

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN BNI iB GRIYA
PADA BNI SYARIAH KANTOR CABANG PEKANBARU
MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi dan Melengkapi
Syarat-syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Ekonomi Islam (S.EI)



OLEH :

M. MUHLASIN
NIM :10425025153

PROGRAM S1
JURUSAN EKONOMI ISLAM

FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN SYARIF KASIM
RIAU
2011

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN BNI iB GRIYA PADA BNI SYARIAH KANTOR CABANG PEKANBARU MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM”** Salah satu pemenuhan kebutuhan manusia adalah perumahan atau tempat tinggal, keinginan manusia untuk memenuhi aspek ini kadangkala terkendala oleh jumlah dana yang minim, sementara desakan kebutuhan semakin hari semakin meningkat. Oleh karena itu peranan perbankan dirasa sangat dibutuhkan. Bank sebagai salah satu lembaga keuangan menyediakan kredit perumahan yang dapat dijadikan solusi pemilikan rumah. Yaitu dengan menyalurkan Kredit pemilikan rumah (KPR).

Permasalahan yang diungkapkan dalam penelitian adalah bagaimana pelaksanaan perjanjian pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru, Tanggapan nasabah terhadap pelaksanaan perjanjian pembiayaan BNI iB Griya, dan tinjauan Ekonomi Islam terhadap pelaksanaan perjanjian pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru.

Lokasi penelitian adalah PT. BNI Syariah kantor Cabang Pekanbaru, yang beralamat di jalan Jenderal Sudirman No. 484 Pekanbaru yang merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang kegiatannya menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan serta memberikan layanan jasa-lasa perbankan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan menumbuh kembangkan perekonomian.

Jenis Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*Field Reseach*). Pengumpulan data adalah melalui observasi, wawancara, dan angket.

Metode pengambilan sampel adalah metode *purposive sampling* yaitu penulis menetapkan sendiri orang- orang yang akan dijadikan responden.

Hasil penelitian yang penulis lakukan bahwa pelaksanaan perjanjian pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru harus melengkapi persyaratan yang ditetapkan oleh BNI Syariah Cabang Pekanbaru, kemudian dianalisis dengan 5 C, yaitu : *Character* (karakter), *Capacity* (kapasitas atau kemampuan), *Capital* (modal), *Condition* (kondisi), *Collateral* (jaminan). Hasil analisa ini menentukan apakah pembiayaan tersebut diterima atau ditolak, jika diterima langkah selanjutnya dilakukan pengikatan pembiayaan atau perjanjian serta pengikatan jaminan nasabah. Penyerahan agunan ini dimaksudkan sebagai perlindungan hukum bagi bank syariah jika sewaktu-waktu nasabah cidera janji.

Tanggapan nasabah dalam pembiayaan BNI iB Griya. Pihak nasabah sebagai pembeli atas rumah dengan akad murabahah, mereka memahami dalam pelaksanaannya sudah sesuai dengan ketentuan yang ada dalam jual beli.

Pada dasarnya dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan BNI iB Griya yang diterapkan BNI Syariah Cabang pekanbaru sudah memenuhi ketentuan syariah dan sudah sesuai dengan prinsip Ekonomi Islam. Namun dalam menentukan margin/keuntungan dalam pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru kurang efektifnya daya tawar yang dimiliki oleh nasabah. Karena dalam penetapan margin atau keuntungan pihak bank sudah menentukan sendiri dan tidak bisa ditawar lagi oleh nasabah.

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL	
PENGESAHAN PEMBIMBING	i
PENGESAHAN SKRIPSI	ii
ABSTRAK	iii
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Batasan Masalah.....	6
C. Rumusan Masalah	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
E. Metode Penelitian.....	8
F. Sistematika penulisan.....	11
BAB II PROFIL PT. BANK NEGARA INDONESIA TBK. KANTOR CABANG SYARIAH PEKANBARU	
A. Sejarah Berdirinya BNI Syariah Cabang Pekanbaru	13
B. Visi dan Misi	18
C. Struktur Organisasi BNI Syariah Cabang Pekanbaru	18
D. Produk-produk BNI Syariah Cabang Pekanbaru	25
BAB III PERJANJIAN MENURUT ISLAM	
A. Pengertian Perjanjian (Akad)	33
B. Unsur-unsur Perjanjian (Akad) Dalam Hukum Islam.....	38
C. Asas-asas dalam Perjanjian Perbankan Syariah.....	42
D. Pengertian Pembiayaan	45
E. Pembiayaan Murabahah	50

BAB IV PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN BNI iB GRIYA PADA BNI SYARIAH CABANG PEKANBARU MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM	
A. Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru.....	57
B. Tanggapan Nasabah terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru.....	64
C. Analisa Ekonomi Islam terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan BNI iB Griya Cabang Pekanbaru.....	83
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	89
B. Saran.....	90
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu unsur pokok dalam pembangunan untuk mensejahterakan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan yang mendasar bagi manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat memiliki atau menikmati rumah yang layak, sehat, aman dan serasi.

Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri. Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau terutama oleh golongan masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, maka mereka akan membeli rumah secara kredit melalui lembaga perbankan dengan mengajukan pembiayaan pemilikan rumah.

Sebagai salah satu kebutuhan utama manusia, sektor papan (perumahan) merupakan salah satu sektor bisnis menarik. Perkembangan manusia yang semakin bertambah menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan akan perumahan. Rumah merupakan kebutuhan primer bagi pemenuhan kesejahteraan manusia setelah sandang dan pangan. Namun demikian, ternyata kebutuhan akan

perumahan ini seringkali terbentur pada minimnya dana yang dimiliki oleh konsumen yang mendambakan memiliki rumah sendiri¹.

Meningkatnya pembangunan nasional, yang bertitik berat pada bidang ekonomi yang mengelola kekuatan potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan memanfaatkan sarana permodalan yang ada, sebagai sarana pendukung utama dalam pembangunan tersebut, membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar.

Peran perbankan dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan, yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju ke arah yang lebih produktif.

Lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan dari setiap negara. Keberadaan sistem keuangan ini diharapkan dapat melaksanakan fungsinya sebagai lembaga perantara keuangan (*financial intermediation*) dan lembaga transmisi yang mampu menjembatani mereka yang berlebihan dana, dan kekurangan dana serta memperlancar transaksi ekonomi².

Ketentuan tersebut secara tegas telah diatur di dalam Pasal 1 angka 2 UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan No. 10 Tahun 1998) yang mengatur bahwa: "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat

¹ Mohamad Fajari MP, *Prospek KPR Syariah ditinjau dari sisi GCG*, http://www.btn.co.id/properti_artikel.asp (diakses tanggal 18 April 2009).

² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. (Jakarta: Kencana, 2005), h.7.

dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak³.

Selain itu Bank juga berperan sebagai agen pembangunan yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak⁴.

Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif, bagi pencapaian sasaran pembangunan.

Kredit menjadi sumber pendapatan dan keuntungan bank terbesar. Disamping itu kredit juga merupakan jenis kegiatan menanamkan dana yang sering menjadi penyebab utama bank menghadapi masalah besar. Oleh karena itu, tidak berlebihan apabila dikatakan bahwa stabilitas usaha bank sangat dipengaruhi oleh keberhasilan mereka mengelola kredit⁵.

BNI Syariah adalah salah satu bank yang melaksanakan program pembiayaan pemilikan rumah. Bank ini telah membuktikan ikut memberikan kontribusi dalam pembangunan Negara, turut mensejahterakan warga negaranya melalui produknya yang bernama BNI iB Griya untuk memenuhi salah satu

³ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perbankan Syariah (UU No.21 Tahun 2008)*, (Bandung: PT. Revika Aditama, 2009), h. 4.

⁴ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), h. 3.

⁵ Siswanto Sutojo, *Menangani Kredit Bermasalah* (Jakarta: PT. Damar Mulia Pustaka, 2008), Edisi. Ke-2, h. 2.

kebutuhan pokok dalam hidup seseorang, sehingga masyarakat dapat memiliki rumah layak sehingga hidupnya menjadi lebih tentram dan sejahtera.

Masyarakat yang ingin memiliki rumah namun tidak mempunyai biaya dapat memanfaatkan fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh BNI Syariah dengan mengadakan perjanjian pembiayaan BNI iB Griya dan tentunya telah memenuhi ketentuan yang dikeluarkan oleh BNI Syariah.

Untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan, nasabah harus memenuhi prosedur perjanjian pembiayaan, dimana dalam undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan penjelasan pasal 8 ayat 2 d menyebutkan bahwa kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah⁶. Maksudnya adalah prosedur perjanjian kredit atau pembiayaan tersebut dibuat oleh pihak bank yang dalam hal ini nasabah harus mengikuti prosedur perjanjian pembiayaan untuk memperoleh dana tersebut.

Perjanjian adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau beberapa orang dengan seseorang atau beberapa orang lainnya untuk melakukan suatu perbuatan tertentu⁷. Perjanjian tersebut dibuat secara baku dalam bentuk tertulis. Dimana pihak bank menentukan bentuk isi dari perjanjian kredit atau pembiayaan.

⁶ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada, 2008), Ed. Revisi, h. 393.

⁷ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2004) Cet. ke-3, h.1.

Dengan banyaknya kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah maka perlu adanya peraturan yang jelas yang khusus mengatur mengenai kegiatan yang dilakukan oleh bank berdasarkan prinsip syariah. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan, memberikan kesempatan bagi terciptanya kegiatan perbankan dengan prinsip syariah, salah satu produk BNI Syariah adalah pembiayaan BNI iB Griya. pembiayaan BNI iB Griya atau yang sering disebut sebagai pembiayaan *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dalam *murabahah* penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya⁸.

Dalam pelaksanaan pembiayaan BNI iB Griya pihak BNI Syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli dengan kesepakatan margin sebagai keuntungan pihak bank⁹.

Dengan adanya pembiayaan BNI iB Griya nasabah menyambut baik kehadirannya sebagai alternatif Kredit Kepemilikan Rumah yang sebelumnya hanya bank konvensional saja yang menyalurkan KPR dengan sistem bunga, dengan adanya pembiayaan rumah dengan akad *murabahah* ini akan sangat membantu bagi nasabah yang belum memiliki rumah¹⁰.

Dengan adanya pemberian pembiayaan ini, masyarakat merasa tertolong untuk pemenuhan kebutuhan hidup. Allah memberi bujukan yang baik bagi manusia yang beriman, bahwa harta benda yang hendak kita nafkahkan kepada jalan yang baik itu sama dengan meminjami Allah. Dan Allah akan membayar kembali harta yang

⁸ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, (Jakarta : LPFE Usakti, 2009) Ed,1 Cet.1, h. 161.

⁹ Ferry Eko Cahyono (Pimpinan Bidang Operasional) Karyawan PT. BNI Syariah Cabang Pekanbaru, *Wawancara*, Tanggal 26 April 2011.

¹⁰ Aedy Kusmara, Nasabah BNI iB Griya BNI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru, *Wawancara*, Tanggal 7 Mei 2011.

dipinjaminya dengan pahala yang banyak. Hal ini diterangkan dalam surat Al-Hadid ayat 11 yang berbunyi sebagai berikut :

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضَاعِفَهُ لَهُ
وَلَهُ أَجْرٌ كَرِيمٌ ﴿١١﴾

Artinya :” Siapakah yang mau meminjamkan kepada Allah pinjaman yang baik, maka Allah akan melipat-gandakan (balasan) pinjaman itu untuknya, dan dia akan memperoleh pahala yang banyak”¹¹.

Jadi hal penting untuk diketahui adalah pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank tidak hanya untuk mencari keuntungan tetapi merupakan suatu pertolongan bagi masyarakat yang membutuhkan dana atau modal.

Berdasarkan latar belakang inilah penulis sangat tertarik untuk meneliti masalah tersebut lebih mendalam dan menuangkan dalam bentuk karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul: **“PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN BNI iB GRIYA PADA BNI SYARIAH KANTOR CABANG PEKANBARU MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM”**

B. Batasan Masalah

Penulis membatasi masalah ini mengenai Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan BNI iB Griya, tanggapan nasabah dan analisis Ekonomi Islam terhadap pelaksanaan perjanjian pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru.

¹¹ Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung : PT Syamil Cipta Media, 2006), h. 538.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang dan bahasan masalah diatas, maka dapat dirumuskan pokok-pokok permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru?
- b. Bagaimana tanggapan nasabah tentang pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru?
- c. Bagaimana perspektif Ekonomi Islam terhadap pelaksanaan perjanjian pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru?

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian

- a. Untuk mengetahui Bagaimana pelaksanaan perjanjian pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru.
- b. Untuk mengetahui tanggapan nasabah tentang pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru.
- c. Untuk mengetahui perspektif Ekonomi Islam terhadap pelaksanaan perjanjian pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru.

2 Kegunaan Penelitian

- a. Sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan perkuliahan pada program strata satu (S-1) pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Jurusan Ekonomi Islam pada Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

- b. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan bagi ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang perbankan yaitu mengenai pelaksanaan perjanjian pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru.
- c. Bagi Masyarakat adalah diharapkan dari hasil kajian ini masyarakat memperoleh informasi yang utuh dan mempermudah mereka Mengakses Perbankan Syariah.

E. Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT. BNI Syariah Cabang Pekanbaru yang terletak di Jl. Jend. Sudirman No 484 Pekanbaru. adapun penulis meneliti pada PT. BNI Syariah Cabang Pekanbaru karena:

- a. Masalah tersebut belum pernah diteliti.
- b. Data-data dapat dikumpulkan dan dapat di jumpai untuk observasi, wawancara dan angket.

2. Subjek dan Objek Penelitian.

Adapun yang menjadi subjek penelitian ini adalah Pimpinan, Karyawan dan nasabah BNI Syariah Cabang Pekanbaru. Sedangkan yang menjadi objek penelitian ini adalah pelaksanaan perjanjian pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru.

3. Populasi dan sampel

Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah nasabah pembiayaan BNI iB Griya dan pegawai BNI Syariah Cabang Pekanbaru. Dari

data yang diperoleh jumlah nasabah BNI iB Griya pada tahun 2009-2010 berjumlah 467 orang. Oleh keterbatasan dana dan waktu maka sebagai sampel dalam penelitian ini diambil 10 % dari jumlah nasabah yaitu 47 orang nasabah. Dan dari pihak bank ditetapkan 5 orang sebagai responden yang meliputi pimpinan cabang, kasi operasional, unit pemasaran, dan pengelola pembiayaan dari jumlah karyawan sebanyak 22 Orang. Sehingga jumlah responden seluruhnya adalah 52 orang.

Adapun metode penelitian dalam pengambilan sampel adalah metode *purposive sampling* yaitu penulis menetapkan sendiri orang-orang yang akan dijadikan responden dari karyawan dan nasabah pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru.

4. Sumber Data

a. Data Primer, Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari wawancara dan angket yang meliputi pimpinan, karyawan BNI Syariah Cabang Pekanbaru dan nasabah pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari literatur yang berupa buku-buku atau dokumen yang berkaitan dengan obyek penelitian.

5. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

- a. Observasi, Yaitu melakukan pengamatan langsung ke lokasi BNI Syariah Cabang Pekanbaru untuk mendapatkan gambaran secara nyata tentang permasalahan yang diteliti.
- b. Wawancara, yaitu penulis melakukan wawancara secara langsung kepada pimpinan serta pegawai BNI Syariah Cabang Pekanbaru untuk melengkapi data yang diperlukan tentang pelaksanaan perjanjian pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru.
- c. Angket, penulis mendapatkan data dengan cara menyebarkan sejumlah pertanyaan kepada nasabah yang ada kaitannya dengan pelaksanaan perjanjian pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru.

6. Metode Analisa Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan analisa data secara deskriptif kualitatif yaitu setelah semua data telah berhasil penulis kumpulkan, maka penulis menjelaskan secara rinci dan sistematis sehingga dapat tergambar secara utuh dan dapat di pahami secara jelas kesimpulan akhirnya.

7. Metode Penulisan

Untuk mengolah dan menganalisa data yang telah terkumpul, maka penulis menggunakan beberapa metode, yaitu:

1. Metode Deduktif adalah suatu uraian penulisan yang diawali dengan menggunakan kaedah-kaedah umum, kemudian dianalisa dan diambil kesimpulan secara khusus.

