awal. Namun justru dengan model demikian terhindar dari praktik ribawi yang diharamkan oleh syariat Islam.

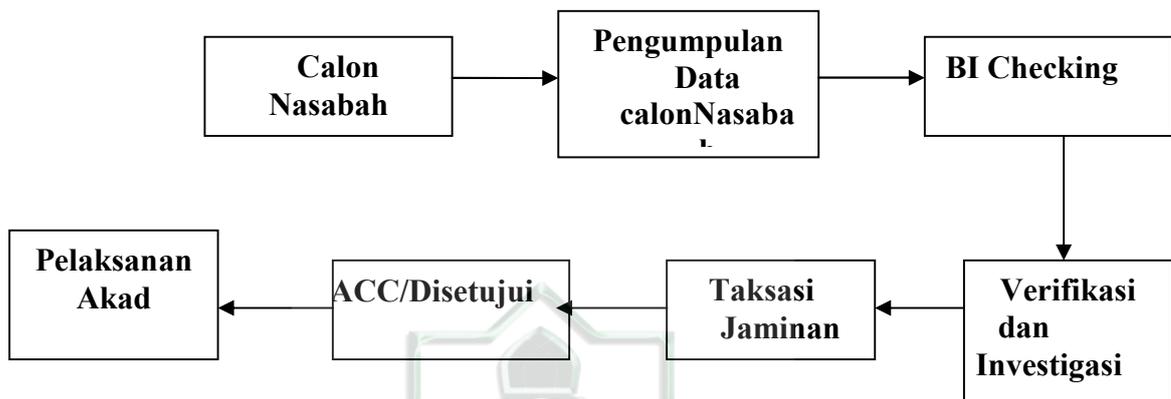
2. Persyaratan pembiayaan BSI griya hasanah

- a. Warga negara Indonesia
- b. Pemohon minimal berusia 21 tahun, dan saat pembiayaan lunas berusia maksimum 60 tahun (usia pensiun)
- c. Karyawan/profesional/pengusaha (wirausaha)
- d. Mempunyai penghasilan tetap dan mampu mengangsur

⁵⁵ Agus Sanjaya, Nasabah pembiayaan BSI griya hasanah, *Wawancara*, PT. BSI KCP Praya Sudirman 2, 4 Februari 2021.

- e. Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank⁵⁶

Mekanisme pembiayaan BSI griya hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 berdasarkan wawancara dengan Rozi Yulizar selaku *Consumer Sales Assistent* PT. BSI KCP Praya Sudirman 2. Dapat dijelaskan dalam skema dibawah ini:⁵⁷



Penjelasan dari skema sebagai berikut :⁵⁸

1. Calon Nasabah : Calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan BSI griya hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2. Calon nasabah biasanya datang secara langsung ke bank dan bertemu dengan pegawai layanan bank (*customer service*).
2. Pengumpulan data-data calon nasabah sebagai berikut :
 - a. Mengisi formulir permohonan pembiayaan. Calon nasabah mengisi formulir permohonan pembiayaan. Selanjutnya formulir tersebut diserahkan kepada petugas yang mengurus pembiayaan. Setelah dokumen diterima berikut data pendukung, petugas pembiayaan wajib melakukan penelitian atas kelengkapan dokumen yang wajib

⁵⁶Dokumentasi, PT.BSI KCP Praya Sudirman 2, Tanggal 25 Februari 2021.

⁵⁷Rozi Yulizar selaku (*Consumer Sales Assitent*), *Wawancara*, PT. BSI KCP Praya Sudirman 2, 4 Februari 2021.

⁵⁸*Ibid.*, 4 Februari 2021.

diserahkan pemohon serta dokumen lain yang diperlukan. Kelengkapan dokumen tersebut dituangkan dalam formulir check list dokumen.

- b. Kartu identitas calon nasabah dan pasangannya: KTP atau paspor. Data ini dibutuhkan untuk mengetahui legalitas pribadi serta alamat tinggal calon nasabah. Hal ini terkait dengan alamat penagihan dan penyelesaian masalah-masalah tertentu yang terjadi dikemudian hari. Selain itu, KTP dibutuhkan untuk melakukan verifikasi tanda tangan calon nasabah.

- c. Kartu keluarga

Kartu keluarga dibutuhkan untuk mengetahui jumlah berapa tanggungan keluarga. Selain itu juga dibutuhkan untuk melakukan verifikasi data alamat dengan melihat Kartu Tanda Penduduk calon nasabah.

- d. Surat nikah

Surat nikah dibutuhkan untuk transparansi terhadap pengeluaran tambahan bagi sebuah keluarga. Di kemudian hari jangan sampai terjadi wanprestasi seorang pasangan tidak mengetahui bahwa pasangannya terlibat hutang dengan bank.

