BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Objek Penelitian

1. Gambaran Umum Bank Syariah Mandiri

Bank Syariah Mandiri merupakan salah satu Bank Syariah Nasional yang terkemuka di Indonesia yang memfokuskan layanan perbankan pada penyediaan dana konsumer, pembiayaan sektor Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM). Dengan komitmennya, memberikan produk dan layanan perbankan yang terbaik, lebih adil dan menentramkan bagi para nasabahnya.

Saat ini Bank Syariah Mandiri telah memiliki jaringan pelayanan yang sangat luas di wilayah Indonesia yaitu memiliki 520 kantor yang tersebar di 33 Provinsi di seluruh Indonesia, sedangkan memiliki serta 220 ATM Syariah Mandiri. Jaringan kantor cabang ini juga dilengkapi dengan layanan yang canggih meliputi BSM Net Banking, BSM Mobile Banking, BSM ATM, BSM SMS Banking, BSM Call Center, dan BSM CARD.

Bank Syariah Mandiri dibentuk atas kepemilikan modal dari PT Bank Mandiri Tbk sejumlah 131.648.712 lembar saham (99,9 %) dan PT Mandiri Sekuritas sejumlah 1 lembar saham (0,01%). BSM berdiri pada tanggal 25 Oktober 1999 dan mulai beroperasi pada tanggal 1 Nopember 1999 dengan modal dasar sebesar Rp. 2.500.000.000.000,- dan modal disetor sebesar Rp 858.243.565.000,-.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

2. Sejarah Berdirinya Bank Syariah Mandiri

Hadir dengan Cita-cita membangun Negeri

Nilai-nilai perusahaan yang menjunjung tinggi kemanusiaan dan integritas telah tertanam kuat pada segenap insan Bank Syariah Mandiri (BSM) sejak awal pendiriannya. Kehadiran BSM sejak tahun 1999 sesungguhnya merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter 1997-1998. Sebagaimana diketahui krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997 yang disusul dengan krisis multi-dimensi termasuk di panggung politik Nasional, telah menimbulkan beragam dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut, industri perbankan Nasional yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis luar biasa. Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di Indonesia.

Salah satu bank konvensional, PT Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP) PT Bank Dagang Negara dan PT Mahkota Prestasi juga terkena dampak krisis. BSB berusaha keluar dari situasi tersebut dengan melakukan upaya merger dengan beberapa bank lain serta mengundang investor asing.

Pada saat bersamaan, pemerintah melakukan penggabungan (merger) empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim Dan Bapindo) menjadi satu bank baru bernama PT Bank Mandiri (persero)

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

pada tanggal 31 Juli 1999. Kebijakan penggabungan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT Bank Mandiri (persero) Tbk. Sebagai pemilik mayoritas baru BSB.

Sebagai tindak lanjut dari keputusan merger, Bank Mandiri melakukan konsolidasi serta membentuk Tim pengembangan Perbankan Syariah. Pembentukan Tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan Perbankan Syariah di kelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya UU No.10 Tahun 1998, yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah *(Dual Banking System).*

Tim pengembangan Perbankan Syariah memandang bahwa pemberlakuan UU tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT Bank Susila Bakti dan bank konvensional menjadi Bank Syariah. Oleh karenanya, Tim pengembangan Perbankan Syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris Sutjipto, SH, No. 23 tanggal 8 September 1999.

Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi Bank umum syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI No.1/24/KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui surat keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No.1/1/KEP.DSG/1999, BI menyetujui perubahan nama menjadi PT Bank

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

Syariah Mandiri. Menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut PT Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rojab 1420 H atau tanggal 1 November 1999.PT Bank Syariah Mandiri hadir, tampil dan tumbuh sebagai bank yang mampu memadukan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani, yang melandasi kegiatan operasionalnya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya di perbankan Indonesia. BSM hadir untuk bersama membangun Indonesia menuju Indonesia yang lebih baik.

3. Visi dan Misi Perusahaan

Tagline BSM

"Terdepan, Modern. Menenteramkan"

Terdepan : adalah komitmen BSM untuk selalu menjadi bank syariah yang terbaik dan terbesar

Modern : adalah komitmen BSM untuk terus berinovasi baik dari sisi produk, layanan, teknologi dan sumber daya manusia yang profesional sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan Perbankan Syariah.

Menenteramkan : adalah komitmen BSM untuk memberikan rasa aman dan nyaman dalam melakukan aktivitas perbankan sesuai prinsip syariah bagi seluruh stakeholder

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

Visi Perusahaan

" Bank Syariah Terdepan dan Modern"

(The Leading & Modern Sharia Bank)

Bank Syariah Terdepan : menjadi bank syariah yang selalu unggul di antara pelaku industri Perbankan Syariah di Indonesia pada segmen consumer, *micro*, SME, *commercial dan corporate*

Bank Syariah Modern : menjadi bank syariah dengan sistem layanan dan teknologi mutakhir yang melampaui harapan nasabah.