2. Metode Induktif adalah dengan mengemukakan data-data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti dengan menggunakan kaedah-kaedah khusus kemudian di analisis dan diambil kesimpulan yang bersifat umum.
3. Metode Deskriptif adalah suatu uraian penulisan yang menggambarkan Secara utuh dan apa adanya tanpa mengurangi dan menambahnya sedikitpun sesuai dengan keadaan sebenarnya.

F. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembaca dalam memahami isi dari penelitian ini, maka penulis menyusun sistematika sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan terdiri dari : Latar Belakang, Batasan Masalah, *Rumusan Masalah, Tujuan dan Kegunaan Penelitian, Metode Penelitian, Metode Penulisan dan Sistematika Penulisan.*

BAB II : Profil BNI Syariah Cabang Pekanbaru terdiri dari: Sejarah berdirinya BNI Syariah Cabang Pekanbaru, Visi dan Misi, Produk-produk BNI Syariah Cabang Pekanbaru, Struktur Organisasi BNI Syariah Pekanbaru, dan Bentuk Produk-produk BNI Syariah Cabang Pekanbaru.

BAB III : Pada bab ini akan diuraikan tentang Tentang Pengertian Perjanjian (Akad), Unsur-unsur Perjanjian (Akad) Dalam Hukum Islam, Asas-asas dalam Perjanjian Perbankan Syariah, Pengertian Pembiayaan, Pembiayaan Murabahah.

BAB IV : Pembahasan dan analisa yang terdiri dari Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru, tanggapan nasabah tentang pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru. dan Analisa Ekonomi islam terhadap pelaksanaan perjanjian pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru.

BAB V : Kesimpulan dan Saran.

BAB II

PROFIL PT. BANK NEGARA INDONESIA SYARIAH KANTOR CABANG PEKANBARU

A. Sejarah Berdirinya BNI Syariah Cabang Pekanbaru

PT. BNI Syariah Cabang Pekanbaru adalah perusahaan yang bergerak dibidang perbankan yang kegiatannya memberikan pelayanan kepada masyarakat, baik jasa maupun produk perbankan lainnya. PT. BNI Syariah Cabang Pekanbaru dibentuk secara mandiri melalui Tim Proyek Internal. Pola yang digunakan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah untuk masuk kedalam pasar perbankan Syariah adalah *Dual System Banking*.

Untuk mewujudkan visinya menjadi *universal Banking*. Bank BNI termasuk salah satu pelopor berdiri dan berkembangnya bank-bank syariah di Indonesia karena Bank BNI merupakan bank besar pertama yang membuka unit syariah. Sesuai dengan UU. 10 tahun 1998 yang memungkinkan bank-bank umum untuk membuka layanan syariah. BNI membuka layanan perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah dengan konsep *dual system banking*, yakni menyediakan layanan perbankan konvensional dan syariah.

Dual System Banking memiliki keunggulan sebagai berikut:

1. Efisiensi infastruktur karena dapat memanfaatkan infrastruktur yang ada pada Bank Induk (teknologi, informasi, jaringan distribusi dan lain sebagainya).
2. Dapat melakukan aliansi dengan *Bisinees Units* dalam satu Bank Induk (*share database, croos selling* dan lain sebagainya).

3. Sistem manajemen dan operasional Bank Syariah lebih mudah dan cepat dibuat dengan mengadopsi sistem yang ada pada Bank Konvensional Induknya.
4. *Syariah Compliance* dapat dipenuhi dengan kebijakan operasional Bank Syariah (batas maksimum pembiayaan, analisis pembiayaan, nisbah dan lain sebagainya) yang tersendiri melalui kebijakan otonomi khusus.

Diawali dengan pembentukan Tim Bank Syariah di tahun 1999, Bank Indonesia kemudian mengeluarkan izin prinsip dan usaha untuk beroperasinya unit usaha syariah BNI. Setelah itu BNI menerapkan strategi pengembangan jaringan cabang sebagai berikut:

- a. Tepatnya pada tanggal 29 April 2000 BNI membuka kantor cabang syariah sekaligus di kota-kota potensial, Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin.
- b. Tahun 2001 BNI kembali membuka 5 kantor cabang syariah, yang difokuskan di kota-kota besar di Indonesia, yakni : Jakarta (dua cabang), Bandung, Makassar dan Padang.
- c. Seiring dengan perkembangan bisnis dan banyaknya permintaan masyarakat untuk layanan perbankan syariah, tahun 2001 lalu BNI membuka 2 kantor cabang syariah baru di Medan dan Palembang.
- d. Diawal tahun 2003, dengan pertimbangan *load* bisnis yang semakin meningkat sehingga untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, BNI melakukan relokasi kantor cabang syariah di Jepara ke Semarang.

Sedangkan untuk melayani masyarakat kota Jepara, BNI membuka Kantor cabang Pembantu Syariah Jepara.

- e. Pada bulan Agustus dan September 2004, SBU *Syariah Banking & Financial Service* dan pembukaan Cabang Syariah Prima di Jakarta dan Surabaya, layanan ini diperuntukkan untuk individu yang membutuhkan layanan perbankan yang lebih personal dalam suasana yang nyaman.
- f. Pada bulan Juni dan Juli 2005, BNI Syariah membuka Kantor Cabang Syariah Cirebon dan pekanbaru dilanjutkan dengan pembukaan Cabang Syariah Bogor dan Surakarta di bulan November 2005.
- g. Pada bulan Desember 2005, BNI Syariah membuka Kantor Cabang Syariah Balikpapan.
- h. Pada bulan September 2005, berturut-turut BNI Syariah membuka Cabang di Jakarta Utara, Jakarta-BSD, dan Tanjung Karang Lampung.
- i. Sedangkan pada tahun 2006 terbentuklah 22 Kantor Cabang Syariah (KCS), 29 Kantor Cabang Pembantu Syariah (KCPS) dan 128 *Syariah Chaneling Outlet* (SCO).

Pembukaan Kantor Cabang BNI Syariah di Pekanbaru dilaksanakan pada tanggal 21 Juli 2005 dengan tujuan sebagai usaha melakukan ekspansi menambah jaringan. Kantor Cabang ini merupakan *outlet* ke-31 yang dimiliki BNI Syariah dan dalam waktu berdekatan dilanjutkan membuka kantor cabang di kota-kota lainnya. Acara pembukaan Kantor Cabang BNI Syariah di Pekanbaru ini dihadiri oleh Bapak Gubernur Riau, Wali Kota Pekanbaru Herman Abdullah, Direktur

BNI Suroto Moehadji, Pejabat Pemerintah Daerah, tokoh masyarakat dan pemuka agama Riau¹.

BNI Syariah Cabang Pekanbaru sebagai bank syariah yang mempunyai landasan yang harus diperhatikan, yaitu :

1. Menghindari riba, karena mengandung ketidakadilan dan dapat merusak kemitraan.
2. Memperlakukan uang hanya sebagai alat tukar dan bukan sebagai komoditi yang diperdagangkan.
3. Dalam Bank Syariah ada hal-hal yang dilarang, yaitu :
 - a. Gharar yaitu transaksi mengandung unsur tipuan dari salah satu pihak sehingga yang lain dirugikan.
 - b. Maysir yaitu transaksi yang mengandung unsur perjudian, untung-untungan atau spekulasi yang tinggi.
 - c. Riba yaitu transaksi dengan pengambilan tambahan, baik dalam transaksi jual beli maupun pinjam meminjam secara batil atau bertentangan dengan ajaran Islam.
 - d. Riswah yaitu tindakan suap dalam bentuk uang, fasilitas atau bentuk lainnya yang melanggar hukum sebagai upaya mendapatkan kemudahan dalam suatu transaksi.

BNI Syariah siap memasuki pasar, awal 2010, Unit Syariah Bank BNI resmi melakukan pemisahan (*sppin off*) dari induknya. Para pemegang saham dan Dewan Komisaris BNI telah menyetujui rencana BNI Syariah itu menjadi Bank

¹ Ferry Eko Cahyono, *Wawancara*, Tanggal 26 April 2011.

Umum Murni Syariah. *Spin off* dilakukan sebagai langkah strategis BNI dalam merespon perkembangan faktor-faktor eksternal, yaitu situasi ekonomi, kebutuhan pasar, dan regulasi, serta faktor internal, antara lain corporate plan, kesiapan organisasi, dan customer base. Melalui *spin off* ini, manajemen BNI Syariah akan lebih fokus dalam mengelola bisnis, independen, fleksibel serta responsif dalam memenuhi kebutuhan nasabah sehingga Bank BNI Syariah dapat menjadi bank syariah pilihan².

Realisasi waktu *spin off* bulan Juni 2010 tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu dengan diterbitkannya UU No.19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) dan UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Disamping itu, komitmen Pemerintah terhadap pengembangan perbankan syariah semakin kuat dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syariah juga semakin meningkat³.

Saat ini asset BNI Syariah sebesar Rp 4 Triliun lebih. Dengan posisi itu, Unit Syariah BNI berada pada peringkat ke tiga dari 30 Unit Syariah, setelah Bank Muamalat Indonesia dan Bank Syariah Mandiri, juga memiliki jaringan 26 Kantor cabang, 31 Kantor Cabang Pembantu, dan 600 Kantor Cabang BNI Konvensional yang selalu berkerja sama⁴.

²PT.Bank BNI- Syariah-resmi-menjadi-Bank-Umum-Syariah. <http://www.bni.co.id/BeritaBNI/SiaranPers/tabid/246>. (diakses tanggal 20 April 2011).

³<http://www.bnisyariah.co.id/bnis.do?q=534a5248> (diakses tanggal 27 April 2011).

⁴ Dokumentasi PT. BNI Syariah Cabang Pekanbaru.

B. Visi dan Misi

Visi : Menjadi Bank Syariah yang unggul dalam layanan dan kinerja dengan menjalankan bisnis sesuai dengan kaidah sehingga Insya Allah membawa berkah.

Misi : Secara istiqamah melaksanakan amanah untuk memaksimalkan kinerja dan layanan perbankan dan jasa keuangan syariah sehingga dapat menjadi bank kebanggaan anak negeri⁵.

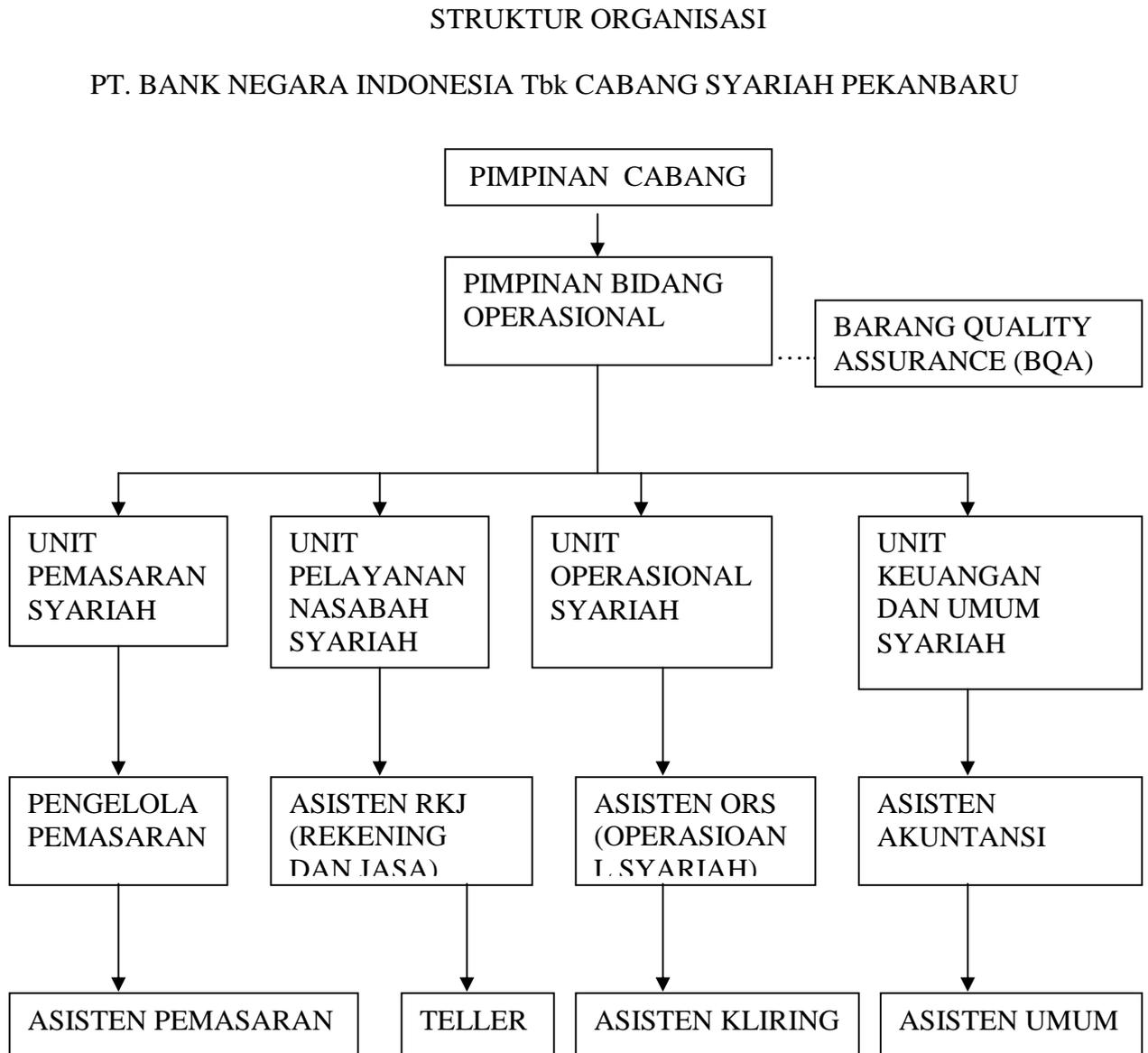
C. Struktur Organisasi BNI Syariah Cabang Pekanbaru

Dalam setiap perusahaan atau pun lembaga Perbankan Struktur Organisasi mempunyai arti sangat penting agar pelaksanaan kegiatan maupun usaha dapat berjalan dengan baik dan lancar, sesuai dengan hierarki dan masing-masing unsur dapat berjalan dengan professional, *Simbiosis Mutualisme* dan sistemik. Bentuk organisasi dapat berbeda-beda antara satu bank dengan yang lainnya. Bentuk ini juga selalu di pengaruhi oleh fungsi dasarnya yaitu fungsi dasar kerja dari jenis kegiatan usahanya atau besar kecilnya dari organisasi bank tersebut. Adapun struktur kepengurusan PT. BNI Syariah adalah sebagai berikut :

⁵ *Ibid*

Struktur Organisasi

BNI Syariah cabang Pekanbaru, memiliki struktur organisasi yang dapat dilihat pada bagan di bawah ini :



Sumber : PT. Bank Negara Indonesia Tbk. Kantor Cabang Syariah Pekanbaru

Pembagian Kerja

Pimpinan Cabang:

1. Bertanggung jawab dalam hal pengelolaan cabang dalam mengimplementasikan kebijakan direksi sesuai target, (anggaran).
2. Menetapkan strategi pencapaian anggaran termasuk pengembangan SDM cabang.
3. Menetapkan startegi dalam menjalankan pimpinan dan pengurusan.
4. Mengatur ketentuan-ketentuan tentang kepegawaian perseroan termasuk penetapan gaji, pensiun, dan jaminan hari tua dan penghasilan lain-lain bagi pegawai perseroan berdasarkan peraturan perundang- undangan yang berlaku.
5. Menguasai, memelihara dan megurus kekayaan perseroan.
6. Mengupayakan pemberian pembiayaan yang berkualitas tinggi.
7. Memantau hasil audit cabang dan mengambil tindakan koreksi bila diperlukan.
8. Dapat memberikan suasana kerja yang harmonis dan kondusif sehingga dapat meningkatkan efisiensi dan efektifitas perseroan⁶.

Pimpinan Bidang Operasional

1. Mengepalai/ membawahi bagian layanan bank-bank kas serta bagian oprasi dan bertanggung jawab terhadap seluruh kegiatan pada bagian tersebut.
2. Berusaha menekan biaya operasi kantor cabang seefisien dan seefektif mungkin
3. Melakukan supervise dan koordinasi dengan subordinasi di bawah.

⁶ Bank BNI Syariah, ” *Buku Pedoman Kerja*” (Jakarta,2000).

4. Memonitor transaksi harian dan memberikan masukan kepada bagian yang terkait.

Branch Quality assurance

1. Memonitor semua operasional/ kegiatan yang berlangsung pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk. Kantor Cabang Syariah Pekanbaru sesuai dengan ketentuan yang ada⁷.