- e. Slip gaji terakhir

Slip gaji terakhir dibutuhkan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran. Sebagai bukti yang

akan memperkuat hal tersebut, maka diperlukan surat dari perusahaan dan atau SK pengangkatan terakhir.

f. Salinan rekening bank 3 bulan terakhir

Salinan rekening bank dibutuhkan untuk mengetahui berapa besar mutasi pemasukan dan pengeluaran rekening nasabah.

g. Salinan tagihan rekening telepon dan listrik

Data ini dibutuhkan untuk mengetahui status kepemilikan rumah tinggal dan kebenaran alamat tinggal. Data ini juga dapat digunakan untuk mengetahui pengeluaran tetap nasabah.⁵⁹

h. Melampirkan legalitas usaha berupa akta pendirian, surat keterangan domisili usaha, Surat Ijin Tempat Usaha (SITU), Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP), Surat Ijin Undang-Undang Gangguan (SIUUG), Tanda Daftar Perusahaan (TDP), Tanda Daftar Rekanan, surat ijin usaha jasa konstruksi (khusus kontraktor) dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Seluruh persyaratan tersebut diperlukan untuk mengetahui pengakuan pemerintah atas usaha dimaksud. Selain itu, hal ini juga diperlukan untuk mencegah pembiayaan terhadap usaha yang dilarang pemerintah seperti usaha barang terlarang, usaha yang merusak lingkungan dan lain-lain.

i. Data obyek pembiayaan dan data jaminan Data obyek pembiayaan diperlukan sebagai bagian terpenting yang tidak terpisahkan dari pembiayaan. Obyek tersebut juga dianggap sebagai obyek jaminan

⁵⁹*Ibid.*,

sehingga harus betul-betul dapat mengcover pembiayaan yang dimaksud. Data ini juga meliputi harga obyek dan lokasi jaminan yang dilengkapi dengan foto jaminan.

3. *BI Checking*

Dibutuhkan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah diterima oleh nasabah beserta status nasabah yang ditetapkan oleh BI apakah nasabah tersebut termasuk dalam Daftar Hitam Nasional (DHN) atau tidak.

4. Melakukan analisis pembiayaan berdasarkan 5C⁶⁰

a. *Character*

Sifat atau watak dari calon nasabah penerima pembiayaan benar-benar harus dipercaya. Dalam hal ini bank meyakini benar bahwa calon debiturnya memiliki reputasi baik, artinya selalu menepati janji dan tidak terlibat hal-hal yang berkaitan dengan kriminalitas, misalnya penjudi, pemabuk, atau penipu. Untuk dapat membaca sifat atau watak dari calon debitur dapat dilihat dari latar belakang nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidupnya, keadaan keluarga, hobi dan jiwa sosial.

b. *Capacity*

Dalam hal ini, pihak bank harus mengetahui secara pasti atas kemampuan calon debitur dengan melakukan analisis usahanya dari waktu ke waktu. Pendapatan yang selalu meningkat diharapkan kelak

⁶⁰*Ibid.*,

mampu melakukan pembayaran kembali atas kreditnya. Sedangkan bila diperkirakan tidak mampu, bank dapat menolak permohonan dari calon debitur.

c. *Capital*

Dalam menganalisis calon debitur bank harus meneliti modal calon debitur. Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas dan solvabilitasnya, rentabilitas dan ukuran lainnya.⁶¹

d. *Condition*

Pembiayaan yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon nasabah. Penilaian kondisi dan bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

e. *Collateral*

Dalam memberikan pembiayaan, bank harus memperhatikan jaminan. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi sesuatu, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

5. *Rejected/Ditolak*

⁶¹*Ibid.*,

Penolakan pengajuan pembiayaan BSI griya hasanah terjadi karena banyak sebab bisa berasal dari obyek bangunan. Sebagai contoh pembangunan rumah ditanah sengketa, pembangunan rumah didaerah rawan bencana seperti daerah banjir, daerah rawan longsor, gunung meletus,dll. Penolakan bisa berasal dari nasabah debitur itu sendiri, sebagai contoh nasabah termasuk dalam DHN (*Blacklist* BI), memiliki masa kerja kurang dari 2 tahun, penghasilan yang tidak sebanding, memasuki masa pensiun, memiliki profesi yang beresiko tinggi, memiliki hutang banyak dalam waktu yang sama, dokumen kurang lengkap, dan lain-lain.

6. ACC/Disetujui

Disetujuinya pembiayaan BSI griya hasanah setelah semua tahapan lolos, nasabah tidak masuk DHN (*blacklist* BI), semua dokumen lengkap, sanggup membayar cicilan, tidak masuk masa pensiun. Taksasi jaminan yang mampu menalangi pembiayaan apabila terjadi kredit macet. Semua persyaratan dan dokumen-dokumen yang diperlukan sudah terpenuhi.

7. Pelaksanaan Akad Pembiayaan

Pada tahap ini nasabah debitur akan bertemu dengan perwakilan dari divisi sales, divisi operasional dan notaris untuk melaksanakan akad.⁶²

C. Penerapan Akad pada Produk Pembiayaan BSI Griya Hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2

1. Akad yang digunakan pada Produk Pembiayaan BSI Griya Hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2

⁶²Observasi, PT.BSI KCP Praya Sudirman 2, Kamis 25 Februari 2021.

Pada dasarnya proses pemberian fasilitas pembiayaan dalam bank syariah sama dengan proses dalam bank konvensional, yaitu pengajuan, analisa, persetujuan, akad, dan penyerahan. Hanya saja yang membedakan adalah akad yang digunakan dan pelaksanaan pembiayaan, pada bank syariah kebanyakan menggunakan akad *murabahah*. Pada sistem *murabahah* bank syariah akan membelikan rumah yang diinginkan nasabah, kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga sebenarnya ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati antara nasabah dan bank.

Pada praktiknya, dalam sistem *murabahah* BSI griya hasanah tidak sepenuhnya yang membeli rumah adalah pihak bank, tetapi terdapat skema dimana pembelian rumah diserahkan ke nasabah sebagai perwakilan bank, yang sebelumnya telah dilakukan akad *wakalah* antara bank dengan nasabah. Setelah terjadi perjanjian jual beli antara developer dengan nasabah, maka bank akan melakukan pembayaran pembelian rumah langsung kepada developer.