Misi Perusahaan

a. Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan di atas rata-rata industri yang berkesinambungan.
b. Meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah.
c. Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen ritel.
d. Mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah *universal.*
e. Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.
f. Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.[57]

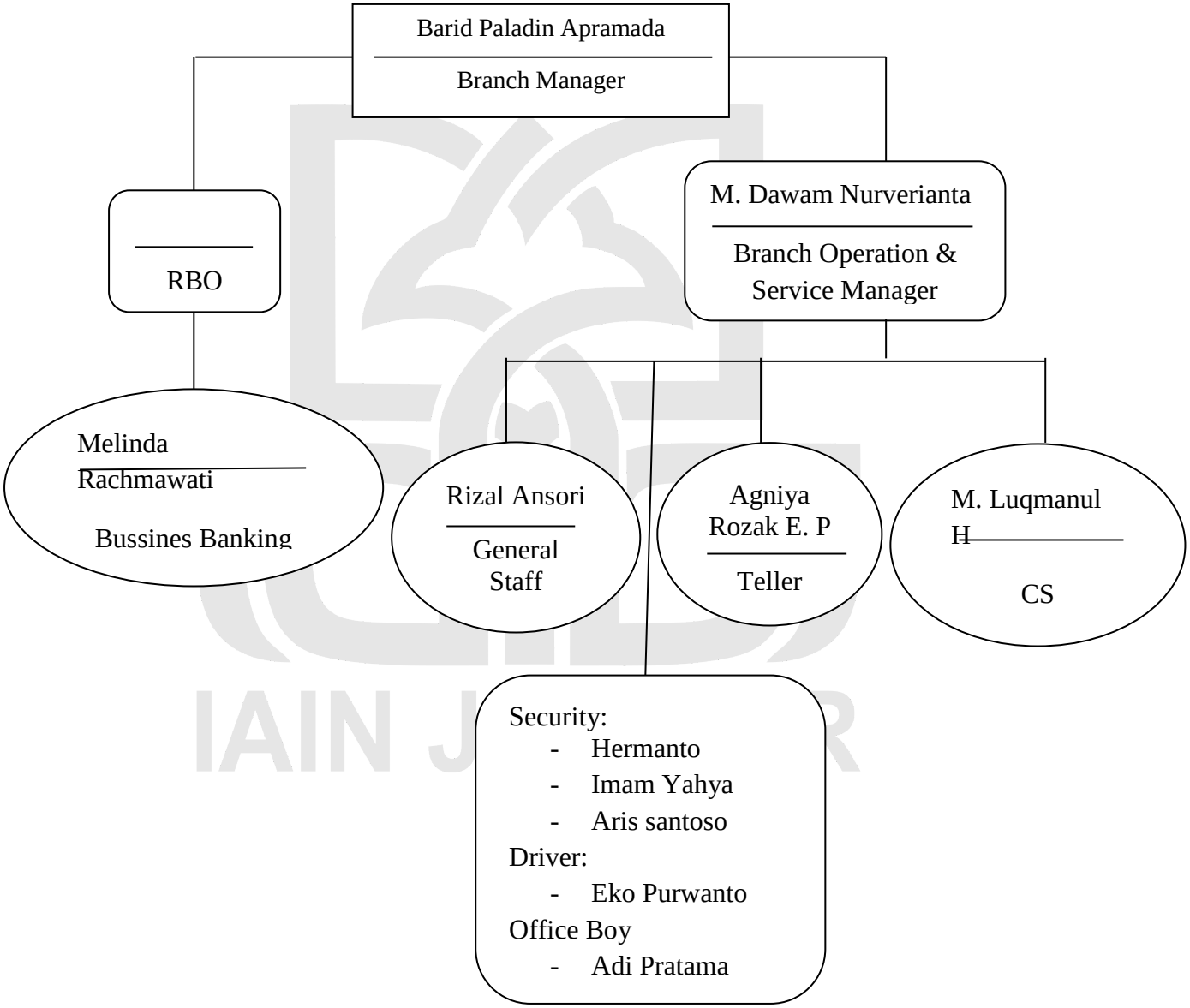
[57] http://www.syariahmandiri.co.id diakses pada tanggal 04 Mei 2016

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

4. Struktur Organisasi Perusahaan

Dengan adanya struktur organisasi yang jelas dapat diketahui posisi, tugas dan wewenang setiap departemen dan bagaimana hubungan antara satu dan yang lainnya.

Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri



Sumber: *dokumentasi*[58]

[58] Dokumentasi, kantor Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi, 20 Mei 2016

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

5. Produk-produk Bank Syariah Mandiri

a. Penghimpunan Dana

Didalam Penghimpunan dana pada Bank Syariah Mandiri menawarkan beberapa produk tabungan, dan investasi berupa:

1) Tabungan BSM, yaitu tabungan dalam mata uang rupiah yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat selama jam kas dibuka dikonter BSM atau melalui ATM.
2) BSM tabungan simpatik, yaitu tabungan yang menggunakan akad *Wadi'ah Yad-dhamanah* yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat berdasarkan syarat-syarat yang disepakati.
3) BSM Tabungan Berencana, yaitu tabungan berjangka yang memberikan nisbah bagi hasil berjenjang serta kepastian pencapaian target yang telah ditetapkan.
4) BSM Tabungan Investa Cendekia yaitu tabungan berjangka untuk keperluan uang pendidikan dengan jumlah setoran bulanan tetap *(installment)* dan dilengkapi dengan perlindungan asuransi.
5) TabuganKu yaitu tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
6) BSM Tabungan Pensiun yaitu tabungan pensiun ini merupakan tabungan hasil kerjasama PT Taspen. Tabungan ini dikhususkan

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

untuk pensiunan pegawai negeri di indonesia dengan menggunakan mata uang rupiah dan akad *mudharabah mutlaqah.*

7) BSM Tabungan Mabrur yaitu tabungan dalam mata uang rupiah untuk membantu melaksanakan ibadah haji dan umrah.
8) BSM Tabungan Mabrur Junior yaitu tabungan dalam mata uang rupiah untuk membantu pelaksanaan ibadah haji dan umrah khusus untuk usia dibawah 17 tahun.
9) BSM Tabungan Dollar yaitu tabungan dalam mata uang dolar yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat atau sesuai ketentuan BSM.
10) BSM Giro Euro yaitu sarana penyimpanan dana dalam mata uang Euro untuk kemudahan transaksi dengan pengelolaan berdasarkan prinsip *wadi'ah yad-dhamanah.*
11) BSM Tabungan Kurban yaitu media penyimpanan dana dalam bentuk tabungan di bank yang diperuntukkan bagi masyarakat untuk merencanakan investasi kurban.
12) BSM Deposito yaitu investasi berjangka waktu tertentu dalam mata uang rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip *mudharabah muthlaqah.*
13) BSM Deposito Valas yaitu investasi berjangka waktu tertentu dalam mata uang dollar yang dikelola berdasarkan prinsip *mudharabah muthlaqah*.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

14) BSM Giro yaitu sarana penyimpanan dana dalam mata uang rupiah untuk kemudahan transaksi dengan pengelolaan berdasarkan prinsip *wadi'ah yad-dhamanah*.
15) BSM Giro Valas yaitu sarana penyimpanan dana dalam mata uang US dollar untuk kemudahan transaksi dengan pengelolan berdasarkan prinsip *wadi'ah yad-dhamanah.*
16) BSM Giro Singapura dollar yaitu sarana penyimpanan dana dalam mata uang Singapura dolar untuk kemudahan transaksi dengan pengelolaan berdasarkan prinsip *wadi'ah yad-dhamanah.*
17) BSM Giro Euro yaitu pengelolaan berdasarkan prinsip *wadi'ah yad-dhamanah.* Rana penyimpanan dana dalam mata uang Euro untuk kemudahan transaksi.

b. Penyaluran Dana

Dalam kegiatan penyaluran dana berupa pembiayaan yang meliputi :

1) BSM Dana Berputar yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja sementara dan bukan untuk *permanent working capital*. Bersifat *self liquidating* seiring dengan menurunnya aktivitas bisnis pada periode terkait.
2) BSM MMOB *(mudharabah muqayyadah on balance sheet)* yaitu fasilitas pembiayaan dengan alokasi sumber dana yang terkait *(spesifik)* dari pemilik dana *(shahibul maal).*
3) BSM Griya yaitu memberikan kemudahan kepada nasabah untuk memiliki rumah idaman sesuai dengan prinsip syariah.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

4) Pembiayaan Pensiunan yaitu pembiayaan yang diberikan kepada para pensiunan atau kepada para pegawai <6 bulan lagi akan pensiun, yang dikelola oleh lembaga pengelola pensiun yang telah melakukan atau sedang dalam proses pembuatan perjanjian kerjasama dengan bank.
5) BSM OTO yaitu memberikan kemudahan kepada nasabah untuk memiliki pemilikan kendaraan roda empat baik baru maupun bekas dengan sistem *mudharabah*.
6) BSM Warung Mikro yaitu pembiayaan pada segmen menengah ke bawah yang limit plafon pembiayaan maksimal Rp. 200.000.000,

c. Investasi

1) Reksadana Syariah yaitu wadah untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal untuk selanjutnya diinvestasikan dalam portofolio efek oleh manajer investasi.
2) Bancassurance Syariah yaitu kerjasama produk rekanan asuransi (AXA Mandiri) yang dibuat dan didesain berdasarkan kebutuhan dan permintaan bank.
3) Sukuk Negara Ritel yaitu surat berharga syariah negara (sukuk negara) yang dijual kepada individual atau perorangan warga negara indonesia melalui agen penjual di pasar perdana dalam negeri.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