Bagian Layanan dan Kas

1. Unit Pelayanan Nasabah
 - 1) Membawahi bagian layanan bank dank as serta bagian operasi dan bertanggung jawab terhadap seluruh kegiatan pada bagian tersebut.
 - 2) Mengelola dan mengusahakan kegiatan pelayanan informasi dan pelayanan nasabah berjalan lancar, efektif dan efesien sesuai dengan prosedur/ pedoman kerja yang telah ditepapkan⁸.
2. Asisten Rekening dan Jasa, Kas dan teller
 - 1) Menerima pembukaan rekening tabungan, giro, deposito, dan tabungan haji
 - 2) Mengusakan kegiatan pelayanan informasi dan pelayanan nasabah berjalan lancar, efektif dan efesiensi sesuai dengan prosedur/ pedoman kerja yang telah ditetapkan
 - 3) Menerima dan membayar unag tunai, baik berupa cek/ bilyet giro dari nasabah dan pihak lain setelah memastikan kebenarannya.

⁷Ferry Eko Cahyono, *Wawancara*, tanggal 26 April 2011.

⁸ Bank BNI Syariah, *op cit*.

- 4) Menyimpan dan memelihara dana tunai selama jam operasi, kas dan sesudahnya.
- 5) Menyerahkan kepada kepala seksi dana (uang tunai) yang melebihi batas simpanan yang diperbolehkan
- 6) Menyimpan informasi, mengenai data-data nasabah, bagi pihak yang tidak berkepentingan⁹.

Bagian Operasional

1. Sebagai bagian yang bertugas mensupport semua kegiatan operasional bank yang diberikan oleh atasan langsung sepanjang masih dalam ruang lingkup dan fungsi sarana dan logistic.
2. Memeriksa dan memastikan bahwa keberhasilan dan keamanan gudang dalam keadaan terjaga dan terpelihara dengan baik.
3. Memonitor semua infentaris kantor dan memastikan kelayakan pakai atas inventaris tersebut.
4. Secara rutin memeriksa dan mengajukan usaha untuk pengadaan ATK dan barang cetak.
5. Melaksanakan *Up date* persediaan materai, perangko, cek, BG sehingga diharapkan tidak akan kehabisan stok khusus untuk komoditi tersebut.
6. Melaksanakan dan mengendalikan saldo kas kecil sehingga diharapkan tetap dibawah limit.
7. Senantiasa memonitor pembebasan dari kantor pusat dan cabang lain atas biaya-biaya yang timbul dan meresponnya segera.

⁹ *Ibid.*

8. Memastikan bahwa semua anggota Satpam, Supir dan Cleaning Service hadir tepat waktu, serta memeriksanya dalam buku kehadiran.
9. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh atasan langsung sepanjang masing dalam lingkup dan fungsi pelaksanaan kliring¹⁰.

Unit Pemasaran Syariah

1. Meneliti permohonan kredit setelah perjanjian kredit dinyatakan efektif.
2. Mengawasi penggunaan kredit dan mengikuti perkembangan nasabah.
3. Memonitor dan mengawasi terpenuhinya persyaratan-persyaratan dalam perjanjian kredit dan jaminan bank.
4. Meneliti dan menilai laporan perkembangan perusahaan nasabah baik fisik maupun finansial.
5. Membina nasabah guna perkembangan usahanya baik lisan maupun tertulis.
6. Melakukan usaha penagihan pembiayaan sesuai dengan perjanjian pembiayaan yang dilakukan secara musyawarah maupun melalui badan penyelesaian sengketa (BPS)
7. Menyusun laporan-laporan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.
8. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diserahkan oleh pimpinan cabang¹¹.

Bagian Pengelola Pembiayaan

1. Sebagai pelaksana tugas-tugas pada unit kerja operasi pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang telah digariskan.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*

2. Melakukan pemeriksaan atas persyaratan-persyaratan atau rekomendasi pada komite pembiayaan, serta memproses dropping kredit, bank garansi dan fasilitas-fasilitas lainnya.
3. Secara aktif melakukan monitoring atas tanggal jatuh tempo angsuran dan akad.
4. Menyimpan dan menjaga formulir-formulir yang diperlukan dalam proses pembiayaan, sebagaimana telah ditetapkan.
5. Menyimpan file surat-surat keluar untuk kepentingan dalam operasi pembiayaan.

Bagian Keuangan dan Umum

1. Bertanggung jawab atas penyimpanan, penyusunan, keberadaan serta kerapian dokumen transaksi harian tersebut.
2. Membuat dan melaporkan data-data karyawan sehubungan data *payroll* (BUMT, hak cuti, lembur dll) serta perubahan data karyawan, terutama yang berhubungan dengan personil file
3. Melayani kebutuhan karyawan dalam reimbursement kesehatan, uang, makanan dan tranport lembur.
4. Membuat administrasi kebutuhan karyawan dalam hal mengambil cuti regular maupun tahunan dan mengatur jadwal cuti sehingga tidak mengatur aktivitas kantor.
5. Melayani perjalanan dinas karyawan dalam hal yang berhubungan dengan biaya perjalanan dinas karyawan.

6. Membuat surat memo, dan mengirimkan untuk kepentingan cabang yang berhubungan langsung dengan pimpinan cabang dan manager operasi.
7. Memfile surat, memo keluar dan masuk.
8. Melaksanakan tugas rekrutment apabila dibutuhkan penambahan karyawan.
9. Mengurus pembayaran dan pelaporan PPH pasal 21 karyawan ke kantor pelayanan pajak.
10. Memelihara dan menjaga kerahasiaan perusahaan dan karyawan.
11. Menjalankan intruksi lain dari atasan dengan baik.
12. Melakukan *cash count* terhadap uang tunai yang berada di teller maupun di kasanah minimal sebulan sekali.
13. Melakukan *cash count petty cash* pemeriksaan rutin materai temple sebulan sekali.
14. Bertanggung jawab atas percetakan cek dan BG yang diminta bagian CS.
15. Membina suasana kerja yang harmonis dan kondusif yang mendukung pencapaian target Bank BNI Syariah Cabang.
16. Mengadministrasikan *statement* rekening giro nasabah dan memantau pengirimannya serta mereview dokumen-dokumen yang kembali ke bank¹².

D. Produk-produk BNI Syariah Cabang Pekanbaru.

1. Penghimpunan Dana

Bank tidak memberikan imbalan berupa bunga atas dasar dana yang disimpan oleh nasabah, imbalan yang diberikan atas dasar prinsip bagi hasil, produk-produk penghimpunan dana meliputi :

¹² *Ibid*

a. Tabungan iB Prima Hasanah

Tabungan iB Prima Hasanah adalah simpanan dalam mata uang rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan akad *mudharabah muthlaqah*. *Mudharabah muthlaqah* adalah akad antara pihak pemilik modal (*shahibul maal*) dengan pengelola (*mudharib*) untuk memperoleh keuntungan, yang kemudian akan dibagikan sesuai nisbah yang disepakati. Dalam hal ini, *mudharib* (bank) diberikan kekuasaan penuh untuk mengelola modal atau menentukan arah investasi sesuai syariah¹³.

b. Tabungan iB Hasanah

Tabungan iB Hasanah adalah simpanan dalam mata uang rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan akad *mudharabah muthlaqah*. *Mudharabah muthlaqah* adalah akad antara pihak pemilik modal (*shahibul maal*) dengan pengelola (*mudharib*) untuk memperoleh keuntungan, yang kemudian akan dibagikan sesuai nisbah yang disepakati. Dalam hal ini, *mudharib* (bank) diberikan kekuasaan penuh untuk mengelola modal atau menentukan arah investasi sesuai syariah¹⁴.

c. Tabungan iB Plus & BNI Syariah Card

Tabungan iB Plus (iB dibaca *Islamic Banking*) adalah tabungan yang dikelola berdasarkan akad *Mudharabah Mutlaqah*. Dengan prinsip ini tabungan anda akan diinvestasikan secara produktif dalam investasi yang halal sesuai prinsip syariah. Keuntungan dari investasi akan dibagikan

¹³ Brosur BNI Syariah Pekanbaru.

¹⁴ Brosur BNI Syariah Pekanbaru.

antara anda dan bank sesuai dengan nisbah yang disepakati di awal pembukaan Tabungan iB Plus¹⁵.

d. BNI iB Deposito

BNI iB Deposito dengan akad Mudharabah Mutlaqah, mengelola dana anda sebagai investasi berjangka yang akan terus tumbuh dalam kemurnian hingga melebihi keuntungan yang anda perkirakan sebelumnya¹⁶.

e. Tabungan iB Haji Hasanah

Tabungan iB Haji Hasanah dari BNI Syariah merupakan produk tabungan yang dikhususkan untuk memenuhi Biaya Perjalanan Ibadah Haji yang dikelola secara aman dan bersih sesuai syariah dengan akad mudharabah muthlaqah. Tabungan iB Haji Hasanah telah tergabung dalam layanan online SISKOHAT (Sistem Koordinasi Haji Terpadu) yang memungkinkan jamaah haji memperoleh kepastian porsi dari Kementerian Agama pada saat jumlah tabungan telah memenuhi persyaratan¹⁷.

f. Giro iB Hasanah

Giro iB Hasanah merupakan simpanan dana pihak ketiga yang menggunakan prinsip Wadiah Yadh Dhamanah. Giro iB Hasanah mendukung bisnis Anda dengan kemudahan on-line pada cabang-cabang BNI Syariah di seluruh Indonesia. Wadiah Yadh Dhamanah merupakan titipan dana yang dengan seizin dari pemilik dana dapat dioperasikan oleh

¹⁵ Brosur BNI Syariah Pekanbaru.

¹⁶ Brosur BNI Syariah Pekanbaru.

¹⁷ Brosur BNI Syariah Pekanbaru.

Bank untuk mendukung sektor riil, dengan jaminan bahwa dana dapat ditarik sewaktu waktu oleh pemilik¹⁸.

2. Penyaluran Dana

Adapun produk penyaluran dana yang ditawarkan oleh BNI Syariah Cabang Pekanbaru sebagai berikut :

a. Multiguna iB Hasanah

Multiguna iB Hasanah adalah 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 Islam¹⁹.

b. BNI iB Griya

BNI iB Griya 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 calon²⁰.

¹⁸ Brosur BNI Syariah Pekanbaru.

¹⁹ Brosur BNI Syariah Pekanbaru.

²⁰ Brosur BNI Syariah Pekanbaru.

c. Pembiayaan THI iB Hasanah

Pembiayaan THI iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang ditujukan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan biaya setoran awal Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH) yang ditentukan oleh Departemen Agama, untuk mendapatkan nomor seat porsi haji dengan menggunakan akad ijarah²¹.

d. BNI iB Oto

BNI iB Oto adalah fasilitas pembiayaan konsumtif murabahah yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian kendaraan bermotor dengan agunan kendaraan bermotor yang dibiayai dengan pembiayaan ini²².

e. Multijasa iB Hasanah

Multijasa iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada masyarakat untuk kebutuhan jasa dengan agunan berupa fixed asset atau kendaraan bermotor selama jasa dimaksud tidak bertentangan dengan undang-undang/hukum yang berlaku serta tidak termasuk kategori yang diharamkan Syariah Islam²³.

f. Gadai Emas iB Hasanah

Gadai Emas iB Hasanah atau disebut juga pembiayaan rahn merupakan penyerahan hak penguasaan secara fisik atas barang berharga berupa emas

²¹ Brosur BNI Syariah Pekanbaru.

²² Brosur BNI Syariah Pekanbaru.

²³ Brosur BNI Syariah Pekanbaru.

(lantakan dan atau perhiasan beserta aksesorisnya) dari nasabah kepada bank sebagai agunan atas pembiayaan yang diterima²⁴.

3. Jasa Operasional

a) Kiriman Uang

Kiriman uang (KU) adalah suatu jasa bank dalam pengiriman dana dari suatu cabang ke cabang lain atas permintaan pihak ketiga untuk dibayarkan kepada penerima ditempat lain berdasarkan prinsip wakalah.

b) Inkaso

Inkaso adalah pengiriman surat/dokumen berharga untuk ditagihkan pembayarannya kepada pihak yang menerbitkan atau yang ditentukan (tertarik) dalam surat/dokumen berharga tersebut, dengan prinsip *Al-Wakalah*

c) Kliring

Kliring adalah suatu tatacara perhitungan surat-surat berharga dari peserta kliring terhadap bank peserta kliring lainnya agar perhitungan tersebut terselenggara dengan mudah, aman serta dapat memperlancar lalu lintas pembayaran giral, dengan akad *Al-Wakalah*.

4. Jasa Produk

a) ATM (*Autometric Teller Machine*)

Merupakan pelayanan online 24 jam yang menyediakan kemudahan pada nasabah dalam melakukan transaksi penarikan dana tunai, pemindah bukuan antar rekening, pemeriksaan saldo, pembayaran televon serta kemudahan

²⁴ Brosur BNI Syariah Pekanbaru.

melakukan perubahan PIN kartu ATM dan kemudahan berbelanja pada toko, swalayan yang berlogo *Master card* dimana saja dalam maupun luar negeri

d) Phone Banking

Merupakan layanan 24 jam dan memberikan kemudahan bagi para nasabah dalam mengakses PT. Bank Negara Indonesia Tbk. Kantor Cabang Syariah Pekanbaru melalui telepon untuk memperoleh informasi tentang produk, saldo dan transaksi terakhir serta kemudahan untuk mengubah PIN.

e) Internet Banking

Melakukan setoran untuk pembukaan rekening, yaitu sebesar minimal Rp. 1.000.000,- Internet Banking merupakan layanan perbankan 24 jam. Dengan menggunakan komputer dan terkoneksi dengan jaringan internet, Anda sudah dapat melakukan berbagai transaksi perbankan dengan mudah, nyaman dan aman. Internet Banking tidak hanya memberikan kenyamanan namun juga kemudahan karena menu-menu pada internet banking dapat digunakan tanpa harus memiliki ketrampilan khusus, serta aman karena internet banking dilengkapi dengan sistem keamanan berlapis dan Anda akan dilengkapi dengan token (alat yang mengeluarkan angka-angka password yang selalu berganti setiap kali Anda melakukan transaksi keuangan).

f) SMS Banking

SMS Banking adalah layanan perbankan 24 jam yang Kami sediakan bagi Anda yang mobilitasnya tinggi. Anda bisa melakukan transaksi perbankan

melalui handphone, semudah melakukan SMS ke rekan atau mitra bisnis Anda.

g) Jasa lain-lain

PT. Bank Negara Indonesia Tbk. Kantor Cabang Syariah Pekanbaru juga menyediakan jasa-jasa perbankan lainnya kepada masyarakat luas, seperti: *Collection, Standing Instruction Bank Draft*, refrensi bank, penyetoran pajak, pembayaran rekening listrik dan lain-lain.

BAB III

PERJANJIAN MENURUT ISLAM

A. Pengertian Perjanjian (Akad)

Wjs. Poerwaradarminta dalam bukunya Kamus Umum Bahasa Indonesia memberikan definisi perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh kedua belah pihak atau lebih yang mana berjanji akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu”¹.

Menurut pendapat Subekti sebagaimana yang dikutip oleh Daeng Naja perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal².

Perjanjian menurut Abdul Kadir Muhamad sebagaimana dikutip oleh Edy Wibowo dan Untung Hendy Widodo perjanjian sebagai suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan³.

Namun hal penting dari pada diadakannya perjanjian kredit adalah filosofi dari keharusan adanya suatu perjanjian kredit atas setiap pelepasan kredit bank kepada nasabahnya. Adapun filosofi tersebut adalah berfungsinya perjanjian kredit tersebut sebagai alat bukti dan sebagaimana diketahui bawa surat-surat perjanjian yang ditandatangani adalah suatu akta.

Akta adalah suatu tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan

¹ Wjs Poerwaradarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 1986), h. 402.

² Daeng Naja, *Hukum Kredit dan bank Garansi*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti,2005), Cet.ke-1, h. 175.

³ Edy Wibowo dan Untung Hendy Widodo, *Mengapa Memilih Bank Syariah*, (Bogor Selatan: Ghalia Indonesia, 2005), h. 67.

bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Dengan demikian maka unsur-unsur yang penting untuk suatu akta adalah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan itu⁴.

Dari definisi yang dikemukakan diatas dapat disimpulkan bahwa, perjanjian adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau beberapa orang dengan seorang atau beberapa orang lainnya untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Islam merupakan agama yang bersifat *rahmatan lil alamin* artinya agama yang menjadi rahmat bagi seluruh alam. Ajaran Islam telah membuat pengaturan yang komprehensif dan universal sehingga kehidupan manusia senantiasa saling menjaga hubungan baik antara satu individu dengan individu lainnya dan juga menjaga hubungan yang bersifat *transendental spiritual* dengan Sang Khaliq yakni Allah SWT.