Pembiayaan pemilikan rumah biasa disebut dengan BSI griya hasanah yang merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif untuk membeli, membangun, merenovasi rumah. Adapun jumlah nasabah yang menggunakan pembiayaan ini berkisar lebih dari 50 orang yang saat ini terhitung 60 nasabah dari tahun 2020 hingga saat ini, di kota Praya Lombok Tengah.

Adapun mengenai mekanisme akad yang digunakan itu tergantung dari keputusan nasabah. Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan dengan Muh. Zia Anggi selaku *Processing and Collection Assistent* beliau mengatakan bahwa:

“Jika nasabah ingin menggunakan akad *murabahah bil wakalah* maka yang harus dilakukan bank adalah menawarkan rumah yang sesuai spesifikasi nasabah, atau nasabah diberi kebebasan dengan mencari rumah yang diinginkan, begitupun jika nasabah ingin menggunakan akad *murabahah* maka pihak bank juga akan memprosesnya”.⁶³

Dalam pembiayaan BSI griya hasanah pada PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 sudah bekerja sama dengan banyak developer dalam menyalurkan pembiayaannya antara lain Mahkota Cipta Indonesia, Bypass Regency, PT. Alam Property, Meka Asia, Mataram Residence, dan Dasan Baru. Pada saat ini nasabah yang sudah menggunakan pembiayaan BSI griya hasanah sebesar 65% yakni 39 nasabah dan 35% yakni 21 nasabah lainnya menggunakan akad tambahan wakalah yang disebut dengan *murabahah bil wakalah*.⁶⁴

Pembiayaan BSI griya hasanah pada PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 seperti yang dikatakan oleh Lalu Iwan selaku *Sales Bussines Head* beliau mengatakan bahwa:

”Pembiayaan kepemilikan rumah/pembiayaan konsumtif yang disebut dengan BSI griya hasanah yaitu pembiayaan jangka pendek, menengah, dan jangka panjang untuk membiayai pembelian maupun merenovasi rumah

⁶³Muh. Zia Anggi (*Processing and Collection Assistent*), *Wawancara*, PT. BSI KCP Praya Sudirman 2, 4 Februari 2021.

⁶⁴Rozi Yulizar (*Consumer Sales Assistent*), *Wawancara*, PT. BSI KCP Praya Sudirman 2, 15 Februari 2021.

yang dibayar secara cicil atau angsuran maksimal 15 tahun dengan menggunakan akad *murabahah*".⁶⁵

Seperti yang dikatakan Muh. Zia Anggi selaku *Processing and Collection Assistent* bahwa :

“sebelum diadakan akad wakalah, pihak bank dan nasabah telah bermusyawarah mengenai harga rumah yang akan dibeli ditambah dengan keuntungan yang disepakati”.⁶⁶

Inilah yang menjadi pembeda antara *murabahah* dengan cara penjualan yang lain. Sebab bank yang bertindak sebagai penjual secara terang-terangan memberi tahu kepada nasabah atau pembeli mengenai berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankan. Besar angsuran akan tetap tiap bulan dan tidak berubah sampai jangka waktu pembiayaan. Berikut mekanisme dalam memberikan pembiayaan BSI griya hasanah menggunakan akad *murabahah bil wakalah* :⁶⁷

- a. Nasabah datang ke PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah dengan membawa persyaratan pengajuan, kemudian antara bank dengan nasabah melakukan negosiasi dan kesepakatan awal.
- b. Apabila nasabah telah memenuhi persyaratan dan layak untuk dibiayai, maka pihak PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 akan memberikan kuasa menggunakan akad *wakalah* dengan nasabah.

⁶⁵Lalu Iwan (*Sales Bussines Head*), *Wawancara*, PT. BSI KCP Praya Sudirman 2, 4 Februari 2021.

⁶⁶Muh. Zia Anggi (*Processing and Collection Assistent*), *Wawancara*, PT. BSIKCP Praya Sudirman 2, , 4 Februari 2021.

⁶⁷*Observasi*, PT. BSI KCP Praya Sudirman 2, 25 Februari 2021.

- c. PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 menerbitkan surat keputusan berdasarkan kesepakatan dengan nasabah kepada penjual rumah. Kemudian nasabah akan mendatangi developer untuk membeli rumah atas nama bank.
 - d. Setelah terjadi transaksi dan kesepakatan antara nasabah dengan penjual rumah (developer), kemudian developer tersebut menyerahkan rumah dan dokumen kepada nasabah.
 - e. Setelah membeli rumah, nasabah kemudian membawa bukti pembelian kepada bank.
 - f. Setelah rumah tersebut dibeli oleh nasabah, maka nasabah berhak menyerahkan rumah dan dokumen tersebut kepada bank. Lalu secara prinsip rumah tersebut milik bank setelah itu terjadi akad *murabahah* antara bank dan nasabah.
 - g. Nasabah akan membayar rumah tersebut dengan terhitung mulai dari uang muka dan sisanya dibayar secara angsuran.
2. Akad *Murabahah* pada Produk Pembiayaan BSI Griya Hasanah

Murabahah merupakan salah satu produk atau skim yang paling populer dalam praktik pembiayaan pada perbankan syariah. Dapat diartikan bahwa *murabahah* itu sebagai suatu perjanjian antara bank dan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atas suatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Kata *murabahah* ini berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), yaitu transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah

sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin). Pada sistem *murabahah* bank syariah akan membelikan rumah yang diinginkan nasabah, kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga sebenarnya ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati antara nasabah dan bank.