6. Letak Geografis PT Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi

Letak geografis merupakan salah satu faktor penting untuk kelangsungan berkembangnya suatu perusahaan serta kelancaran suatu kegiatan operasional perusahaan. Adapun letak geografis PT Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi bertempat di Jl. Raya Rogojampi No. 189, Desa Gitik, Kec. Rogojampi, Kab. Banyuwangi, Jawa Timur. No. Telepon : (0333) 636321, BSM Call Center: 14040 atau (021) 2953 4040.

B. Penyajian Data dan Analisis

1. Konsep *Murabahah* Sebagai Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah Di PT Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi

a. Pengertian *Murabahah* di Bank Syariah Mandiri

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Melinda pada tanggal 25 Mei 2016 di Kantor Bank Syariah Mandiri Rogojampi menjelaskan bahwa:

> "*Murabahah* adalah akad jual beli antara bank dan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati."[59]

Selain ibu Melinda, Bapak Dawam juga menjelaskan pada tanggal 25 Mei 2016 di Kantor Bank Syariah Mandiri Rogojampi bahwa:

> "*Murabahah* merupakan akad jual beli barang dengan menyatakan perolehan dan keuntungan yang telah disepakati

[59] Melinda. Wawancara. Kantor BSM Rogojampi. 25 Mei 2016.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

> oleh penjual dan pembeli. Dalam konsep *Murabahah* ini sebagai salah satu sarana tolong menolong dalam hal kebaikan dan membantu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya seperti rumah serta meningkatkan taraf hidup masyarakat yag lebih maju."[60]

Berdasarkan penjelasan diatas dapat dipahami bahwa *Murabahah* adalah jual beli dengan adanya kejujuran dari pihak penjual terkait dengan harga pokok pembelian yang harus dibayar oleh pembeli berserta keuntungan yang diinginkan penjual. *Murabahah* merupakan bentuk jual beli atas dasar kepercayaan, sehingga harga pokok pembelian dan keuntungan yang diinginkan diketahui oleh pembeli secara jelas. Selain itu *Murabahah* juga merupakan jual beli dengan tanpa adanya keterpaksaan artinya antara transaksi jual beli dilakukan karena kemauan sendiri. Dalam jual beli (*murabahah*) ini memiliki perbedaan dengan jual beli biasa, karena dalam jual beli (*murabahah*) penjual harus menyampaikan harga pokok ditambah keuntungan kepada pembeli sehingga menjadi harga jual dan harus di bayar oleh pembeli.

b. Landasan hukum *Murabahah* di Bank Syariah Mandiri

Bahwa landasan hukum yang digunakan Bank Syariah Mandiri dalam melakukan transaksi jual beli (*Murabahah*) yaitu terdapat pada Surat Edaran Pembiayaan. Sebagaimana telah dijelaskan oleh Bapak Dawam bahwa:

> "Landasan hukum *Murabahah* merupakan dasar diperbolehkan atau ditolak untuk melakukan transaksi jual beli (*Murabahah*).

[60] Dawam. Wawancara. Kantor BSM Rogojampi. 25 Mei 2016.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

> Jual beli (*Murabahah*) diperbolehkan karena tidak mengandung unsur riba. Untuk landasan hukum yang digunakan Bank Syariah Mandiri terdapat pada Surat Edaran Pembiayaan."[61]

Adapun penjelasan yang di sampaikan oleh Ibu Melinda, bahwa:

> "memang landasan yang digunakan untuk melakukan jual beli (*murabahah*) di Bank Syariah Mandiri ini sudah tercantum di Surat Edaran Pembiayaan. Tapi juga berlandaskan pada firman Allah seperti Surat Al-Baqarah Ayat 275, salah satunya itu".[62]

Adapun yang menjadi landasan diperbolehkan melakukan transaksi jual beli (*Murabahah*) di Bank Syariah Mandiri adalah:

1. Fatwa Dewan syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Pembiayaan *Murabahah*.
2. Fatwa Dewan syariah Nasional No. 31/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Pengalihan Utang.
3. PBI No. 5/8/PBI/2003 Tanggal 19 Mei 2003 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum.
4. Kebijakan Pembiayaan PT Bank Syariah Mandiri.
5. Kebijakan Manajemen Risiko PT Bank Syariah Mandiri.
6. Anggaran Dasar PT Bank Syariah Mandiri berikut perubahannya.
7. Pedoman Pembiayaan PT Bank Syariah Mandiri.
8. SE No. 10/36/OPS Tanggal 19 Desember 2008 Perihal implementasi PSAK 102 Tentang Akuntansi *Murabahah*.[63]