Hubungan vertikal kepada Allah SWT bisa terwujud dengan melaksanakan perintah-Nya dan menjauhi segala larangan-larangan-Nya, di sisi lain manusia senantiasa berhubungan dengan manusia lainnya dalam bentuk muamalah baik di bidang harta kekayaan maupun hubungan kekeluargaan, hubungan sesama manusia khususnya di bidang harta kekayaan biasanya dapat diwujudkan dalam bentuk perjanjian atau *akad*⁵.

⁴ Daeng Naja, *op.cit.*, h.182.

⁵ Abdul Ghofur Ansori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Citra Media, 2006), h.1.

Dalam Al-Qur'an ada terdapat dua (2) istilah yang menyangkut dengan perjanjian, yaitu kalimat *al-aqdu* (akad) terdapat dalam Al-Quran Surat Al-Maidah ayat 1 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu⁶.

Sedangkan kalimat *al-'ahdu* (janji) terdapat dalam Al-Quran Surat Ali Imran ayat 76 yang berbunyi :

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya : sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa⁷.

Untuk mengetahui lebih jelas mengenai perjanjian dan perikatan dalam hukum Islam berikut dikemukakan beberapa pendapat, antara lain yaitu;

Pertama, menurut Syamsul Anwar akad adalah pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya⁸. kemudian pengertian secara terminologi akad di definisikan dengan perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara' yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak⁹. Sedangkan kalimat *al-'ahdu* dapat disamakan dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*, yaitu suatu pernyataan

⁶ Departemen Agama, *op.cit.*, h. 106.

⁷ *Ibid*, h. 59.

⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007), Ed. Ke-1, h. 68.

⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007), h. 46.

dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak berkaitan dengan orang lain¹⁰.

Kedua, dalam pandangan ulama syafi'iyah, Hanafiyah dan Hanabilah, akad merupakan segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, pembebasan, atau sesuatu pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli dan gadai¹¹.

Ketiga, menurut Abdor Raof mengatakan bahwa pada dasarnya ada tiga tahap yang menimbulkan perikatan (akad) yaitu sebagai berikut :

- a. *Al'ahdu* (perjanjian), yaitu ada pernyataan dari seseorang untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain, dalam hal ini janji tersebut mengikat orang yang mengatakannya supaya terlaksananya perjanjian yang telah dibuat tersebut.
- b. Persetujuan yaitu pernyataan dari pihak kedua untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap janji yang dinyatakan oleh pihak pertama kemudian janji tersebut harus sesuai dengan janji pada pihak pertama.
- c. Apabila ada dua buah janji yang dilaksanakan oleh para pihak maka terjadilah apa yang dinamakan "*al-aqdu*" yang mengikat masing-masing pihak sesudah pelaksanaan perjanjian dengan kata lain hal tersebut bukan lagi *al' ahdu* tetapi sudah *Al-aqdu*¹².

45. ¹⁰ Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2006), h.

¹¹ Rachmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung : Pustaka Setia, 2004), h. 44.

¹² Gemala Dewi, *op cit*, h. 46.

Dari tiga tahap yang menimbulkan perikatan (akad) di atas dapat dimisalkan ketika si A menyatakan janji untuk menjual sebidang tanah miliknya kepada si B, kemudian si B menyatakan janji untuk membeli tanah tersebut, maka dalam tahap ini si A dan si B sudah masuk ke tahap *al' ahdu*, apabila objek tanah telah jelas dan harga disepakati oleh kedua belah pihak maka terjadilah persetujuan, kemudian dari kedua janji tersebut dilaksanakan maka terjadilah perikatan atau *al-aqdu*.

Keempat, di dalam Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah disebutkan bahwa Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang memuat adanya hal dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah¹³.

Dari definisi Akad sebagaimana tersebut di atas, penulis menyimpulkan bahwa perjanjian atau akad adalah perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak yang bertujuan untuk saling mengikatkan diri satu sama lainnya, dengan diwujudkan dalam ijab dan qabul yang objeknya sesuai dengan syariah, dengan pengertian lain bahwa perjanjian tersebut berlandaskan keridhaan atau kerelaan secara timbal balik dari kedua belah pihak terhadap objek yang diperjanjikan dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Dengan demikian akad atau perjanjian akan menimbulkan kewajiban prestasi pada satu pihak dan hak bagi pihak lain atas prestasi tersebut.

¹³ Abdul ghofur Anshori, *Hukum Perbankan Syariah*, (Bandung : PT. Refika Aditama, 2009), h. 125.

B. Unsur-Unsur Perjanjian (Akad) Dalam Hukum Islam

Merujuk kepada definisi perjanjian atau akad sebagaimana dikemukakan di atas, dapat diketahui bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi rukun dan syarat dari suatu perjanjian atau akad tersebut. Dalam pandangan ulama fiqhiyah rukun adalah unsur yang mutlak harus dipenuhi dalam sesuatu hal, peristiwa dan tindakan, sedangkan syarat adalah unsur yang harus ada untuk semua hal, peristiwa dan tindakan yang dimaksud. Maka rukun dalam perjanjian atau akad adalah ijab dan qabul sedangkan syarat yang harus ada dalam rukun bisa menyangkut subjek atau objek dari suatu perjanjian dimaksud, dalam hal ini harus sesuai dengan syariah. Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam perjanjian atau akad adalah sebagai berikut :

1. Pernyataan Untuk Mengikatkan Diri.

Ijab adalah suatu pernyataan kehendak oleh satu pihak (*mujib*) untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Qabul adalah pernyataan menerima atau menyetujui kehendak *mujib* tersebut oleh pihak lainnya (*qabil*). Dengan demikian ijab dan qabul harus ada dalam melaksanakan suatu perjanjian atau akad yaitu berupa pernyataan dari pihak-pihak untuk mengikatkan diri terhadap perjanjian yang dibuat tersebut.

Pernyataan untuk mengikatkan diri (*sighot al-aqdu*) menjadi sesuatu yang urgen dalam rukun akad. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui tujuan, jenis akad dan sasaran yang dikehendaki oleh para pihak. Bagi ulama Hanafiyah rukun akad sebenarnya hanya satu yaitu *sighot al-aqdu* (ijab dan qabul) sedangkan pihak-pihak yang berakad dan objek akad dimasukkan kepada syarat-syarat akad,

karena dalam pandangan ulama Hanafiyah yang dikatakan rukun adalah sesuatu esensi yang berada dalam akad itu sendiri sedangkan pihak-pihak yang berakad dan objek akad berada di luar esensi akad.

Pernyataan ijab dan qabul bisa berbentuk perkataan, tulisan, perbuatan dan isyarat, maka akad dalam bentuk perkataan adalah berupa *shigat* atau ucapan. Hal ini yang paling banyak digunakan sebab paling mudah digunakan dan cepat dipahami. Tentu saja kedua belah pihak harus mengerti ucapan masing-masing serta menunjukkan keridhaannya¹⁴.

Akad melalui tulisan dibolehkan baik bagi orang yang mampu berbicara atau tidak dengan syarat tulisan tersebut harus jelas, tampak dan dapat dipahami oleh kedua belah pihak, hal ini sesuai dengan kaedah yang dibuat oleh ulama yang menyatakan sebagai berikut, Tulisan itu sama dengan lisan.

Mengenai syarat-syarat ijab dan qabul para ulama fiqh menetapkan sebagai berikut:

- a. Ijab dan qabul harus jelas maksudnya sehingga dapat dipahami oleh pihak yang melangsungkan akad atau perjanjian.
- b. Antara ijab dan qabul harus sesuai.
- c. Antara ijab dan qabul harus bersambung, berada di tempat yang sama, jika kedua belah pihak hadir atau berada di tempat atau berada di tempat yang sudah diketahui oleh keduanya¹⁵.

¹⁴ Rahmat Syafi'i, *op cit*, h. 46.

¹⁵ *Ibid*, h. 51

2. Pihak-Pihak Yang Berjanji (Berakad)

Pihak yang berjanji atau berakad diharuskan sama-sama mempunyai kecakapan hukum dalam tindakan hukum. Dalam istilah fiqhnya harus *Mukallaf* dengan arti lain orang yang hendak melakukan perjanjian tersebut sudah dewasa menurut ketentuan hukum yang berlaku. Kemudian diharuskan juga yang berakad itu sehat akalnya artinya tidak sedang mengalami gangguan jiwa atau gila, maka pada tahap ini kapasitas seseorang telah sempurna, sebab telah mampu untuk bersikap dan bertindak demi keamanan dalam mengelola dan mengontrol usaha bisnisnya dengan bijaksana¹⁶.

Sehubungan dengan tindakan atau berbuat, kebijakan manusia pada dasarnya dibagi kepada tiga bentuk untuk berbuat kecakapan atau melakukan perjanjian, yaitu:

- a. Manusia yang tidak bisa atau tidak dapat melakukan perjanjian atau akad apapun, seperti orang yang cacat mental/jiwa, anak kecil yang belum *mumayyiz*.
- b. Manusia yang dapat melakukan akad tertentu, misalnya anak yang sudah *mumayyiz* tetapi belum baligh atau dewasa.
- c. Manusia yang dapat melakukan seluruh perjanjian atau akad yaitu orang yang telah memenuhi syarat menjadi *mukallaf*¹⁷.

Akad atau perjanjian yang dilaksanakan oleh orang gila dan anak kecil yang belum *mumayyiz* secara langsung hukumnya tidak sah, tetapi jika dilakukan oleh orang tua mereka dari sifat akad yang bisa dilakukan oleh wali mereka yang

¹⁶ Gemala Dewi, dkk, *op cit*, h. 53.

¹⁷ *Ibid*, h. 54.

kemudian memberi manfaat bagi orang-orang yang diampunya dalam hal ini akad tersebut hukumnya sah.

3. Objek Perjanjian (Akad).

Objek akad atau perjanjian adalah sesuatu atau benda-benda yang dijadikan akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang di timbulkan. Bentuk objek akad tersebut dapat berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud seumpama manfaatnya¹⁸.

Untuk Objek akad harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. Objek akad tersebut harus diakui oleh syara', dengan ketentuan bahwa objeknya harus;
 - 1). Berbentuk harta
 - 2). Dimiliki oleh seseorang
 - 3). Bernilai harta menurut harta dalam Islam.
- b. Objek akad tersebut harus ada dan bisa diserahkan ketika berlangsungnya akad.

Berdasarkan syarat yang dikemukakan di atas barang yang tidak ada ketika akad berlangsung tidak sah dijadikan objek akad, kecuali menurut ulama Syafi'iyah dan Hanafiyah dalam beberapa hal seperti upah-mengupah, menggarap tanah. Kemudian terdapat juga pengecualian terhadap perjanjian atau akad-akad tertentu seperti akad *salam* dan *istisna'*. Maksud *salam* adalah pembelian barang yang di serahkan di kemudian hari sementara pembayarannya di lakukan di muka

¹⁸ *Ibid*, h. 60.

dengan kata lain jual beli utang dari pihak penjual dan kontan dari pihak pembeli karena uangnya telah di bayar ketika akad berlangsung¹⁹.

Istisna adalah akad jual beli antara pembeli dan produsen yang juga bertindak sebagai penjual. Berdasarkan akad tersebut, pembeli menugasi produsen menyediakan barang pesanan sesuai spesifikasi yang disyaratkan pembeli dan menjualnya dengan harga yang disepakati. Cara pembayaran dapat berupa pembayaran dimuka, cicilan atau ditangguhkan samapai jangka waktu tertentu²⁰.

c. Objek akad diketahui oleh kedua belah pihak

Sesuatu benda yang dijadikan objek oleh kedua belah pihak harus memiliki kejelasan dan diketahui oleh keduanya. Hal ini dimaksudkan agar tidak menimbulkan kesalahpahaman di antara para pihak sehingga melahirkan perselisihan. Jika objek dalam perjanjian tersebut berupa benda maka bentuk, fungsi, dan keadaan, faedahnya ada cacat pada benda objek akad dimaksud. Maka perjanjian tersebut harus dibatalkan, sebab perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak senantiasa memiliki tujuan yang jelas dan transparan tanpa adanya unsur tipu daya dan kecurangan.

B. Asas-asas dalam Perjanjian Perbankan Syariah

Berdasarkan beberapa asas dan perangkat yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian menurut hukum Islam, sebagaimana yang disebutkan diatas, maka hal-hal yang perlu diperhatikan didalam membuat perjanjian adalah sebagai berikut :

1. Dari subjek akad yaitu para pihak yang membuat perjanjian

¹⁹ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, (Jakarta: LPFE Usaki, 2009), h. 213.

²⁰ *Ibid.* h. 231.

- a. Para pihak harus cakap melakukan perbuatan hukum, artinya orang dewasa dan bukan mereka yang secara hukum berada dibawah pengampuan atau perwalian.
 - b. Identitas para pihak dan kedudukannya masing-masing dalam perjanjian harus jelas apakah bertindak untuk dirinya sendiri atau mewakili sebuah badan hukum.
 - c. Tempat dan saat perjanjian dibuat, untuk kebaikan harus disebutkan dengan jelas dalam akad.
2. Dari segi Tujuan dan Objek akad
- a. Disebutkan secara jelas tujuan dibuatnya akad tersebut, misalnya jual-beli, sewa-menyewa, bagi hasil, dan seterusnya yang telah dijelaskan dalam ajaran Islam
 - b. Sekalipun diberikan kebebasan dalam menentukan dalam objek akad, namun jangan sampai menentukan suatu objek akad yang dilarang oleh ketentuan hukum Islam atau *urf* (kebiasan/kepatutan) yang sejalan dengan ajaran Islam. Dengan kata lain objek akad harus halal dan tayyib.
3. Adanya kesepakatan dalam hal berkaitan dengan :
- a. Waktu perjanjian : baik bermula atau berakhirnya perjanjian, jangka waktu angsuran berakhir, harus disepakati sejak awal akad oleh bank dan nasabah. Tidak boleh berubah ditengah atau diujung perjalanan pelaksanaan kesepakatan, kecuali bila hal itu disepakati oleh kedua belah pihak.

- b. Jumlah dana : dana yang dibutuhkan, nisbah atau margin yang disepakati, biaya-biaya yang diperlukan dan hal-hal *emergency* yang memerlukan biaya-biaya lainnya.
 - c. Jaminan, bagaimana kedudukan jaminan tersebut serta hal-hal lain berkaitan dengannya.
 - d. Penyelesaian : bila terjadi perselisihan atau adanya ketidak sesuaian antara kedua belah pihak, bagaiman cara penyelesaian, tahap-tahap apa yang harus dilalui.
 - e. Objek yang diperjanjikan dan cara-cara pelaksanaan.
4. Adanya persamaan/kesetaraan/kesederajatan/keadilan
- a. Dalam hal menentukan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara bank dan nasabah.
 - b. Dalam penyelesaian ketika mengalami kegagalan usaha dan jaminan²¹.

Akad-akad di lingkungan bank syariah kesederajatan/kesetaraan dan keadilan antara bank dan nasabah wajib senantiasa dipegang teguh, dan harus selalu tercermin, baik dalam pasal-pasal yang memuat segi-segi hukum materialnya, maupun segi-segu hukum formalnya (khususnya yang berkaitan dengan hal pembuktian).

Bila terjadi kemacetan/ penunggakan angsuran dalam jual beli maka pihak bank tidak serta merta dapat memberlakukan denda bahkan bisa saja tidak ada denda, atau mengubah akad yang menunjukkan adanya ketentuan sepihak.

²¹ Mariam Darus Badrussalam, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bhakti, 2001), h. 260-262.

Pihak bank harus mengklarifikasi terlebih dahulu penyebab yang mengakibatkan terjadinya penunggakan atau kemacetan tersebut secara objektif, dan bila sudah diketahui penyebabnya, apakah karena *force majeure* (keadaan yang terpaksa) terhadap kegiatan usahanya atau karena kelalaian, kebohongan/ketidak jujuran dan atau kenakalan nasabah itu sendiri.

Pengetahuan terhadap penyebab itu sendiri penting, untuk menghindari adayan ketidakadilan yang dilakukan oleh pihak bank kepada nasabahnya. Dengan demikian, untuk penyelesaian selanjutnya disepakati bersama cara penyelesaiannya oleh kedua belah pihak²².