Bank bertindak sebagai penjual murni, dimana bank sebelumnya telah bekerja sama dengan developer. Jadi skemanya itu pihak developer menawarkan rumah yang dimilikinya kepada bank apabila bank setuju maka pihak bank akan membeli secara *cash* maka dalam hal ini bank sudah tidak ada hubungan lagi dengan developer. Karena rumah sudah menjadi milik bank sepenuhnya, kemudian apabila ada nasabah mengajukan pembiayaan ke pihak bank maka bank akan menawarkan rumah yang sudah dibeli dari developer tersebut dan jika nasabah setuju ingin membeli maka dilakukan akad *murabahah*.⁶⁸

Contoh Perhitungan Pembiayaan *Murabahah*

- a. Harga Rumah : Rp. 300.000.000
- b. Uang Muka 30% : Rp. 300.000.000 x 30% = Rp. 90.000.000
- c. Porsi Pembiayaan Bank : Rp. 300.000.000 - Rp. 90.000.000 = Rp. 210.000.000

Margin yang disepakati : 9,52% per tahun untuk pembiayaan dengan jangkawaktu 15 tahun.

⁶⁸Muh. Zia Anggi (*Processing and Collection Assistent*), *Wawancara*, PT. BSI KCP Praya Sudirman 2, 4 Februari 2021.

$$\begin{aligned}
&\text{Rumus : \{harga yang dibiayai bank x (margin x jangka waktu dalam} \\
&\text{tahun) + harga yang dibiayai bank\} : Bulan tenor} \\
&= \{210.000.000 \times (9,52\% \times 15) + 210.000.000 : 180\} \\
&= \{299.880.000 + 210.000.000\} : 180 \\
&= 509.880.000 : 180 \\
&= 2.832.666
\end{aligned}$$

Jadi, angsuran tiap bulan yang harus dibayar oleh nasabah sebesar Rp. 2.832.666 per bulan.⁶⁹

Adapun mengenai uang muka (DP) di PT. BSI KCP Prayayaitu minimal 20% dari harga perumahan. Uang muka yang dibebankan yaitu minimal 20% dari total harga perumahan, selebihnya tergantung pada kesanggupan nasabah/debitur misalnya dalam pembiayaan *murabahah* tersebut harga rumah sebesar 200 juta dan nasabah membayar sebesar 100 juta yakni 50% maka yang dibiayai oleh bank sisa 100 juta yang kemudian dibayar secara berangsur oleh nasabah ke bank.⁷⁰

Seperti yang diungkapkan oleh Bapak Agus Sanjaya:

“DP yang harus dibayar minimal 20%, dibayar pas pada saat perjanjian *wakalah* karena uang yang diserahkan kepada *developer* itu seluruhnya dari harga rumah, jadi termasuk DP yang telah mau dibayar. Kalau saya sendiri 30% saya bayarkan sisanya 70% bank yang menambahkan dengan jangka waktu 60 bulan”.

⁶⁹ *Observasi*, PT. BSI KCP Praya Sudirman 2, 15 februari 2021.

⁷⁰ Lalu Iwan (*Sales Bussines Head*), wawancara, PT. BSI KCP Praya Sudirman 2, 4 Februari 2021.

Jadi uang muka yang dibebankan kepada nasabah tergantung pada kesanggupan nasabah dan sesuai keinginannya.

Keunggulan dari pembiayaan BSI griya hasanah yaitu biaya angsuran tetap, penetapan harga (*price*) lebih rendah dengan syarat pegawai atau wiraswasta yang gajinya diatas 5 juta. Dalam proses pengansuran pembiayaan tersebut jika ingin dipercepat pelunasannya maka tidak akan dikenakan denda atau pinalti.⁷¹

Dalam pembiayaan BSI griya hasanah tentunya tidak terlepas dari adanya risiko-risiko yang akan dihadapi, adapun kasus yang dihadapi perbankan diantaranya adalah :

Kasus nasabah yang bermasalah dalam pembiayaan BSI griya hasanah adalah nababah (ex) yang diberikan fasilitas pembiayaan sebesar 700 juta dengan jangka waktu 10 tahun, namun karna faktor alam usaha yang dilakukan nasabah mengalami penurunan yang menyebabkan nasabah tidak bisa melakukan pembayaran kepada perbankan, dimana didalam penyelesaiannya yang dilakukan oleh pihak perbankan adalah melakukan monitoring kepada nasabah serta melakukan pengurangan angsuran terhadap nasabah, namun jika nasabah tidak mampu dan tidak mau maka perbankan akan melakukan lelang terhadap aset nasabah.⁷²

Di dalam melakukan penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah dalam melakukan pembayaran angsuran kepada perbankan oleh nasabah, seperti yang disampaikan oleh Bapak Rosma Khayroya yang mengatakan:

Sebelum melakukan pembiayaan kepada perbankan terlebih dahulu harus melakukan analisa terhadap nasabah dengan standar 5C yaitu dengan cara kerjasama, diberikan pengurangan atau kelonggaraan dalam angsuran, serta diberikan kesempatan untuk menjual asetnya sendiri, namun jika

⁷¹Rozi Yulizar(*Consumer Sales Assistent*), *Wawancara*, PT. BSI KCP Praya Sudirman 2, 15 Februari 2021.