[61] Dawam. Wawancara. Kantor BSM Rogojampi. 07 Juni 2016.
[62] Melinda. Wawancara. Kantor BSM Rogojampi. 07 Juni 2016.
[63] Dokumen. Surat Edaran Pembiayaan. 20 Mei 2016.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

Dalam transaksi jual beli adalah diperbolehkan kecuali ada nash yang melarangnya. Berdasarkan landasan hukum yang digunakan sebagai acuan dasar untuk terlaksananya transaksi jual beli *Murabahah* bahwasanya setiap yang ada dalam transaksi tersebut mempunyai landasan tersendiri untuk meminimalisir terjadi risiko yang tidak diharapkan. Dengan demikian Bank Syariah Mandiri menggunakan landasan yang telah disebutkan diatas karena dipandang perlu untuk dijadikan pedoman. Landasan tersebut digunakan untuk menghindari adanya transaksi yang tidak diperbolehkan seperti transaksi yang mengandung riba.

c. Rukun dan Syarat *Murabahah* di Bank Syariah Mandiri

Kegiatan operasional Bank Syariah Mandiri berdasarkan prinsip syariah. Dalam suatu transaksi yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri selalu memperhatikan nilai-nilai islam dan transaksi yang dilakukan harus bebas dari riba. Transaksi itu dapat dikatakan sah dan halal apabila telah memenuhi rukun dan syarat jual beli.

Pada tanggal 25 Mei 2016 Bapak Barid menjelaskan bahwa:

> "transaksi jual beli dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat jual beli itu sendiri. Rukun jual beli terdiri dari adanya penjual dan pembeli, adanya benda yang diperjual belikan dan ijal qabul antara penjual dan pembeli ijab qabul dapat dilakukan secara lisan dan tulisan. Selain rukun maka syarat juga harus dipatuhi agar jual beli itu dikatakan sah. Syaratnya yaitu berakal maksudnya penjual dan pembeli harus bisa membedakan baik dan buruk, apabila salah satu pihak tidak berakal maka jual beli tidak sah, tidak ada keterpaksaan

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

artinya transaksi terjadi karena kemauan sendiri tidak karena terpaksa, dan baligh atau dewasa".[64]

Hal ini juga dijelaskan dalam wawancara dengan Ibu Melinda pada Tanggal 02 Juni 2016, bahwa:

"jual beli dapat dikatakan halal apabila telah memenuhi syarat dan rukun jual beli. Adapun rukun jual beli *Murabahah* seperti syarat dan rukun jual beli pada umumnya yaitu: a). Rukun jual beli: adanya penjual dan pembeli, adanya objek yang dijual belikan, dan ijab qabul. b). Syarat jual beli: berakal, kontrak harus bebas riba, barangnya harus suci dan bersih (bukan barang haram), baligh, milik penuh penjual atau dikuasakan kepadanya, mengetahui barang dan harga dengan jelas, barang yang diakadkan ada".[65]

Jadi, jual beli dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat dan rukun yang telah ditentukan oleh syara' karena rukun merupakan salah satu yang harus tercantum dalam transaksi sedangkan syarat merupakan sesuatu yang harus dipenuhi dalam transaksi setelah rukun yang tercantum dalam transaksi dipenuhi. Selain itu jual beli harus dilakukan dengan kemauan sendiri.

d. Manfaat dan tujuan *Murabahah* di Bank Syariah Mandiri

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Dawam pada Tanggal 13 Juni 2016 di Kantor Bank Syariah Mandiri, bahwa:

"jika dilihat dari ekonomi masyarakat yang kadang mengalami kenaikan dan penurunan Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan menggunakan pola jual beli akan memiliki tujuan yaitu memudahkan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yang berupa rumah tinggal, selain tujuan juga memiliki manfaat bagi nasabah dan bank itu sendiri. Manfaat bagi nasabah yaitu sebagai alternatif untuk mendapatkan barang yang diinginkan ketika tidak mempunyai biaya untuk

[64] Barid. Wawancara. Kantor BSM Rogojampi. 25 Mei 2016.
[65] Melinda. Wawancara. Kantor BSM Rogojampi. 02 Juni 2016.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

> membeli, dan bagi bank adalah salah satu bentuk penyaluran dana kepada masyarakat yang membutuhkan".[66]

Selain pendapat yang dijelaskan di atas, Bapak Barid juga menjelaskan mengenai hal yang sama pada Tanggal 25 Mei 2016 di Kantor Bank Syariah Mandiri bahwa:

> "pembiayaan dengan menggunakan akad jual beli (*murabahah*) memiliki beberapa manfaat dan tujuan. Manfaat dari pembiayaan tersebut adalah angsuran ringan dan tetap hingga jatuh tempo, dan prosesnya yang mudah dan cepat. Sedangkan tujuannya adalah untuk mensejahterakan dan meningkatkan taraf hidup masyarakat, dan memudahkan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan rumah tangga yang berupa rumah tinggal".[67]

Jadi, dengan adanya pembiayaan jenis ini senantiasa berusaha mewujudkan kemaslahatan masyarakat dengan tujuan untuk mensejahterakan kehidupan masyarakat yang lebih maju. Jika dilihat dari tujuanya maka pembiayaan dengan pola jual beli cocok untuk masyarakat memiliki perekonomian menenggah kebawah, sehingga kebutuhan masyarakat tetap terpenuhi.

2. Implementasi Akad *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Di PT Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi

Pembiayaan Pemilikan Rumah merupakan salah satu produk Bank Syariah Mandiri guna bertujuan untuk membantu masyarakat untuk membeli rumah sebagai tempat tinggal. Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Ibu Melinda bahwa:

[66] Dawam. Wawancara. Kantor BSM Rogojampi. 13 Juni 2016.
[67] Barid. Wawancara. Kantor BSM Rogojampi. 25 Mei 2016.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

> "Pembiayaan Pemilikan Rumah bertujuan untuk membantu anggota masyarakat guna membeli rumah berikut tanah untuk dihuni sendiri, berdasarkan kesepakatan anatara bank dan nasabah, yang mewajibkan nasabah untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut dengan jangka waktu tertentu dengan margin keuntungan".[68]

Hal ini juga dikatakan oleh Bapak Rizal bahwa:

> "tujuan dalam mengajukan Pembiayaan Pemilikan Rumah ini untuk memenuhi kebutuhan rumah tangga, apabila nasabah ingin mempunyai rumah sendiri tapi belum punya uang cukup untuk beli rumah secara tunai. Jadi nasabah dapat mengajukan pembiayaan di Bank Syariah Mandiri. Alhamdulillah dengan adanya pembiayaan ini nasabah bisa mendapatkan rumah dengan cara yang mudah".[69]

Jadi mayoritas masyarakat mengajukan Pembiayaan Pemilikan Rumah ini guna unuk memenuhi kebutuhan rumah tangga yang berupa rumah tinggal dikarenakan semakin tahun harga properti semakin naik sehingga masyarakat merasa kesulitan untuk membeli rumah secara tunai sedangkan perekonomiannya kurang stabil. Dengan adanya Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri dapat memudahkan masyarakat untuk mewujudkan impiannya untuk memiliki rumah tinggal. Maka dengan Pembiayaan Pemilikan Rumah ini harus ada kesepakatan antara bank dan nasabah bahwasanya bank mewajibkan nasabah untuk mengembalikan dana yang telah di berikan oleh bank dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan.

Selanjutnya Ibu Melinda menjelaskan mengenai Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri, bahwa:

---

[68] Melinda. Wawancara. Kantor BSM Rogojampi. 25 Mei 2016.
[69] Rizal. Wawancara. Kantor BSM Rogojampi. 13 Juni 2016.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

> "Bank Syariah Mandiri mempunyai dua macam Pembiayaan Pemilikan Rumah yaitu pembelian rumah dan renovasi. Untuk yang pembelian rumah itu ada dua kategori yaitu kategori baru biasa disebut *(Ready Stock)* dan bekas *(Used House)*. Untuk proses pengajuannya sama saja, namun yang membedakan hanya di persyaratannya saja. Proses pengajuan untuk yang pembelian rumah itu, jadi nasabah harus terlebih dulu menentukan rumah yang akan dibeli, jika nasabah ingin membeli rumah bekas maka si nasabah harus menentukan rumahnya terlebih dulu dan nantinya nasabah dimintai untuk balik nama atas SHM (surat hak milik) dan untuk yang renovasi ini nasabah harus menyerahkan RAB (rincian anggaran biaya) jadi, semua biaya yang dibutuhkan dilampirkan".[70]

Bapak Dawam melanjutkan penjelasan dari Ibu Melinda, bahwa:

> "akad yang digunakan untuk pembelian rumah baru, bekas dan renovasi yaitu menggunkan akad *Murabahah*. Akad akan dilaksanakan ketika SP3 (surat penawaran pemberian pembiayaan sudah turun dan nasabah telah melengkapi syarat-syarat akad. Untuk syarat-syarat akadnya yang harus dipenuhi oleh nasabah seperti SP3 (surat penawaran pemberian pembiayaan), buka rekening, penyerahan SHM (surat hak milik), SPPT (surat pemberitahuan pajak terhutang), dan IMB (izin mendirikan bangunan) oleh developer. Akad ini harus dilakukan dihadapan notaris, dan untuk tempat pelaksanaan akad tidak ditentukan bisa di kantor Bank Syariah Mandiri atau di Kantor Notaris".[71]