5. Pilihan Hukum

Ditegaskan dengan jelas pilihan hukum dalam akad tersebut, misalnya untuk perjanjian ini dan segala akibatnya, kedua belah pihak sepakat untuk memberlakukan syariat Islam.

Jika memberlakukan syariat Islam, maka jika terjadi perselisihan telah dibentuk Badan Arbitrase Muamalat Indonesia sebagai alternatif penyelesaian sengketa dibidang muamalah.

C. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan menurut Undang-Undang Perbankan No. 7 tahun 1992 kemudian direvisi menjadi Undang-Undang Perbankan No. 10 tahun 1998 dalam Pasal 1 ayat 12 menyatakan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan

²² *Ibid*, h. 261.

pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil²³. Pasal 1 ayat 13 berbunyi prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syari'ah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain²⁴.

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit²⁵.

Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*) berarti lembaga pembiayaan selaku shahibul maal menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melakukan amanah yang diberikan, dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil harus disertai ikatan dan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak²⁶.

Sebagaimana firman Allah dalam Surat An-Nisa' ayat 29 :

²³ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Bidang Yuridis*, (Jakarta : Reneka Cipta, 2009) h. 418.

²⁴ *Ibid.* h. 419.

²⁵ Safi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Kepraktek*, (Gema Insani Press: Jakarta 2001), h. 160.

²⁶ Veitzal Rivai, dkk, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo persada, 2008), Ed. Ke -1, Cet. ke -1, h. 3.

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

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”²⁷.

Dari pengertian pembiayaan diatas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah suatu pemberian pinjaman berdasarkan prinsip kepercayaan dan persetujuan pinjam-meminjam antara pemilik modal dan nasabah sebagai fungsi untuk menghasilkan usahanya dimana nasabah berkewajiban mengembalikan hutangnya sesuai dengan persetujuan yang disepakati.

Fungsi pembiayaan di dalam perekonomian atau perdagangan dan keuntungan dalam garis besarnya menurut Muhammad adalah²⁸:

1. Meningkatkan daya guna uang

Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas.

2. Meningkatkan daya guna barang

Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memindahkan barang dari suatu tempat ke tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih

²⁷ Departemen Agama, *op.cit.*, h. 106.

²⁸ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta : UPP AMP YKPN, 2005), H. 17-21.

bermanfaat. Pemindahan barang-barang tersebut tidaklah dapat diatasi oleh keuangan para distributor saja dan oleh karenanya mereka memerlukan bantuan permodalan dari bank berupa pembiayaan.

3. Meningkatkan peredaran uang.

Melalui pembiayaan peredaran uang kartal maupun uang giral akan lebih berkembang karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik secara kualitatif maupun kuantitatif.

4. Menimbulkan kegairahan berusaha

Setiap manusia adalah makhluk yang selalu berusaha memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat, akan tetapi peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan. Karena itulah maka pengusaha akan selalu berhubungan dengan bank untuk memperoleh bantuan permodalan guna peningkatan usahanya.

5. Stabilitas ekonomi

Dalam keadaan ekonomi kurang sehat, langkah-langkah stabilitas pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antara lain :

- a. Pengendalian inflasi.
- b. Peningkatan ekspor.
- c. Rehabilitasi prasarana.
- d. Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok.

6. Sebagai jembatan untuk peningkatan pendapatan nasional

Berdasarkan dari kepentingan dan tujuan pembiayaan pihak bank syariah harus memperhatikan unsur-unsur yang meliputi, sebagai berikut :

1. Kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank syariah bahwa prestasi yang akan diberikan oleh nasabah, baik dalam bentuk uang atau barang benar-benar akan diterimanya kembali dalam waktu yang telah ditentukan oleh kedua pihak yang terkait. Dengan demikian tidak dapat begitu saja menyalurkan dana kepada nasabah, tanpa terlebih dahulu memperoleh keyakinan bahwa nasabah tersebut amanah dan mampu mengembalikan dana yang dipinjam dan memenuhi makna keuntungan. Hal ini dilakukan untuk melindungi bank syariah dari kerugian karena dana yang disalurkan oleh pihak bank tersebut juga amanah dari uang masyarakat yang terhimpun di dalam bank itu sendiri.
2. Kesepakatan, kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara pemberi kredit dan penerima kredit yang menentukan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Kesepakatan penyaluran kredit dituangkan dalam akad kredit yang ditandatangani oleh kedua belah pihak antara pihak bank dan nasabah.
3. Jangka waktu, kredit memiliki jangka waktu, hal ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Hampir dapat dipastikan bahwa tidak ada kredit yang tidak memiliki jangka waktu.
4. *Degree risk*, yaitu suatu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi

dengan konta prestasi yang akan diterimanya dikemudian hari, semakin lama pembiayaan yang diberikan akan semakin tinggi pula tuntutan risiko yang akan muncul.

5. Balas Jasa, adanya fasilitas pembiayaan tentunya mengharapkan imbalan atau balas jasa. Imbalan atau atau keuntungan atas pemberian suatu pembiayaan dalam bank syariah disebut sebagai bagi hasil atau margin.

E. Pembiayaan Murabahah

1. Pengertian Murabahah

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No.04/ DSN-MUI/IV/2000. Pengertian murabahah, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba²⁹.

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, pengertian Bai'al Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahkan keuntungan yang disepakati³⁰.

Menurut Ibnu Rusyd didalam kitabnya *bidaayatu al-mujtahid Wa al-Nihaayatu al-Muqtasid*, “penjual menyebutkan harga barang yang dibelinya kepada pembeli yang kemudian disyaratkan kepadanya keuntungan dari barang tersebut, baik dalam Dinar maupun Dirham”³¹.

Ibrahim Lubis memberikan definisi tidak jauh berbeda dengan definisi yang dikatakan Ibnu Rusyd, yaitu: “suatu bentuk jual beli, dimana penjual

²⁹ Kerjasama Dewan Syariah Nasional MUI-Bank Indonesia, *Himpunan Fatwa.*, h. 20.

³⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*, (Jakarta: Tazkia Institute, 1999), Cet. Ke-1, h. 145.

³¹ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid* (Semarang: CV. Asy-Syifa, 1990), h. 195.

menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian ia mensyaratkan keuntungan³².

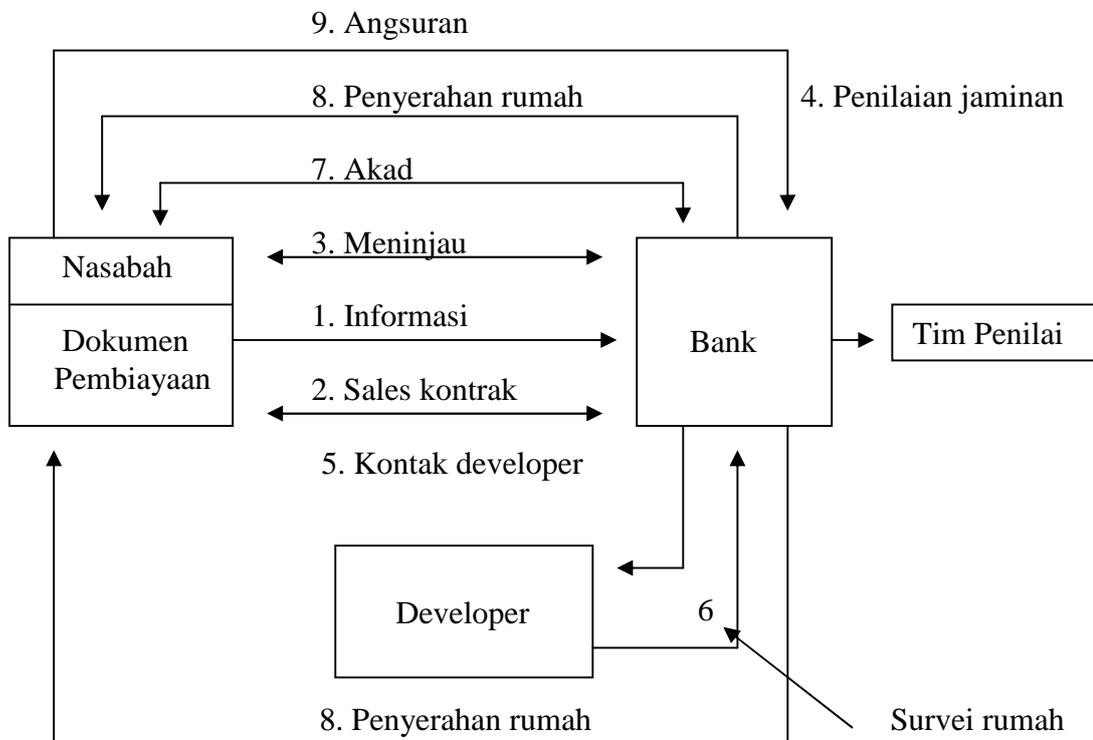
Dari definisi murabahah atau jual beli tersebut di atas dapat dikemukakan bahwa jual beli tersebut adalah, untuk penjual mendapatkan manfaat keuntungan dan bagi pembeli mendapat manfaat dari benda yang dibeli.

Dari berbagai pengertian Murabahah yang telah diungkapkan oleh para ulama dan cendikiawan diatas, dapat kita ambil kesimpulan bahwa pengertian Murabahah ini dapat dilihat dari sudut pandang Fiqh dan sudut pandang teknis perbankan.

Dari sudut pandang fiqh, Murabahah merupakan akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga dasar pembelian barang kepada pembeli, kemudian penjual tersebut mensyaratkan keuntungan atas harga dasar pembelian barang tersebut. Agar lebih jelasnya dapat dilihat aplikasi dibawah ini.

³² Ibrahim Lubis, *Ekonomi Islam Suatu Pengantar*, (Jakarta: Kalam Mulia, 1995), h.70.

Aplikasi Pembiayaan murabahah



Keterangan :

1. Nasabah datang ke bank untuk informasi mengenai pembiayaan murabahah konsumtif perumahan.
2. Bank memberikan persyaratan pembiayaan kepada nasabah kemudian mengadakan negosiasi.
3. Bank akan meninjau jaminan nasabah dan data-data persyaratan yang telah diberikan nasabah.
4. Jaminan tersebut harus dinilai terlebih dahulu melalui tim penilai yang telah ditunjuk oleh pihak bank .
5. Setelah melakukan penilaian terhadap jaminan nasabah, maka bank akan menghubungi pihak developer untuk pembelian rumah.

6. Developer sebelumnya menghubungi bank bawasannya rumah yang diinginkan ada serta meminta pihak bank untuk mensurvei terlebih dahulu.
7. Pembiayaan murabahah konsumtif pembelian perumahan tersebut akan dilakukan pengikatan secara notariil (akad).
8. Penyerahan rumah kepada nasabah melalui developer dan bank.
9. Nasabah melakukan pembayaran angsuran kepada bank sesuai kesepakatan bersama.

Dari skema diatas dapat dijelaskan jika penjual dan pembeli ingin melakukan transaksi murabahah, maka terlebih dahuludilakukan negosiasi didalam masalah pemesanan barang oleh pembeli. Setelah itu mereka harus mematuhi persyaratan-persyaratan yang bersangkutan paut dengan transaksi murabahah. Persyaratan-persyaratan itu antara lain : pembeli, penjual, akad jual beli, harga barang. Ketika penjual dan pembeli melakukan transaksi jual beli murabahah ini, maka telah terjadilah akad jual beli. Penjual kemudian membeli barang kepada penyedia barang untuk kemudian mengirimkannya kepada pembeli. Setelah pembeli menerima barang dan dokumen, maka pembeli harus membayar barang tersebut sesuai harga yang telah disepakati pada saat akad terjadi. Setelah itu penjual menerima pembayaran dari pemebelian barang tersebut, maka dengan demikian telah terjadi transaksi murabahah.

Adapun dari tekhnis perbankan, murabahah merupakan akad penyediaan barang berdasarkan akad jual beli, dimana penjual (bank) menyerahkan barang yang dibutuhkan pembeli (nasabah) dengan tambahan keuntungan (margin) yang sudah disepakati pada saat terjadinya akad.

Untuk lebih jelasnya dari segi perbankan ini, maka dapat diuraikan tentang teknisnya:

- a. Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari produsen (pabrik atau toko) ditambah keuntungan (mark-up). Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.
 - b. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama terjadinya akad. Dalam perbankan murabahah dilakukan dengan cara cicilan (bistaman ajil).
 - c. Dalam transaksi ini, bila sudah ada barang diserahkan segera kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh³³.
2. Beberapa ketentuan umum menyangkut masalah pembiayaan murabahah
- a. Jaminan dalam konsep murabahah

Pada dasarnya, jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Karena itu, bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Dalam setiap akad murabahah yang diterapkan dalam praktek. Biasanya memang ditetapkan suatu jaminan. Pada pembiayaan murabahah yang terjadi sehubungan dengan pembelian suatu barang dimana barang dijual oleh bank dengan suatu margin tertentu yang dijadikan sebagai jaminan pembayaran cicilan nasabah kepada bank biasanya adalah barang yang dijual tersebut.
 - b. Utang dalam Murabahah kepada pemesan pembelian (KPP)

³³ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Ekonesia, Yogyakarta: 2004), h. 63.

Secara prinsip, penyelesaian hutang sipemesan dalam transaksi murabahah KPP tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan pemesan kepada pihak ketiga atas barang pesanan tersebut. Apakah sipemesan menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban menyelesaikan utangnya kepada pembeli.

c. Penundaan pembayaran oleh debitur mampu

Seorang nasabah yang mempunyai kemampuan ekonomi dilarang menunda penyelesaian hutangnya dalam Al-Murabahah ini. Bila seorang pemesan menunda penyelesaian utang tersebut, pembeli dapat mengambil tindakan; mengambil prosedur hukum untuk mendapatkan kembali utang itu dan mengklaim kerugian finansial yang terjadi akibat penundaan.

d. Bangkrut

Jika sipemesan berhutang sedang dalam keadaan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya karena benar-benar tidak mampu, secara ekonomi dan bukan karena lalai sedangkan ia mampu, pihak bank harus menunda tahihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali³⁴.

Sebagaimana Allah SWT berfirman dalam surat Al-Baqarah ayat 280 :

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ

Artinya :“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan”³⁵.

3. Rukun dan Syarat Murabahah

³⁴ M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Kepraktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 105-106.

³⁵ Departemen Agama, *op.cit.*, h. 47.

Murabahah merupakan suatu transaksi jual beli, maka dengan demikian rukun-rukunya sama dengan rukun jual beli, yaitu:

Rukun Murabahah;

- a. Penjual
- b. Pembeli
- c. Barang yang diperjual-belikan
- d. Harga dan
- e. Ijab- qabul.

Syarat Murabahah

- a. Syarat yang berakad (*ba'iu dan mustari*) cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa.
- b. Barang yang diperjual belikan (*mabi'*) tidak termasuk barang yang haram dan jenis dan jumlahnya jelas.
- c. Harga barang (*tsaman*) harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas.
- d. Pernyataan serah terima (*ijab qabul*) harus jelas dengan menyebutkan spesifik pihak-pihak yang berakad.

Murabahah dalam teknis perbankan; harga jual bank adalah harga beli dari supplier ditambah keuntungan yang disepakati bersama. Jadi nasabah mengetahui keuntungan yang diambil bank. Selama akad belum berakhir, maka harga jual beli tidak boleh berubah, apabila terjadi perubahan akad tersebut menjadi batal, cara pembayaran dan jangka waktu yang disepakati bersama antara bank dan nasabah.

BAB IV
PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN BNI iB GRIYA PADA
BNI SYARIAH KANTOR CABANG PEKANBARU MENURUT
PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM

A. Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan BNI iB Griya Pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru.

Salah satu alternatif guna mendapatkan rumah yang diinginkan adalah melalui kredit bank. Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri.

Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau terutama oleh golongan masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, maka mereka akan membeli rumah secara kredit melalui lembaga perbankan dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Unsur kepercayaan dalam suatu perjanjian kredit mutlak diperlukan sehingga dalam penyaluran kreditnya bank dan pihak-pihak pemberi kredit lainnya diwajibkan agar memiliki keyakinan atas kembalinya kredit yang diberikan kepada debitor tersebut tepat pada waktu yang telah diperjanjikan, sehingga dengan adanya keyakinan tersebut pihak kreditor dalam hal ini akan merasa

terlindungi hak-haknya untuk memperoleh kembali uang atau barang yang diberikan kepada kreditor tersebut secara kredit.