⁷²Rosma Khayroya (*Micro Financing and Risk Officer*), *Wawancara*, PT. BSI KCP Praya Sudirman 2, 15 februari 2021.

nasabah sudah tidak mampu dan tidak mau melakukan pembayaran maka pihak perbankan akan melakukan lelang.⁷³

Selain itu ketika peneliti melakukan wawancara dengan Bapak Muh.

Zia Anggi yang mengatakan bahwa:

Penyelesaian pembiayaan bermasalah tidak hanya serta merta perbankan melakukan pelelangan terhadap jaminan yang diberikan oleh nasabah, melainkan dengan cara memberikan kelonggaran dalam pembayaran kewajiban, restrukturisasi yaitu dengan mengurangi angsuran pembayaran kewajiban kepada perbankan. Selain itu didalam penyelesaian yang dilakukan oleh pihak perbankan kepada nasabah adalah dengan memberikan teguran atau peringatan kepada nasabah yang dilakukan dengan memberikan surat peringatan (SP) 1, jika nasabah tidak mau melakukan pembayaran kepada perbankan dengan selang waktu yang sudah ditentukan maka perbankan akan memberikam (SP) 2, namun jika nasabah tidak punya itikad baik untuk melakukan angsuran kepada perbankan maka nasabah akan diberikan (SP) 3, adalah surat peringatan terakhir yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah, dengan harapan nasabah mempunyai itikad baik untuk melakukan pembayaran kepada pihak perbankan, namun apabila nasabah sudah tidak mampu lagi didalam melakukan pembayaran kepada perbankan maka perbankan akan melakukan lelang terhadap agunan yang diberikan oleh nasabah yang merupakan jalan terakhir didalam penyelesaian yang dilakukan oleh perbankan terhadap adanya nasabah mempunyai pembiayaan bermasalah kepada perbankan yang mempunyai pembiayaan bermasalah.⁷⁴

⁷³RosmaKhayroya (*Micro Financing and Risk Officer*), *Wawancara*, PT. BSI KCP Praya Sudirman 2, 15 februari 2021.

⁷⁴Muh. Zia Anggi (*Processing and Collection Assistent*), *Wawancara*, PT. BSI KCP Praya Sudirman 2, 4 Februari 2021.

BAB III

ANALISIS AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN BSI GRIYA HASANAH DI PT. BSI KCP PRAYA SUDIRMAN 2

A. Mekanisme Pembiayaan BSI Griya Hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2

Analisis pembiayaan merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah. Tujuan utama dari analisis permohonan pembiayaan adalah untuk memperoleh keyakinan apakah nasabah punya kemauan dan kemampuan memenuhi kewajiban secara tertib, baik pembayaran pokok pinjaman maupun nisbah bagi hasil sesuai dengan kesepakatan dengan bank.

Prinsip dasar dalam menganalisis pembiayaan yaitu :⁷⁵

1. *Character*

Character adalah keadaan watak/sifat dari customer, baik dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana iktikad/kemauan customer untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.

2. *Capital*

Capital adalah jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon *mudharib*. Semakin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon *mudharib* menjalankan usahanya dari bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan.

⁷⁵Andrianto dan Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktek)*, (Surabaya: CV. Penerbit Qiara Media, 2019), cet. ke-1, hlm. 306.

3. *Capacity*

Capacity adalah kemampuan calon debitur dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan dari penilaian ini adalah untuk mengetahui/mengukur sampai sejauh mana calon debitur mampu mengembalikan atau melunasi utang-utangnya (*ability to pay*) secara tepat waktu, dari hasil usaha yang diperolehnya.

4. *Collateral*

Collateral adalah barang yang diserahkan mudharib sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. *Collateral* harus dinilai oleh bank untuk mengetahui sejauh mana risiko kewajiban financial mudharib kepada bank. Penilaian terhadap agunan ini meliputi jenis, lokal, bukti kepemilikan dan status hukumnya. Pada hakikatnya bentuk *collateral* tidak hanya berbentuk kebendaan, bisa juga *collateral* tidak berwujud, seperti jaminan pribadi (*borgtocht*), *letter of guarantee*, *letter of comfort*, rekomendasi dan *avails*.

5. *Condition of Economy*

Condition of economy adalah situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat mempengaruhi kelancaran perusahaan calon mudharib.⁷⁶

Pembiayaan BSI griya hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli,

⁷⁶*Ibid.*, hlm. 308.

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.

Dari hasil wawancara dan analisis data yang dilakukan oleh peneliti terhadap implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan BSI griya hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2, dimana calon debitur yang mengajukan permohonan harus memenuhi syarat sah yaitu, unsur syarat subjektif harus berumur minimal 21 tahun maksimal 60 tahun, telah/pernah menikah, sehat jasmani dan rohani tidak termasuk dalam kategori pembiayaan bermasalah di bank lain dan memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank.

Dalam pemberian pembiayaan BSI griya hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 memiliki tahap-tahap yang sudah dirancang sedemikian rupa untuk mempermudah dalam proses pemberian pembiayaan bagi calon nasabah penerima pembiayaan. Pada pemberian pembiayaan di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 juga menggunakan prinsip dasar pemberian pembiayaan dengan menggunakan aspek penilaian 5C. Diantaranya adalah *Character, Capacity, Collateral, dan Condition*. Dalam hal ini, PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 harus merasa yakin bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar akan kembali dengan melakukan penilaian. Tujuan penilaian tersebut adalah agar pihak

PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 yakin bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar aman.⁷⁷

B. Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan BSI Griya Hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2

Sesuai dengan hasil analisis yang didapatkan oleh peneliti terhadap implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan BSI griya hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 dalam tehnik wawancara dengan beberapa pihak perbankan, mendapatkan hasil bahwa dimana calon debitur yang mengajukan permohonan harus minimal 21 tahun maksimal 60 tahun, warga negara Indonesia, karyawan/ (wirausaha), mempunyai penghasilan tetap dan mampu mengangsur, memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank.