Selain itu, Bapak Barid juga menjelaskan tentang jangka Waktu yang diberikan untuk pembelian rumah baru, bekas dan renovasi bahwa:

> "jangka waktu yang diberikan untuk pembeli rumah baru dan bekas yaitu ada tiga jangka waktu yang pertama 1-5 tahun dengan margin 12,5%, kedua 6-10 tahun dengan margin 13,5%, ketiga 11-15 tahun dengan margin 14,5%, sedangakan untuk renovasi jangka waktu yang diberikan maksimal 10 tahun dengan plafon pembiayaan maksimal 70% dari biaya yang dibutuhkan. jangka waktu yang diberikan kepada nasabah dilihat dari jenis pekerjaannya. Untuk wiraswasta jangka waktu yang diberikan minimal 10 tahun sedangkan untuk pegawai negeri maksimal 15 tahun. Untuk PPR tipe >70 plafon

[70] Melinda. Wawancara. Kantor BSM Rogojampi. 25 Mei 2016.
[71] Dawam. Wawancara. Kantor BSM Rogojampi. 25 Mei 2016.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

> pembiayaan rumah kesatu sebesar 80%, rumah kedua sebesar 70% dan rumah ketiga dan seterusnya sebesar 60%. Untuk PPR tipe 22-70 plafon pembiayaan rumah pertama sebesar 80%, rumah kedua sebesar 80% dan rumah ketiga dan seterusnya sebesar 70%".[72]

Ibu Melinda menuturkan mengenai proses pencairan dana untuk pembelian rumah baru, bekas dan renovasi bahwa:

> "untuk pencairan pembelian rumah baru, dan bekas bank melakukan pencairan dana sekaligus kepada developer melalui rekening nasabah yang nantinya akan dibayarkan oleh pihak bank. Untuk pencairan dana renovasi rumah bank melakukan pencairan dana sekaligus kepada rekening nasabah, akan tetapi dana yang dapat diambil melihat dari progres pembangunan, ada tiga tahap dalam pencairan dana yaitu tipe 30%, 30%, 10%, untuk pencairan dana pertama yang bisa diambil hanya sebesar 30% dan dana selebihnya dikunci oleh pihak Bank Syariah Mandiri. Jadi nasabah tidak bisa menggunkannya, kemudian jika ada progres selanjutnya dana selebihnya bisa diambil sesuai dengan prosentase yang telah ditentukan. Sedangkan untuk pengembalian hutangnya kepada bank, nasabah bisa membayarnya secara cash atau tempo melalui rekening nasabah. Apabila nasabah dapat melakukan pelunasana sebelum jatuh tempo maka bank akan memberikan diskon yang dikalkulasikan oleh bank".[73]

Jika dilihat dari tujuan adanya pembiayaan pemilikan di Bank Syariah Mandiri ini akan banyak membantu anggota masyarakat untuk meningkatkan taraf hidup yang lebih maju. Adanya Pembiayaan Pemilikan Rumah ini mendapatkan respon positif dari kalangan masyarakat karena pembiayaan ini sangat mudah dan cepat. Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri ini menggunakan pola jual beli, jadi nasabah dengan pihak bank harus ada kesepakatan mengenai segala hal yang ada di dalam pembiayaan ini. Mayoritas masyarakat mengajukan pembiayaan ini

[72] Barid. Wawancara. Kantor BSM Rogojampir. 13 Juni 2016.
[73] Melinda. Wawancara. Kantor BSM Rogojampi. 07 Juni 2016.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

dikarenakan minimnya perekonomian dan semakin meningkatnya harga jual properti sehingga masyarakat yang perekonomiannya kurang memadai akan kesulitan untuk membeli rumah dengan cara tunai, akhirnya nasabah memilih datang ke Bank Syariah Mandiri untuk mengajukan pembiayaan agar mendapatkan rumah untuk tempat tinggal bersama keluarganya dengan cara yang mudah. Dalam pembiayaan ini tidak ada yang perlu dikhawatirkan lagi karena di Bank Syariah Mandiri tidak terpengaruh oleh naiknya suku bunga.