1. Persyaratan Nasabah dalam Pelaksanaan Pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*. Sebelum pembiayaan disetujui, pihak bank memberikan persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan. BNI Syariah Cabang Pekanbaru memberikan syarat-syarat sebagai berikut ¹:

- a. Usia 21-54 tahun (tidak melebihi usia pensiun)
- b. Masa kerja minimal 2 tahun
- c. Foto copy KTP
- d. Foto copy Kartu Keluarga
- e. Foto copy surat nikah
- f. Foto copy NPWP (untuk pembiayaan diatas 50 juta)
- g. Surat persetujuan suami/istri.
- h. Slip gaji asli selama tiga bulan terakhir
- i. Angsuran tidak melebihi gaji pokok.

Untuk lebih jelasnya persyaratan pemberian pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang pekanbaru sebagai berikut :

¹ Rahayu K widuri, (Unit Pemasaran Pembiayaan Syariah), Karyawan PT. BNI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru, *Wawancara*, Tanggal 5 Mei 2011.

Syarat-syarat Pembiayaan BNI iB Griya

Dokumen	Pegawai	Pengusaha	Profesional
Fotocopy KTP/Paspor pemohon & suami/istri	✓	✓	✓
Pasfoto 3x4 pemohon suami/istri	✓	✓	✓
Fotocopy surat nikah/ cerai/ pisah harta (jika pisah harta)	✓	✓	✓
Fotocopy Kartu Keluarga	✓	✓	✓
Fotocopy surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan	✓	✓	✓
Fotocopy NPWP (untuk pembiayaan diatas Rp 50 Juta)	✓	✓	✓
Fotocopy rekening koran/ tabungan 3 bulan terakhir	✓	✓	✓
Asli slip gaji terakhir/ surat keterangan penghasilan	✓		
Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir dari perusahaan	✓		
SK pengangkatan awal pegawai dan SK terakhir	✓		
SPT pajak 1 tahun terakhir		✓	✓
Neraca laba rugi/ informasi keuangan 2 tahun terakhir		✓	✓
Akte perusahaan, SUIP dan TDP		✓	
Fotocopy surat ijin profesi			✓
Dokumen kepemilikan jaminan : <ul style="list-style-type: none"> - Fotocopy sertifikat & IMB - Surat pesanan/ penawaran - Fotocopy setoran PBB terakhir - Rencana anggaran biaya (RAB) 	✓	✓	✓
Denah lokasi jaminan dan rumah tinggal	✓	✓	✓

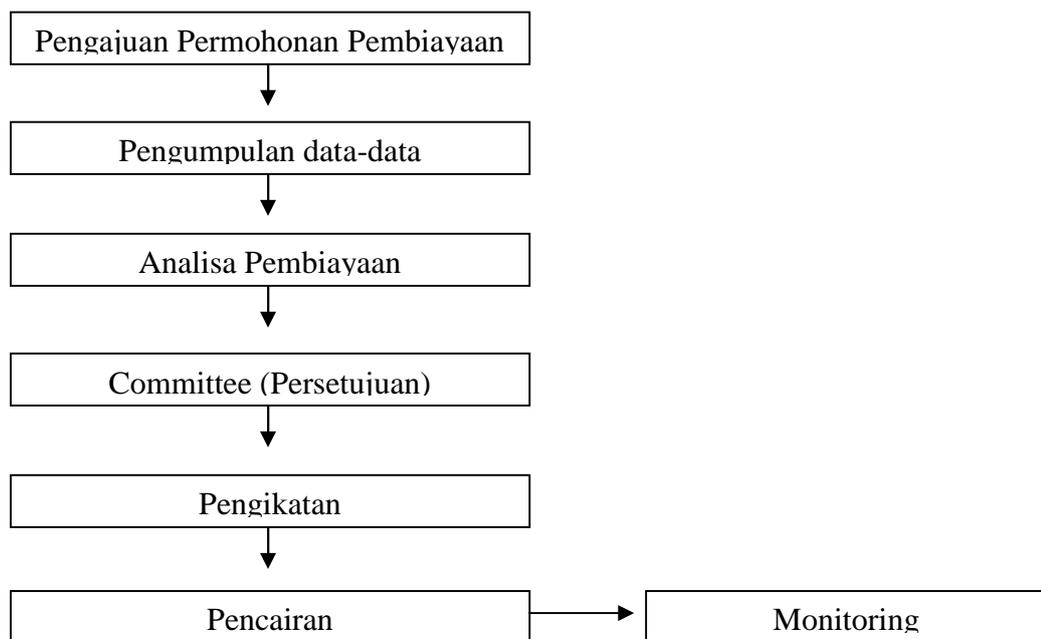
Sumber : Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru.

Bahwa BNI Syariah dalam menyalurkan pembiayaan kepada calon nasabah sangat selektif sekali terhadap persyaratan yang dibutuhkan, hal ini demi kelancaran pembiayaan yang diberikan.

2. Prosedur pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru.

Prosedur pemberian pembiayaan adalah tahap-tahap yang harus dilalui sebelum suatu pembiayaan diputuskan. Tujuannya adalah untuk mempermudah bank dalam menilai kelayakan suatu permohonan pembiayaan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada bagan dibawah ini.

Didalam pelaksanaan pembiayaan harus melalui beberapa prosedur yaitu² :



Dari bagan diatas dapat dijelaskan :

a. Tahap permohonan pembiayaan

Secara formal, permohonan pembiayaan dilakukan BNI Syariah Cabang Pekanbaru adalah secara tertulis dari nasabah kepada officer bank. Dalam implementasinya, permohonan dapat dilakukan secara lisan terlebih dahulu,

² Ferry Eko Cahyono, *Wawancara*, Tanggal 5 Mei 2011.

untuk kemudian ditindak lanjuti dengan permohonan tertulis apabila menurut officer bank nasabah tersebut layak untuk dibiayai.

b. Tahap pengumpulan data dan investigasi

Dalam pengumpulan data dan investigasi, BNI Syariah Cabang Pekanbaru memerlukan data oleh officer bank yang didasari pada kebutuhan dan tujuan pembiayaan. Pada Bni Syariah Cabang Pekanbaru untuk pembiayaan konsumtif, data yang diperlukan adalah data yang dapat menggambarkan kemampuan nasabah untuk melunasi pembiayaan.

Untuk mendukung kebenaran data yang diperoleh, officer bank dapat melakukan investigasi antara lain melakukan kunjungan lapangan dan wawancara. Investigasi ini dapat dilakukan terhadap nasabah bersangkutan, atau pihak lain yang terkait.

c. Tahap Analisa pembiayaan

Analisa pembiayaan dapat dilakukan dengan berbagai metode sesuai kebijakan bank, seperti yang biasa dipakai dalam melakukan analisa terhadap pembiayaan yang berlaku secara umum yang dikenal dengan 5 C, yaitu :

1. Character (karakter)

Character adalah keadaan watak/ sifat calon mudharib, baik dalam lingkungan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana iktikad/ kemauan calon mudharib untuk memenuhi kewajiban sesuai dengan janji yang ditetapkan.

Pemberian pembiayaan harus atas dasar kepercayaan, sedangkan yang mendasari suatu kepercayaan, yakni adanya kepercayaan dari pihak bank, bahwa

si peminjam mempunyai moral, watak dan sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif. Disamping itu, mempunyai rasa tanggung jawab, baik dalam kehidupan pribadi sebagai manusia, kehidupan sebagai anggota masyarakat, maupun dalam menjalankan usahanya. Karakter merupakan faktor yang dominan, sebab walaupun calon mudharib tersebut cukup mampu untuk menyelesaikan utangnya, kalau tidak mempunyai iktikad yang baik, tentu akan membawa berbagai kesulitan bagi bank dikemudian hari.

2. Capacity (kapasitas atau kemampuan)

Capacity adalah kemampuan yang dimiliki oleh calon mudharib dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui atau mengukur samapai sejauh mana calon mudharib mampu mengembalikan atau melunasi utang-utangnya secara tepat waktu dari hasil usaha yang diperoleh.

3. Capital (modal)

Capital adalah jumlah dana atau penghasilan yang dimiliki ataupun yang diterima oleh calon penerima pembiayaan. Untuk meghitung penghasilan minimal dari calon penerima pembiayaan agar dapat diterima pembiayaannya maka angsuran minimal 40 % dari penghasilan.

Berikut ini simulasi untuk mengatahui kemampuan nasabah :

Simulasi Pembiayaan BNI iB Griya (Murabahah)	
Nama Debitur	Eko
Harga Rumah	Rp. 250.000.000,-
Urbun (Uang Muka) 20%	Rp 50.000.000,-
Jangka waktu	10 tahun
Maksimum yang dibiayai	Rp. 200.000.000,-
Margin	Rp. 151.302.805,-

Total Pembiayaan	Rp. 351.302.805
Angsuran Per bulan	Rp. 2.927.523,-
- Angsuran pokok	Rp. 1.666.667,-
- Angsuran Margin	Rp. 1.260.857,-
Margin Efektif (%)	12,50 %
Margin Flat (%)	7,57 %
Minimal THP (Take Home Pay)	Rp. 7.318.808

Sumber : PT. BNI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru

Dari keterangan diatas, maka bagi calon nasabah pembiayaan BNI iB Griya minimal penghasilan yang dimiliki atau diterima setiap bulannya sebesar Rp. 7.318.808,-. Jika penghasilan calon penerima pembiayaan dibawah Rp. 7318.808,- maka akan ditolak.

4. Condition (kondisi)

Analisa ini diarahkan pada kondisi sekitar yang secara langsung berpengaruh terhadap usaha calon nasabah.

5. Collateral (jaminan)

Analisa ini diarahkan terhadap jaminan yang diberikan oleh nasabah terhadap pembiayaan yang diterimanya.

d. Tahap Persetujuan

Proses persetujuan merupakan proses penentuan disetujui atau tidaknya permohonan pembiayaan. Pada BNI Syariah cabang pekanbaru proses persetujuan ini tergantung pada kebijakan bank. Yang biasa disebut komite pembiayaan. Tingkat kewenangan komite pembiayaan tergantung kebijakan bank. Didalam komite pembiayaan biasanya terdiri dari pada senior bank yang lebih berpengalaman dalam bisnis dan juga arah kebijakan bank.

e. Tahap Pengikatan

Setelah semua persyaratan dipenuhi maka proses selanjutnya adalah

proses pengikatan, baik pengikatan pembiayaan atau pengikatan jaminan. Secara garis besar, pengikatan terdiri dari dua macam, yaitu :

1. Pengikatan dibawah tangan, merupakan proses penandatanganan akad yang dilakukan antara bank dan nasabah.
2. Pengikatan natariil, merupakan proses penandatanganan akad yang disaksikan oleh notaris.

f. Tahap pencairan

Sebelum melakukan proses pencairan pembiayaan, maka harus dilakukan pemeriksaan kembali semua kelengkapan yang harus dipenuhi sesuai disposisi komite pembiayaan pada proposal pembiayaan. Apabila semua persyaratan telah dipenuhi maka proses pencairan fasilitas pembiayaan dapat diberikan.

g. Tahap Monitoring terhadap nasabah

Bagi officer bank, pada saat memasuki tahapan ini sebenarnya risiko pembiayaan baru saja dimulai saat pencairan dilakukan. Monitoring dapat dilakukan dengan memantau kelancaran pembayaran angsuran setiap bulannya.

**B. Tanggapan Nasabah Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan BNI
iB Griya Kantor Cabang pekanbaru.**

Akad merupakan kesepakatan dua belah pihak atau lebih dalam suatu kegiatan perekonomian. Akad bisa juga disebut dengan perjanjian. Dalam perjanjian harus disepakati apa yang menjadi objek dan nilai yang diperjanjikan. Bentuk perjanjian yang dilakukan oleh perbankan syariah adalah dalam bentuk pembiayaan terhadap berbagai kegiatan sektor rill yang tidak bertentangan dengan

syariat Islam. Pembiayaan merupakan pelaksanaan fungsi intermediasi perbankan dimana bank berfungsi sebagai penyedia dana.

Dalam memperoleh data untuk membahas pelaksanaan perjanjian pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru ini selain menggunakan observasi dan wawancara, penulis penulis juga menggunakan angket, angket yang disebarakan sebanyak 47 sesuai dengan jumlah sampel yang ada. Penyebaran angket ini dilakukan dengan cara mendatangi nasabah. Selanjutnya penulis akan menampilkan tanggapan para responden mengenai pelaksanaan perjanjian pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Untuk mengetahui tentang permohonan pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang pekanbaru, maka dapat dilihat tabel sebagai berikut :

Tabel IV.1

Tanggapan responden terhadap cara permohonan pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru secara tertulis

No	Tanggapan Responden	Responden	Persentase
1	Ya	47	100%
2	Tidak	0	-
Jumlah		47	100%

Sumber : *Data Olahan Hasil Penelitian*

Dari tabel di atas, maka dapat diketahui bahwa setiap permohonan pembiayaan secara formal dilakukan secara tertulis dari nasabah kepada *officer* bank. Hal ini dapat kita lihat dari jumlah responden pembiayaan BNI iB Griya menjawab sebanyak 47 orang responden atau (100 %) menyatakan permohonan pembiayaan secara tertulis.

Jadi berdasarkan tabel diatas dapat disimpulkan bahwa setiap untuk mendapatkan pembiayaan BNI iB Griya terlebih dahulu melakukan permohonan secara tertulis, hal ini dapat kita lihat dari banyaknya responden yang menjawab ya yaitu 47 orang responden (100%).

Namun dalam implementasinya, permohonan dapat dilakukan secara lisan terlebih dahulu, untuk kemudian ditindaklanjuti dengan permohonan tertulis jika menurut *officer* bank, usaha yang dimaksud layak dibiayai.

Menurut pernyataan pak Debby Candra selaku nasabah BNI Syariah, sebelum mendapatkan pembiayaan dari BNI Syariah terlebih dahulu melakukan permohonan secara lisan untuk mendapatkan pembiayaan BNI iB Griya. Setelah menurut bank layak untuk dibiayai maka dilanjutkan dengan permohonan tertulis dan melengkapi persyaratan-persyaratan yang dibutuhkan³.

Hal serupa juga disampaikan oleh Ibu Rahayu K. Widuri Bahwa setiap nasabah yang ingin mendapatkan pembiayaan dari bank diharuskan mengisi formulir pembiayaan yang telah disediakan oleh pihak bank⁴.

Selanjutnya penulis akan menampilkan tanggapan responden mengenai syarat-syarat yang harus dilengkapi untuk mendapatkan pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru dapat dilihat pada tabel sebagai berikut :

³ Pak Debby Candra, Nasabah BNI iB Griya BNI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru, *Wawancara*, Tanggal 7 Mei 2011.

⁴ Rahayu K widuri, *Wawancara*, Tanggal 5 Mei 2011.

Tabel IV.2

Tanggapan responden terhadap syarat-syarat yang diminta pihak Bank dalam pembiayaan BNI iB Griya Syariah Cabang Pekanbaru

No	Tanggapan Responden	Responden	Persentase
1	Sangat Sulit	2	4,26%
2	Sulit	-	-
3	Cukup Sulit	-	-
4	Biasa-biasa Saja	45	95,74%
Jumlah		47	100%

Sumber : *Data Olahan Hasil Penelitian*

Dari tabel di atas, dapat diketahui bahwa sebanyak 2 orang responden atau (4,26%) menyatakan syarat-syarat yang diminta oleh pihak bank dalam pengajuan pembiayaan BNI iB Griya sangat sulit. Dan yang menyatakan biasa-biasa saja sebanyak 45 orang responden atau (95,74%).

Jadi dari tabel diatas dapat dianalisa bahwa syarat-syarat yang diminta oleh pihak bank kepada nasabah biasa-biasa saja, hal ini dapat kita lihat dari banyaknya responden pembiayaan BNI iB Griya yang menjawab biasa-bisa saja yaitu 45 orang responden.

Selanjutnya penulis akan menampilkan tanggapan responden mengenai prosedur pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru dapat dilihat pada tabel dibawah ini sebagai berikut :

Tabel IV.3

Tanggapan responden terhadap prosedur dalam pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru

No	Tanggapan Responden	Responden	Persentase
1	Sangat mudah	19	40,43%
2	Mudah	21	44,68%
3	Cukup mudah	7	14,89%
4	Tidak mudah	-	-
Jumlah		47	100%

Sumber : *Data Olahan Hasil Penelitian*

Dari tabel di atas, dapat dijelaskan bahwa sebanyak 19 orang responden atau 40,43% menyatakan prosedur pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru sangat mudah, dalam artian persyaratan yang diminta oleh pihak bank BNI Syariah tidak memberatkan bagi mereka, 21 orang responden atau 44,68% menyatakan mudah, artinya prosedur yang dijalankan pihak BNI Syariah tidak mempersulit, 7 orang responden atau 14,89 % menyatakan cukup mudah.