Objek *murabahah* harus jelas dan merupakan milik penuh dari pihak bank seperti objek *murabahah* dalam hal ini rumah, dalam pelaksanaannya pembelian objek murabahah tersebut dilakukan oleh 2 pihak saja yaitu bank dan nasabah, tetapi jika ingin menggunakan akad *wakalah* oleh nasabah/debitur itu sendiri atau sebagai wakil dari pihak bank dengan akad *wakalah* atau perwakilan. Setelah akad *wakalah* dimana nasabah bertindak sebagai wakil atas nama bank melakukan pembelian rumah/objek tersebut. Hal ini dimungkinkan dan tidak menyalahi syariat islam karena dalam fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* sebagai landasan syariah transaksi murabahah adalah pada bagian pertama angka 9 disebutkan bahwa jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari

⁷⁷Rosma Khayroya (*Micro Financing and Risk Officer*), Wawancara, PT. BSI KCP Praya Sudirman 2, 15 februari 2021.

pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan prinsip syariah dalam akad *murabahah* pada PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 telah sesuai dengan fatwa DSN MUI. Dalam pembiayaan BSI griya hasanah nasabah diuntungkan dalam hal tidak dikenakan bunga dalam *murabahah* sehingga nasabah tidak akan rugi apabila ada kenaikan dan penurunan suku bunga di pasaran. Sementara akad *murabahah* dipergunakan harga jual yang tidak akan berubah selama masa akad sampai pembiayaan selesai.⁷⁸

Berdasarkan implementasi akad *murabahah* pada PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 pada produk pembiayaan BSI griya hasanah menunjukkan bahwa implementasi akad *murabahah* dilakukan dengan dua model yaitu :

1. Bank bertindak sebagai penjual murni, dimana bank sebelumnya telah bekerja sama dengan developer. Jadi skemanya itu pihak developer menawarkan rumah yang dimilikinya kepada bank apabila bank setuju maka pihak bank akan membeli secara *cash* maka dalam hal ini bank sudah tidak ada hubungan lagi dengan developer karena rumah sudah menjadi milik bank sepenuhnya, kemudian apabila ada nasabah mengajukan pembiayaan ke pihak bank maka bank akan menawarkan rumah yang sudah dibeli dari developer tersebut tersebut dan jika nasabah setuju ingin membeli maka dilakukan akad *murabahah*. Dalam akad ini nasabah membayar uang muka. Artinya pada pengaplikasian akad

⁷⁸Observasi, PT.BSI KCP Praya Sudirman 2, Kamis 25 Februari 2021.

murabahah pada pembiayaan BSI griya hasanah sudah sesuai dengan kaidah yang berlaku, dan tidak ada penyimpangan didalamnya dan telah jelas bahwa secara teoritik sesuai dengan implementasinya.

2. Menggunakan akad *murabahah bil wakalah*

Murabahah bil wakalah adalah jual beli dengan sistem *wakalah* dalam jual beli sistem ini, pihak bank mewakilkan pembeliannya kepada nasabah, dimana nasabah diberi surat kuasa atau surat *wakalah* dengan akad pertama adalah akad *wakalah* setelah akad *wakalah* berakhir yang ditandai dengan penyerahan bukti pembelian/kwitansi dari nasabah ke bank kemudian pihak bank memberikan akad *murabahah*. Sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI akad *murabahah bil wakalah* boleh dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli nasabah sepenuhnya jadi milik bank, kemudian setelah barang tersebut dimiliki bank maka akad *murabahah* dapat dilakukan.

Secara teoritik dalam akad *murabahah* klasik tidak dikenal penggunaan *wakalah* pada saat transaksi *murabahah* antara penjual dan pembeli dilaksanakan. Tetapi perbankan mengeluarkan inovasi adanya penggunaan akad *wakalah*, dalam pembiayaan *murabahah*, *wakalah* bukanlah suatu hal yang salah karena akadnya jelas terpisah dari akad *murabahah*, jadi hukumnya sah.

3. Analisis rukun akad *murabahah* pada produk BSI griya hasanah

Rukun akad *murabahah* dalam pelaksanaan pembiayaan BSI griya hasanah pada PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Para pihak adalah sebagai penjual, yaitu pihak PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 dan sebagai pembeli adalah pihak nasabah yang mengajukan pembiayaan, itu adalah merupakan struktur pada akad *murabahah*.
- b. Objek atau barang yang diperjual belikan adalah kebutuhan rumah.
- c. Kesepakatan harga berupa adanya kesepakatan harga jual dan harga beli.
- d. Ijab qabul ditujukan dengan adanya pengisian dan penandatanganan formulir akad *murabahah* dan penambahan akad *wakalah* antar nasabah dengan pihak PT. BSI KCP Praya Sudirman 2.
- e. Tujuan akadnya adalah untuk kebutuhan rumah nasabah yang mengajukan pembiayaan.

Dari uraian diatas dapat dilihat bahwa ketentuan rukun *murabahah* dalam fiqih muamalah maupun aplikasinya dalam perbankan syariah telah terpenuhi. Hal ini bisa dilihat dari implementasi akad *murabahah* pada PT. BSI KCP Praya Sudirman 2, baik itu pihak yang berakad, objek akad, harga, *ijab qabul* dan tujuan dari akad tersebut telah ada. Sehingga dapat disimpulkan bahwa rukun implementasi akad

murabahah pada pembiayaan BSI griya hasanah telah terpenuhi dan telah sesuai dengan ketentuan syari'ah.

C. Kendala-kendala yang ada pada produk pembiayaan BSI griya hasanah

Dalam implementasi pembiayaan BSI griya hasanah, terdapat beberapa kendala pada BSI KCP Praya Sudirman 2 yaitu :⁷⁹

1. Persaingan produk antar Bank

Di daerah praya sekarang sudah makin banyak bank-bank syariah, BPRS maupun BMT yang memiliki produk BSI griya hasanah atau pembiayaan pembelian rumah seperti yang dimiliki oleh BSI KCP Praya Sudirman 2. Persaingan produk antar bank ini menjadi salah satu kendala bagi BSI KCP Praya Sudirman 2.

2. Adanya promo yang menarik pada saat nasabah mengajukan pembiayaan BSI griya hasanah

Promosi atau mengiklan kini telah menjadi sebuah keharusan perbankan syariah untuk memasarkan produknya. Ketika berpromosi, bank syariah menunjukkan seluruh kelebihan yang dimiliki kepada konsumen.

3. Kelengkapan berkas permohonan pembiayaan

Penjelasan persyaratan secara rinci sangat diperlukan agar tidak terdapat ketertinggalan berkas saat nasabah akan mengajukan pembiayaan BSI griya hasanah. Penjelasan rinci akan membuat nasabah merasa mudah dalam pengajuan pembiayaan dan tidak akan merasa dipersulit.

⁷⁹Rozi Yulizar (*Consumer Sales Assistent*), *Wawancara*, PT. BSI KCP Praya Sudirman 2, 8 Februari 2021.

D. Kebijakan dalam mengatasi kendala-kendala yang ada pada produk pembiayaan BSI Griya Hasanah

Adapun cara yang telah dilakukan oleh BSI KCP Praya Sudirman 2 untuk mengatasi kendala nya yaitu :

1. Memaksimalkan dan mengoptimalkan produk dan pelayanan BSIgriya hasanah yang ada di BSI KCP Praya Sudirman 2, meningkatkan fasilitas dan mengembangkan produk yang ada secara inovatif dan berbeda agar lebih unggul dari para pesaingnya.
2. Membuat *check list* berkas permohonan pembiayaan
Checklist mempermudah pihak bank dalam melakukan cek berkas nasabah agar tidak ada hal yang tidak diinginkan, seperti kekeliruan berkas atau kekurangan persyaratan.
3. Melakukan promosi/ sosialisasi melalui berbagai media sehingga nasabah dan calon nasabah memperoleh informasi yang lebih jelas dan tepat tentang produk BSI griya hasanah yang ada di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2. Alasan utama dari kegiatan promosi adalah untuk membuat produk BSI griya hasanah semakin dikenal di kalangan masyarakat.⁸⁰

⁸⁰*Ibid.*,

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan yang telah peneliti paparkan pada bab sebelumnya mengenai implementasi akad murabahah pada pembiayaan BSI griya hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2, maka dapat ditarik kesimpulan diantaranya adalah:

1. Mekanisme pembiayaan BSI griya hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 yaitu pengumpulan data calon nasabah, BI *checking*, verifikasi dan investigasi, pelaksanaan akad pembiayaan, dan realisasi pembiayaan.
2. Pada produk pembiayaan BSI griya hasanah menunjukkan bahwa implementasi akad *murabahah* dilakukan dengan dua model yaitu :
 - a. Bank bertindak sebagai penjual murni, dimana bank sebelumnya telah bekerja sama dengan developer. Jadi skemanya itu pihak developer menawarkan rumah yang dimilikinya kepada bank apabila bank setuju maka pihak bank akan membeli secara *cash* maka dalam hal ini bank sudah tidak ada hubungan lagi dengan developer karena rumah sudah menjadi milik bank sepenuhnya, kemudian apabila ada nasabah mengajukan pembiayaan ke pihak bank maka bank akan menawarkan rumah yang sudah dibeli dari developer tersebut tersebut dan jika nasabah setuju ingin membeli maka dilakukan akad *murabahah*.

b. Menggunakan akad *murabahah bil wakalah*

Murabahah bil wakalah adalah jual beli dengan skema *wakalah*. Dalam jual beli ini, pihak bank mewakilkan pembeliannya kepada nasabah, dimana nasabah diberi surat kuasa atau surat *wakalah* dengan akad pertama adalah akad *wakalah* setelah akad *wakalah* berakhir yang ditandai dengan penyerahan bukti pembelian/kwitansi dari nasabah ke bank kemudian pihak bank memberikan akad *murabahah*.

B. Saran-Saran

Setelah penulis menguraikan hal-hal tentang implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan BSI griya hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2, adapun saran-saran yang dapat penulis kemukakan agar dapat menjadi manfaat, adalah sebagai berikut:

1. Bagi PT. BSI KCP Praya Sudirman 2
 - a. Walaupun akad *murabahah* pada pembiayaan BSI griya hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 sudah diterapkan dengan baik, namun masih tetap diharapkan agar lebih disempurnakan lagi dengan kaidah-kaidh yang berlaku dalam akad *murabahah* baik rukun, syarat, dan ketentuan-ketentuan lain yang mungkin akan terjadi.
 - b. Diharapkan dalam proses pembiayaan BSI griya hasanah di PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 lebih teliti dalam menyeleksi calon peminjam agar dapat meminimalkan resiko-resiko pembiayaan bermasalah yang mungkin terjadi.

c. Kepada semua staff dan karyawan, supaya selalu menjaga komitmen terhadap prinsip syari'ah dalam mengembangkan PT. BSI KCP Praya Sudirman 2.