Dalam penyaluran pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru tidak mengalami kendala, walaupun ada itu berasal dari calon nasabah sendiri, seperti kurangnya syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh pihak bank⁵.

Dengan demikian, berdasarkan tabel diatas dapat dianalisa bahwa prosedur pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru mudah (tidak sulit).

⁵ Ferry Eko Cahyono, *Wawancara*, Tanggal 5 Mei 2011.

Selanjutnya penulis akan menampilkan tanggapan responden mengenai kejelasan harga pokok dan margin/keuntungan pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru :

Tabel IV.4
Tanggapan responden terhadap kejelasan harga pokok dan margin/keuntungan pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru

No	Tanggapan Responden	Responden	Persentase
1	Menyebutkan	45	95,74%
2	Tidak menyebutkan	2	4,26%
Jumlah		47	100%

Sumber : *Data Olahan Hasil Penelitian*

Dari tabel di atas, dapat dijelaskan bahwa sebanyak 45 orang responden atau (95,74%) menyatakan kejelasan harga pokok dan margin/keuntungan pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru, dalam artian BNI Syariah menyebutkan harga pokok dan margin/keuntungan, yang menyatakan tidak menyebutkan sebanyak 2 orang responden atau 4,26%, artinya dalam mengambil keuntungan pihak BNI Syariah tidak menyebutkan kepada nasabah penerima pembiayaan.

Jadi dari tabel di atas dapat dianalisa bahwa pihak bank menyebutkan harga pokok dan margin/keuntungan yang diambil kepada nasabah, hal ini dapat kita lihat dari banyaknya responden pembiayaan BNI iB Griya yang menjawab menyebutkan yaitu 45 orang responden atau (95,74%).

Selanjutnya penulis akan menampilkan tanggapan responden terhadap harga pokok dan margin/keuntungan yang diambil oleh bank dalam pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru dapat dilihat pada tabel

dibawah ini sebagai berikut :

Tabel IV.5

Tanggapan responden terhadap harga pokok dan margin/keuntungan yang diambil Bank dalam pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru

No	Tanggapan Responden	Responden	Persentase
1	Mengetahui	44	93,62%
2	Tidak mengetahui	3	6,38%
Jumlah		47	100%

Sumber : *Data Olahan Hasil Penelitian*

Dari tabel di atas, dapat dijelaskan bahwa sebanyak 44 orang responden atau (93,62%) menyatakan mengetahui harga pokok dan margin pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru, dalam artian BNI Syariah menyebutkan harga pokok dan margin/keuntungan. yang menyatakan tidak mengetahui sebanyak 3 orang responden atau (6,38%), artinya dalam mengambil keuntungan pihak BNI Syariah tidak menyebutkan kepada nasabah penerima pembiayaan.

Jadi berdasarkan dari tabel di atas dapat disimpulkan bahwa nasabah pembiayaan BNI iB Griya mengetahui harga pokok dan margin/keuntungan yang diambil oleh pihak BNI Syariah dalam pembiayaan BNI iB Griya. Hal ini dapat kita lihat dari banyaknya responden pembiayaan BNI iB Griya menjawab mengetahui yaitu sebanyak 44 responden atau (93,62%).

Selanjutnya penulis akan menampilkan tanggapan responden terhadap tawar menawar kepada bank atas margin/keuntungan dalam pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru dapat dilihat pada tabel dibawah ini sebagai berikut :

Tabel IV.6

Tanggapan responden terhadap tawar menawar kepada bank atas margin/keuntungan dalam pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru

No	Tanggapan Responden	Responden	Persentase
1	Bisa	-	-
2	Tidak bisa	47	100%
Jumlah		47	100%

Sumber : *Data Olahan Hasil Penelitian*

Dari tabel diatas, dapat dijelaskan bahwa sebanyak 47 orang responden atau (100%) menyatakan bahwa margin/keuntungan pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru tidak bisa dilakukan tawar menawar dalam artian BNI Syariah sudah menentukan sendiri margin/keuntungan yang diambil.

Pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru dalam menentukan margin/keuntungan pembiayaan dengan akad murabahah sudah ditentukan oleh kantor pusat, sehingga dalam pelaksanaannya bank menawarkan kepada calon nasabah dengan tingkat keuntungan terendah dari kantor pusat⁶.

Sebagaimana referensi margin keuntungan yang ditetapkan dalam bank syariah terdiri dari ⁷:

- a. Tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah sebagai kompetitor langsung.
- b. Tingkat suku bunga rata-rata perbankan konvensional sebagai kompetitor tidak langsung.

⁶ Ferry Eko Cahyono, *Wawancara*, Tanggal 19 Mei 2011.

⁷ Adiwarmam Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006) Ed. Ke-3, Cet. Ke-3, h.280-281.

- c. Target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.
- d. Biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya memperoleh dana pihak ketiga.
- e. Biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

Selanjutnya penulis akan menampilkan tanggapan responden terhadap pengambilan margin dalam pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru dapat dilihat pada tabel dibawah ini sebagai berikut :

Tabel IV.7

Tanggapan responden terhadap pengambilan margin dalam pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru

No	Tanggapan Responden	Responden	Persentase
1	Besar	5	10,64%
2	Sedang	42	89,36%
3	Kecil	-	-
Jumlah		47	100%

Sumber : *Data Olahan Hasil Penelitian*

Dari tabel diatas, dapat dijelaskan bahwa sebanyak 5 orang responden atau (10,64%) menyatakan pengambilan margin/keuntungan besar dalam pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru. Sedangkan 42 orang responden atau (89,36%) menyatakan tingkat margin/keuntungan yang diambil pihak bank sedang dalam pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah kantor Cabang Pekanbaru.

Dengan demikian dapat dianalisa dalam pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru pihak bank mengambil margin/keuntungan sedang artinya tidak terlalu besar sehingga tidak memberatkan pihak nasabah sebagai penerima fasilitas pembiayaan dari BNI Syariah .

Selanjutnya penulis akan menampilkan tanggapan responden terhadap kesepakatan akad dalam pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru dapat dilihat pada tabel dibawah ini sebagai berikut :

Tabel IV.8
Tanggapan responden terhadap kesepakatan akad dalam pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru

No	Tanggapan Responden	Responden	Persentase
1	Rela	47	100%
2	Tidak rela	-	-
3	keberatan	-	-
Jumlah		47	100%

Sumber : *Data Olahan Hasil Penelitian*

Dari tabel diatas, dapat dijelaskan bahwa sebanyak 47 orang responden atau (100%) menyatakan rela terhadap kesepakatan akad dalam pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru.

Kesepakatan merupakan syarat dalam perjanjian. Para pihak harus *ridha* satu sama lain dalam hal yang mereka sepakati. Tujuannya agar perjanjian yang mereka buat dan akan mereka laksanakan semata-mata, bukan hanya untuk memenuhi kebutuhan, tetapi juga bernilai ibadah⁸.

⁸ Edy Wibowo dan Untung Hendy Widodo, *Mengapa Memilih Bank Syariah*, (Bogor Selatan: Ghalia Indonesia, 2005), h. 80.

Selanjutnya penulis akan menampilkan tanggapan kepeahaman responden sebelum penanda tangan akad pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru dapat dilihat pada tabel dibawah ini sebagai berikut :

Tabel IV.9

Tanggapan responden terhadap sebelum penandatanganan akad pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru

No	Tanggapan Responden	Responden	Persentase
1	Sudah paham	47	100%
2	Belum paham	-	-
2	Tidak paham	-	-
Jumlah		47	100%

Sumber : *Data Olahan Hasil Penelitian*

Dari tabel diatas, dapat dijelaskan bahwa sebanyak 47 orang responden atau (100%) menyatakan sudah paham sebelum penanda tangan akad pembiayaan BNI iB Griya mengenai hak dan kewajiban sebagai nasabah pada BNI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru.

Hal ini memang menjadi kewajiban pihak bank untuk menjelaskan kepada nasabah tentang hak dan kewajiban sebelum penandatanganan pembiayaan BNI iB Griya dengan akad murabahah.

Selanjutnya penulis akan menampilkan tanggapan responden persetujuan isi perjanjian pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru dapat dilihat pada tabel dibawah ini sebagai berikut :

Tabel IV.10

**Tanggapan responden terhadap persetujuan isi perjanjian pembiayaan
BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru**

No	Tanggapan Responden	Responden	Persentase
1	Sangat setuju	18	38,30%
2	Setuju	29	61,70%
3	Tidak setuju	-	-
Jumlah		47	100%

Sumber : *Data Olahan Hasil Penelitian*

Dari tabel diatas, dapat dijelaskan bahwa sebanyak 18 orang responden atau (38,30%) menyatakan sangat setuju terhadap isi perjanjian pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru, dan sebanyak 29 orang responden atau (61,70%) menyatakan setuju.

Dengan demikian dapat dianalisa bahwa pihak nasabah sangat setuju terhadap isi perjanjian pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru.

Hubungan antara nasabah dan bank syariah telah juga diatur dalam lapangan hukum Islam (syariah), pengaturan ini secara umum terdapat dalam prinsip-prinsip syariah dalam bidang muamalah. Adapun hal-hal pokok yang dilarang:

- a. Riba
- b. Gharar
- c. Maisir⁹.

⁹ *Ibid*, h. 73.

Mengenai isi perjanjian pembiayaan murabahah setiap bank berbeda-beda. Pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru komposisi isi perjanjian pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut ¹⁰:

1. Judul perjanjian

Dalam prakteknya judul digunakan oleh bank bermacam-macam dan setiap bank berlainan. Pada BNI Syariah sendiri memberikan judul dalam surat perjanjiannya yaitu Akad Pembiayaan Murabahah

2. Komparisi

Komparisi yaitu bagian dari suatu akta yang memuat tentang orang atau pihak yang bertindak mengadakan perbuatan hukum.

3. Isi perjanjian

Isi perjanjian yaitu merupakan bagian dari suatu perjanjian pembiayaan yang di dalamnya memuat hal-hal yang diperjanjikan para pihak. Isi perjanjian pembiayaan pada BNI Syariah dijelaskan dari beberapa pasal yaitu :

h. Pasal 1 menjelaskan tentang definisi

i. Pasal 2 menjelaskan tentang pembiayaan

j. Pasal 3 menjelaskan tentang tujuan pembiayaan

k. Pasal 4 menjelaskan tentang jangka waktu

l. Pasal 5 menjelaskan tentang realisasi pembiayaan

m. Pasal 6 menjelaskan tentang pembayaran angsuran pembiayaan

n. Pasal 7 menjelaskan tentang denda dan ganti rugi

¹⁰ Andre, (Unit Operasional Syariah), Karyawan PT. BNI Syariah Cabang Pekanbaru, *Wawancara*, Tanggal 5 Mei 2011.

- o. Pasal 8 menjelaskan tentang penyelenggaraan rekening pembiayaan
- p. Pasal 9 menjelaskan tentang kuasa bank atas rekening nasabah
- q. Pasal 10 menjelaskan tentang agunan
- r. Pasal 11 menjelaskan tentang asuransi
- s. Pasal 12 menjelaskan tentang beban biaya-biaya
- t. Pasal 13 menjelaskan tentang hak bank untuk mengakhiri jangka waktu pembiayaan
- u. Pasal 14 menjelaskan tentang peristiwa cidera janji (wanprestasi)
- v. Pasal 15 menjelaskan tentang kewenangan bank dalam rangka, penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan
- w. Pasal 16 menjelaskan tentang korespondensi.

Selanjutnya penulis akan menampilkan tanggapan responden terhadap syarat syahnya akad murabahah dalam pemberian pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru dapat dilihat pada tabel dibawah ini sebagai berikut :

Tabel IV.11

Tanggapan responden terhadap syarat syahnya akad murabahah sudah terpenuhi dalam pemberian pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru

No	Tanggapan Responden	Responden	Persentase
1	Sudah	36	76,60%
2	Belum	2	4,25%
3	Tidak tahu	9	19,15%
Jumlah		47	100%

Sumber : *Data Olahan Hasil Penelitian*

Dari tabel diatas, dapat dijelaskan bahwa sebanyak 36 orang responden atau (76,60%) menyatakan syarat syahnya akad murabahah sudah terpenuhi dalam pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru. sedangkan yang menyatakan belum terpenuhi sebanyak 2 orang responden atau (4,25%). Dan sebanyak 9 orang responden atau (19,15%) menyatakan tidak tahu.

Dengan demikian dapat dianalisa bahwa nasabah penerima pembiayaan BNI iB Griya mengatakan syarat syahnya akad murabahah sudah terpenuhi.

Selanjutnya penulis akan menampilkan tanggapan responden terhadap transaksi pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru dapat dilihat pada tabel dibawah ini sebagai berikut :

Tabel IV.12

Tanggapan responden terhadap transaksi dalam pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru telah sesuai dengan hukum Islam

No	Tanggapan Responden	Responden	Persentase
1	Sudah sesuai	32	68,09%
2	Belum sesuai	3	6,38%
3	Tidak tahu	12	25,53%
Jumlah		47	100%

Sumber : *Data Olahan Hasil Penelitian*

Dari tabel diatas dapat dijelaskan bahwa sebanyak 32 responden atau (68,09%) menyatakan transaksi pembiayaan pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru sudah sesuai dengan hukum Islam. Sedangkan yang menyatakan belum sesuai sebanyak 3 orang responden atau (6,38%), yang menyatakan tidak tahu sebanyak 12 orang responden atau (25,53%).

Selanjutnya penulis akan menampilkan tanggapan responden terhadap besarnya angsuran pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru dapat dilihat pada tabel dibawah ini sebagai berikut :

Tabel IV.13

Tanggapan responden terhadap besarnya angsuran dalam pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru

No	Tanggapan Responden	Responden	Persentase
1	Memberatkan	1	2,13%
2	Tidak memberatkan	46	97,87%
3	Sangat memberatkan	-	-
Jumlah		47	100%

Sumber : *Data Olahan Hasil Penelitian*

Dari tabel diatas, dapat dijelaskan bahwa sebanyak 1 orang responden atau (2,13%) menyatakan memberatkan angsuran yang dibayar setiap bulannya dalam pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru. Sedangkan yang menyatakan tidak memberatkan sebanyak 46 orang responden ayau (97,87%).

Hal ini sesuai dengan analisa pihak bank bahwa bagi nasabah yang akan mendapatkan pembiayaan dari bank harus memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh bank sehingga kemampuan nasabah untuk membayar angsuran setiap bulannya dapat berjalan lancar¹¹.

Dengan demikian dapat dianalisa besarnya angsuran pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru tidak memberatkan.

¹¹ Ferry Eko Cahyono, *Wawancara*, Tanggal 19 Mei 2011.

Dalam penentuan besarnya angsuran setiap bulan dalam pembiayaan BNI iB Griya pihak bank melakukan penilaian kemampuan terhadap nasabah, sehingga tidak memberatkan serta dengan angsuran yang tetap sampai lunas akan lebih mudah dalam mengatur keuangan dari penghasilan setiap bulannya¹².

Selanjutnya penulis akan menampilkan tanggapan responden terhadap keterlambatan membayar angsuran pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru dapat dilihat pada tabel dibawah ini sebagai berikut :

Tabel IV.14

Tanggapan responden terhadap keterlambatan membayar angsuran dalam pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru

No	Tanggapan Responden	Responden	Persentase
1	Pernah	6	12,77%
2	Tidak pernah	41	87,23%
3	Kadang kadang	-	-
Jumlah		47	100%

Sumber : *Data Olahan Hasil Penelitian*

Dari tabel diatas, dapat dijelaskan bahwa sebanyak 6 orang responden atau (12,77%) menyatakan pernah mengalami keterlambatan membayar angsuran pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru, yang menyatakan tidak pernah terlambat membayar angsuran sebanyak 41 orang responden atau (87,23%).

Selanjutnya penulis akan menampilkan tanggapan responden terhadap denda keterlambatan membayar angsuran pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru dapat dilihat pada tabel dibawah ini sebagai berikut :

¹² Aedy Kusmara, *Wawancara*, Tanggal 7 Mei 2011.