2. Bagi peneliti selanjutnya

Hasil penelitian ini bisa digunakan sebagai bahan perbandingan dan sebagai referensi untuk penelitian, dan sebagai bahan pertimbangan untuk lebih memperdalam penelitian selanjutnya dengan variabel.



DAFTAR PUSTAKA

- Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, 2017, Depok: PT.Raja Grafindo Persada
- Ahmad Kamil dan M Fauzan, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perbankan dan Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Andri Soemitra, 2016, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Bekasi : Kencana
- Andrianto dan Anang Firmansyah, 2019, *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktek)* cet. ke-1, Surabaya : CV. Penerbit Qiara Media
- Arif Furchan, 2007, *Pengantar Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Ascarya, 2008, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada
- Baiq El Badriati, *Kritik terhadap Implementasi Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah (Studi Kasus pada Bank Umum Syariah Kota Mataram)*, *Iqtishaduna*, Volume VIII, Nomor 2, Desember 2017
- Burhan Bungin, 2001, *Metodologi Penelitian Sosial Format-format Kuantitatif dan Kualitatif*, Surabaya: Airlangga University Press
- Djam'an Santori dan Aan Komariah, 2014, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung : Alfabeta
- Firqi Fauzi Ariswan, "Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Griya iB hasanah Pada Bank BNI Syariah Cabang Jakarta Barat", Skripsi : UIN Syarif Hidayatullah , 2019
- Hariman Surya Siregar dan Koko Haerdin, 2019, *Fiqih Muamalah Kontemporer Teori dan Implementasi* cet. ke-1, Bandung : PT. Remaja Rosdakarya
- Heri Usdarsono, 2004, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah: Deskripsi dan ilustrasi*, Yogyakarta : Ekonisia
- <http://bisnis.tempo.co/amp/142805/resmi-beroperasir-begini-perjalanan-berdirinya-bank-syariah-Indonesia>
- <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami>
- Hufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta : PT. Raja Grofindo Persada, 2002

- Ismail, 2011, *Perbankan Syariah*, cet. ke-1, Jakarta : Prenada Media Group
- Ivone RMDA, *Mengenal Dasar-Dasar Perbankan* , Sukoharjo: Seti Aji,2018.
- Opal Sekar Randesta, “ Analisis Pembiayaan Murabahah Pada Ib Griya Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang”, Skripsi : UIN Walisongo Semarang, 2016.
- Muri Yusuf, 2014, *Metode Penelitian Kuantitatif, kualitatif,dan penelitian gabungan*, Jakarta: Kencana
- Rimsky K Judisseno, 2005, *Sistem Moneter dan Perbankan di Indonesia*, Jakarta : Pt. Gramedia Pustaka Utama
- Syafi’i Antonio,2000, *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*, Jakarta: Tazkia Institute
- Syamsul Anwar,2010, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam FiqhMuamalat*, Jakarta: Rajawali Pers
- Sugiono, 2010, *Memahami Penelitian Kualitatif*, cet, ke-6, Bandung: CV Alfabeta
- Sugiono, 2007, *Metode Penelitian Pendidikan, Penelitian kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta
- Sugiono, 2012, *Memahami Penelitian Kualitatif*, cet. ke-7, Bandung: CV Alfabeta
- Sugiyono, 2011, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*, Bandung: Alfabeta
- Sutan remy Sjahdeini, 2018, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, cet. ke-3, Jakarta : Kencana
- Wahhab az-Zuhaili, 1989, *al-Fiqh al-Islam al-fiqh al-Islam wa Adillatuh* , Jilid IV, Beirut : al-Fiqr
- Wangsawidjaja, 2012, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama
- Wiroso, 2005, *Jual beli murabahah*, Yogyakarta : UUI Press
- Yenti Afrida, *Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah, Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, Vol 1, Nomor 2, Juli-Desember 2016.*

LAMPIRAN- LAMPIRAN

Daftar Pertanyaan untuk BSI KCP Praya Sudirman 2

1. Bagaimana mekanisme pada pembiayaan BSI Griya Hasanah di BSI KCP Praya Sudirman 2 ?
2. Bagaimana resiko yang dialami pihak bank dalam memberikan pembiayaan BSI Griya Hasanah?
3. Bagaimana penerapan akad murabahah pada pembiayaan BSI Griya Hasanah di BSI KCP Praya Sudirman 2 ?
4. Saat memberikan pembiayaan BSI Griya Hasanah, akad apa saja yang digunakan ?
5. Apa kelemahan pada pembiayaan BSI griya hasanah?
6. Bagaimana perhitungan angsuran untuk pembiayaan BSI Griya Hasanah?
7. Apa saja kendala yang dialami pihak bank dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah di BSI KCP Praya Sudirman 2 ?
8. Siapa saja developer yang sudah bekerja sama dengan PT. BSI KCP Praya Sudirman 2 ?
9. Berapa nasabah yang sudah mengajukan pembiayaan BSI Griya Hasanah?
10. Berapa uang muka yang dikeluarkan nasabah dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah di BSI KCP Praya Sudirman 2 ?

FOTO PENELITIAN