Tabel IV.15

**Tanggapan responden terhadap denda keterlambatan membayar
angsuran dalam pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang
Pekanbaru**

No	Tanggapan Responden	Responden	Persentase
1	Ya	1	2,13%
2	Tidak	46	97,87%
Jumlah		47	100%

Sumber : *Data Olahan Hasil Penelitian*

Dari tabel diatas, dapat dijelaskan bahwa sebanyak 1 orang responden atau (2,13%) menyatakan bahwa dalam pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru, pihak bank mengenakan denda atas keterlambatan membayar angsuran. Sedangkan yang menyatakan pihak bank tidak mengenakan denda keterlambatan sebanyak 46 orang responden atau (97,87%).

Jadi dari tabel diatas dapat dianalisa bahwa dalam pembiayaan BNI iB Griya pihak bank tidak mengenakan denda keterlambatan, apabila bukan dari kesengajaan nasabah. seperti yang dialami oleh bapak Harapan Harefa, karena adanya perubahan pembayaran gaji dikantor tempatnya berkerja sehingga terjadi keterlambatan pembayaran angsuran namun pihak bank tidak mengenakan denda keterlambatan¹³.

Nasabah yang mampu tetapi menunda-nunda pembayaran atau tidak mempunyai kemauan dan iktikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi yang didasarkan pada prinsip ta'zir yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.

¹³ Harapan harefa ,Nasabah BNI iB Griya BNI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru, *Wawancara*, Tanggal 7 Mei 2011.

Selanjutnya penulis akan menampilkan tanggapan responden terhadap jaminan yang diminta pihak bank pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru dapat dilihat pada tabel dibawah ini sebagai berikut :

Tabel IV.16

Tanggapan responden terhadap jaminan yang diminta bank dalam pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru

No	Tanggapan Responden	Responden	Persentase
1	Ada	47	100%
2	Tidak ada	-	-
Jumlah		47	100%

Sumber : *Data Olahan Hasil penelitian*

Dari tabel diatas dapat dijelaskan bahwa sebanyak 47 orang responden atau (100%) menyatakan untuk memperoleh fasilitas pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru, pihak BNI Syariah menahan sertifikat rumah yang dibiayai oleh bank sebagai jaminan sebelum pihak nasabah melunasi semua kewajibannya.

Jaminan yang digunakan dalam akad jual beli murabahah ditujukan agar nasabah melakukan pembayaran secara tertib sesuai dengan jadwal angsuran yang telah disepakati. Hal ini sesuai dengan fatwa dari Dewan Syariah Nasional No.4 tahun 2000, yaitu agar nasabah serius dengan pesannya.

Jaminan dipergunakan oleh perbankan syariah sebagai upaya untuk mengurangi risiko dalam menerapkan prinsip kehati-hatian atas pembiayaan atau kredit yang diberikan kepada nasabah.

C. Analisa Ekonomi Islam terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru

Menurut beberapa ulama fiqh rukun murabahah ada lima, yaitu :

1. Penjual (ba'i)
2. Pembeli (musytari)
3. Barang/ Obyek (mabi')
4. Harga (tsaman)
5. Ijab qabul (sighat)¹⁴.

Seperti rukun pada akad-akad muamalah lainnya yaitu *ijab qabul*, yang keluar dari kedua belah pihak yang punya wewenang melakukan akad, untuk ijab qabul tidak dipersyaratkan lafaz tertentu. Tapi akad ini bisa dilaksanakan dengan sempurna dengan cara-cara yang memuat arti murabahah. Karena yang diperlukan dalam akad adalah maksud dan makna, bukan lafaz dan bentuknya.

Sedangkan syarat-syarat murabahah secara umum sebagai berikut:

1. Bank syariah harus memberitahukan tentang biaya (*cost*) atau modal yang dikeluarkan atas barang tersebut kepada nasabah.
2. Akad pertama harus sah.
3. Akad tersebut harus bebas dari riba.
4. Bank syariah harus mengungkapkan tentang wanprestasi yang terjadi setelah pembelian dan harus diungkapkan dengan jelas dan rinci.

¹⁴ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2007) cet ke-3, h.40.

5. Bank syariah harus mengungkapkan tentang syarat-syarat yang diminta dari harga pembelian kepada nasabah¹⁵.

Bank sebagai penjual, penerima pembiayaan sebagai pembeli, adanya harga dan barang yang diperjual belikan, dan adanya pernyataan serah terima maka telah memenuhi rukun akad pembiayaan murabahah dalam Islam.

Syarat yang berakad (*ba'i* dan *musytari*) cakap dalam hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa, barang yang diperjual belikan (*mabi'*) tidak termasuk barang yang haram dan jenis maupun jumlahnya jelas, harga barang (*tsaman*) harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan) dan cara pembayaran disebutkan dengan jelas, pernyataan serah terima (*ijab qabul*) jelas dengan menyebutkan spesifik pihak-pihak yang berakad hal ini sesuai dengan rukun akad pembiayaan murabahah.

Perjanjian pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru terjadi karena adanya kesepakatan antara pihak bank dan nasabah, adanya perjanjian tersebut dibuat sebagai bukti hukum bahwa telah terjadi kesepakatan antara keduanya. Sedangkan yang dimaksud dengan perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dibuat manusia secara sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban.

Pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru telah menetapkan bahwa apabila pihak nasabah tidak melaksanakan kewajiban dalam perjanjian yang telah disepakati maka pihak nasabah tersebut akan dikenakan sanksi/denda yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Denda yang dilakukan oleh BNI Syariah kepada

¹⁵ Wiroso, *op.cit.*, h. 174.

nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja untuk tujuan kedisiplinan nasabah dalam memenuhi kewajiban. Dana yang diperoleh dari denda diserahkan sebagai dana sosial dan tidak dihitung.

Sanksi yang diberikan oleh pihak bank pada nasabah yang melanggar perjanjian atau tidak melaksanakan kewajiban dalam syariat Islam dibolehkan. Dalam syariat Islam setiap manusia yang telah melakukan perjanjian harus menghormatinya, anjuran ini dapat kita lihat dalam Al-Quran surat Al-Maidah ayat 1 yang berbunyi sebagai berikut :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu¹⁶.

Dalam pelaksanaannya perjanjian pembiayaan BNI iB Griya terdapat persyaratan-persyaratan yang diminta oleh pihak bank. Adapun persyaratan tersebut adalah adanya jaminan yang diminta pihak bank. Jaminan tersebut berguna untuk menjamin kewajiban nasabah apabila nasabah tersebut tidak sanggup melunasi kewajibannya. Dalam teorinya jaminan yang diminta oleh pihak bank adalah suatu upaya untuk mengantisipasi resiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pencairan pembiayaan dengan pelunasan pembiayaan.

Dalam syariat Islam jaminan yang diminta oleh pihak bank BNI Syariah Cabang Pekanbaru yang memberi utang dibolehkan dimana jaminan tersebut akan menentramkan hati peminjam bahwa utang tersebut akan dikembalikan. Hukum

¹⁶ Departemen Agama, *op.cit.*, h. 106.

meminta jaminan itu adalah mubah atau boleh yang disyariatkan dalam al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 283 sebagai berikut :

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَيْنَ مَقْبُوضَةٌ

Artinya :“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang”¹⁷.

Jaminan merupakan suatu yang mutlak ada dalam setiap pembiayaan perbankan, karena ini merupakan suatu kepastian bahwa nasabah akan mengembalikan kredit yang diterimanya tepat pada waktunya sesuai dengan yang diperjanjikan. Hal ini juga diatur dalam fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 4/DSN-MUI/IX/2000 tentang jaminan Murabahah adalah sebagai berikut:

1. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang¹⁸.

Pada hakikatnya, para ulama kotemporer yang berfatwa dan berpendapat tentang bolehnya bagi *shahibul maal* untuk meminta suatu jaminan dari mudharib berpijakan pada kaedah fiqh yaitu “*Al Maslahah Al Mursalah*” yang mengacu kepada kebutuhan, kepentingan kebaikan dan maslahat umum selama tidak bertentangan dengan prinsip dan dalil tegas syariah dan benar-benar membawa

¹⁷ *Ibid*, h. 49.

¹⁸ Wiroso, *op.cit.*, h. 206.

kepada kebaikan bersama yang tidak berdampak menyulitkan serta merugikan orang atau pihak lain secara umum¹⁹.

Dalam hukum Islam seseorang diwajibkan untuk menghormati dan mematuhi perjanjian atau amanah yang dipercayakan kepadanya. Oleh karena itu apabila seseorang telah mendapat pembiayaan dari bank, berarti telah mendapat amanah dari orang lain (bank sebagai lembaga penyedia dana). Jika debitur tersebut ingkar janji atau tidak menepati kewajiban sesuai dengan perjanjian berarti telah mengkhianati amanah yang telah dipercayakan kepadanya, sebagaimana hadis nabi :

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ يُوسُفَ أَخْبَرَنَا مَالِكٌ عَنْ ابْنِ الزِّنَادِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ

. . . : مَطْلُ الْغَنِيِّ ظَلَمٌ فَازْ اتَّبِعْ أَحَدَكُمْ عَلَى مَلٍّ فَلْيَتَّبِعْ

Artinya : Telah bercerita kepada kami Abdullah Ibn Yusuf telah memberitahukan kepada kami malik dari Abi Az Zinad dari Al A'raj dari Abi Hurairah. r.a. Sesungguhnya Rasulullah SAW bersabda : menunda-nunda pembayaran bagi orang mampu adalah suatu kezaliman, jika salah seorang diantara kamu diikutkan (dihiwalahkan) kepada orang yang mampu maka ikutilah²⁰.

Sebagaimana firman Allah dalam surat Al-Anfal ayat 27 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَخُونُوا اللَّهَ وَالرَّسُولَ وَتَخُونُوا أَمْنَتِكُمْ
وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

¹⁹ Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin pada Bank Syariah*, (Yogyakarta : UII Press, 2004), h.48.

²⁰ Abu Hurairah bi Ismail al Bukhari, *Shahih Bukhari, hadis No2287, kitab al hiwalah*, (Al Qaahirah : Daar Ibn Haitami, 2004),h. 258.

Artinya :” Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul (Muhammad) dan (juga) janganlah kamu mengkhianati amanah-amanah yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui²¹.

Apabila telah terikat perjanjian hutang untuk jangka waktu tertentu, maka wajiblah janji itu ditepati dan pihak berhutang harus segera menyelesaikan hutangnya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Pelaksanaan perjanjian pembiayaan antara nasabah dengan BNI Syariah Cabang Pekanbaru, tidak bertentangan dengan syari’ah. Karena disamping secara faktanya setelah dilakukan pengkajian dan didukung oleh ungkapan dari pegawai BNI Syariah Cabang Pekanbaru, yang mana akad perjanjian pembiayaan BNI iB Griya antara nasabah dengan pihak bank syariat Islam sebagai standar dalam pelaksanaannya.

²¹ Departemen Agama, *op.cit.*, h. 180.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari pembahasan dalam skripsi ini maka dapat disimpulkan :

1. Pelaksanaan perjanjian pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Kantor Cabang pekanbaru.
 - a. Adapun syarat-syarat yang harus dilengkapi oleh setiap nasabah Pembiayaan BNI iB Griya adalah sebagai berikut : Fotocopy KTP suami atau istri, pasfoto 3x4 suami atau istri, Fotocopy surat nikah, Fotocopy Kartu Keluarga, Fotocopy NPWP, Fotocopy Rekening Koran, Asli Slip gaji Terakhir, Asli Surat Keterangan Masa Kerja, SK Pengangkatan awal Pegawai dan jabatan Terakhir dari perusahaan.
 - b. Prosedur pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang adalah sebagai berikut : Pengajuan Permohonan Pembiayaan, Pengumpulan data dan investigasi, Analisa Pembiayaan, Persetujuan (*commitee*), Pengikatan, Pencairan, dan Monitoring (Pengawasan).
2. Tanggapan nasabah terhadap pelaksanaan perjanjian pembiayaan BNI iB Griya. Bahwa pihak nasabah sebagai pembeli atas rumah dengan akad murabahah, mereka memahami dalam pelaksanaannya sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ada dalam jual beli.

3. Pada dasarnya dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan BNI iB Griya yang diterapkan BNI Syariah Cabang pekanbaru sudah memenuhi ketentuan syariah dan sudah sesuai dengan prinsip Ekonomi Islam. Namun dalam menentukan margin/keuntungan dalam pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru kurang efektifnya daya tawar yang dimiliki oleh nasabah. Karena dalam penetapan margin atau keuntungan pihak bank sudah menentukan sendiri dan tidak bisa ditawar lagi oleh nasabah.

B. Saran

1. Diharapkan PT. BNI Syariah Cabang Pekanbaru harus lebih meningkatkan sosialisasinya kepada masyarakat umum tentang produk pembiayaannya. Mengingat bahwa banyak kalangan masyarakat berpersepsi bahwa melakukan pembiayaan pada bank syariah pada dasarnya sama dengan kredit di bank konvensional,
2. Diharapkan PT. BNI Syariah Cabang Pekanbaru Benar-benar menjalankan strategi-strategi yang telah direncanakan sehingga target yang telah ditentukan tercapai dan tetap menjalankan pembiayaan sesuai dengan ketentuan Ekonomi Islam
3. Diharapkan bagi nasabah hendaknya menjaga kepercayaan yang telah diberikan pihak BNI Syariah Cabang Pekanbaru melalui fasilitas pembiayaan BNI iB Griya ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Arsip Data pada PT. Bank Negara Indonesia Tbk. Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.
- Abu Hurairah bi Ismail al Bukhari, *Shahih Bukhari, hadis No2287, kitab al hiwalah*, (Al Qaahirah : Daar Ibn Haitami, 2004).
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada, 2008).
- Adiwarman karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006).
- Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah Study Tentang Teori Akad dalam Fiqih Muamalat*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2007).
- Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perbankan Syariah (UU No.21 Tahun 2008)*, (Bandung: PT. Revika Aditama, 2009).
- _____, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Citra Media, 2006).
- Bahsan, M, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008).
- Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000).
- Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung : PT Syamil Cipta Media, 2006).
- Fajari, Mohamad *Prospek KPR Syariah ditinjau dari sisi GCG*, http://www.btn.co.id/properti_artikel.asp (diakses tgl 18 April 2009)
- Gemala Dewi,dkk, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2006).
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2008)
- Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Ekonesia, Yogyakarta: 2004).

- Irma Devita Purdamasari dan Suswinaryo, *Panduan lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-kiat cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Akad Syariah*, (Bandung: Kaifa PT. Mizan, 2011).
- Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid* (Semarang: CV. Asy-Syifa, 1990).
- Ibrahim Lubis, *Ekonomi Islam Suatu Pengantar*, (Jakarta: Kalam Mulia, 1995).
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada, 2008).
- _____, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2002).
- Kerjasama Dewan Syariah Nasional MUI-Bank Indonesia, *Himpunan Fatwa*.
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UUP. AMP. YKPN, 2005)
- _____, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah, Panduan Teknis Pembuatan Akad / Perjanjian Pembiayaan pada bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2009)
- Manan, M.A. *Ekonomi Islam Teori dan Praktek*, (Bandung: PT Sinar Baru Algensindo, 1983)
- Mariam Darus Badrussalam, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bhakti, 2001).
- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*, (Jakarta: Tazkia Institute, 1999).
- _____, *Bank Syariah Dari Teori Kepraktek*, (Gema Insani Press: Jakarta 2001).
- Naja Daeng, *Hukum Kredit dan bank Garansi*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti,2005).
- Perwaatmadja, Karnaen dan Antonio, Muhammad Syafi'i, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf , 1992).
- Pasaribu, Chairuman dan K. Lubis, Suhrawardi, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2004) .
- Rachmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung : Pustaka Setia, 2004)

- Sumitro,Warkum, *Asas- asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002).
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, (Bandung : CV. Alvabeta, 2005)
- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009).
- Supramono, Gatot, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2009).
- Said Aali Barghasy, Hisyam bin Muhammad, *Jual Beli secara Kredit Hukum dan Kode Etiknya Menurut syari'at Islam*, (Solo : At- Tibyan) Terj. Abu Umar Al Maidani.
- Veitzal Rivai, dkk, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo persada, 2008).
- Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, (Jakarta: LPFE Usakti, 2009) Ed.1, Cet ke 1.
- Wibowo, Edy dan Widodo, Untung Hendy, *Mengapa Memilih Bank Syariah*, (Bogor Selatan: Ghalia Indonesia, 2005).
- Zulkifli, Sunarto, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta : Zikrul Hakim, 2007).