Di Bank Syariah Mandiri terdapat dua macam Pembiayaan Pemilikan Rumah yaitu pembelian rumah dan juga renovasi, untuk yang pembelian rumah masih dibagi lagi yaitu ada pembelian rumah baru dan bekas. Untuk proses pengajuan diantara ketiganya itu sama saja, namun yang membedakan hanya di persyaratan pengajuan pembiayaan. Untuk yang pembelian rumah baru yaitu rumah yang 100% telah selesai dibangun oleh developer dan siap dihuni, penyerahan maksimal 6 bulan sedangan untuk yang renovasi yaitu rumah yang sertifikatnya atas nama pemakai, jadi apabila nasabah ingin membeli rumah bekas ini nantinya harus melakukan balik nama di SHM (surat hak milik) nya. Akan tetapi nasabah harus menentukan rumahnya terlebih dahulu kemudian melakukan penawaran kepada pihak penjual perorangan atau developer. Sedangankan untuk yang renovasi yang harus dilampirkan dipersyaratan pengajuan adalah RAB (rincian anggaran biaya) yang dibutuhkan, biasanya nasabah meminta bantuan tukang untuk perincian bahan-bahan

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

yang dibutuhkan untuk renovasi. Untuk tukang atau pengarap itu menjadi tanggung jawab si nasabah tersebut. Jadi mengenai upah atau penentuan tukang itu bank tidak ikut campur, artinya semua itu menjadi tanggung jawab nasabah. Bank hanya butuh tanda bukti atau rincian dana yang telah dikeluarkan, entah itu untuk biaya tukang tercantum di dalam RAB (rincian anggaran biaya), yang pasti bank hanya membiayai 70% dari total biaya yang dibutuhkan.

Untuk akad yang digunakan dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri ini menggunakan akad *Murabahah*, diamana bank bertindak sebagai penyedia dana dalam rangka pembelian barang yang berkaitan dengan transaksi *Murabahah* dengan nasabah yang bertindak sebagai pembeli. Dalam hal ini bank dan nasabah melakukan perjanjian bahwa bank akan membelikan barang sesuai kriteria yang diinginkan nasabah, kemudian nasabah juga berjanji akan membeli barang yang telah dibeli oleh pihak bank untuk nasabah. Berkaitan dengan pembelian barang biasanya bank tidak mau repot, jadi bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang sesuai kriteria yang telah dipesan nasabah atas nama bank, setelah itu nasabah menyerahkan bukti pembayaran atau kwintansi kepada bank bahwasanya nasabah telah membeli barang dengan kriteria yang telah ditentukan. Selanjutnya bank tidak bertanggung jawab apabila terjadi cacat atas barang tersebut, karena itu sudah menjadi tanggung jawab nasabah. Kemudian setelah SP3 (surat penawaran pemberian pembiayaan) sudah turun akad *murabahah* dapat dilaksanakan

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

dengan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, akad ini dilakukan dihadapan notaris dengan disaksikan oleh pihak nasabah (suami/istri), pejabat berwenang, dan marketing. Tempat pelaksanaan akad ini bisa dilakukan di kantor Bank Syariah Mandiri atau kantor notaris. Sedangkan untuk renovasi rumah juga menggunakan akad *murabahah* , karena renovasi rumah juga termasuk pembiayaan terkait dengan pembiayaan bahan bangunan, jadi tetap menggunakan akad jual beli. Mengenai barang-barang yang dibutuhkan dan tertera di RAB (rincian anggaran biaya), biasanaya bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli segala sesuatu yang dibutuhkan untuk renovasi sesuai progres pembangunan, bank hanya membutuhkan bukti atau nota pembelian bahwasanya nasabah telah melakukan pembelian atas bahan yang dibutuhkan untuk renovasi tahap pertama dan selanjutnya. Meskipun bank sudah mewakilkan kepada nasabah tetapi bank juga melakukan pengawasan, jadi nasabah tetap dikontrol oleh pihak bank.

Mengenai jangka waktu yang diberikan untuk Pembiayaan Pemilikan Rumah ini cukup panjang. Untuk pembelian rumah jangka waktu yang diberikan maksimal 15 tahun untuk pegawai negeri atau pegawai tetap, sedangkan untuk wiraswasta jangka waktu yang diberikan maksimal 10 tahun. Kemudian untuk renovasi rumah maksimal jangka waktu yang dibelikan 10 tahun entah itu pegawai negeri atau wiraswasta dan plafon pembiayaan yang diberikan maksimal 70% dari biaya yang dibutuhkan. Untuk pembelian rumah ini tidak harus pembiayaan rumah

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

pertama, jadi jika nasabah sudah memiliki pembiayaan rumah di bank lain nasabah bisa mengajukan pembiayaan lagi, namun untuk plafon pembiayaan yang diberikan melihat dari tipe rumah yang diinginkan.

Proses pencairan yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri terhadap pembiayaan yang diajukan nasabah. Untuk pencairan dan pembelian rumah baru dan bekas, bank melakukan pencairan dana secara sekaligus ke rekening nasabah kemudian bank membayar developer melalui rekening nasabah, selanjutnya nasabah akan melakukan pembayaran angsuran dari 40% gaji suami/istri perbulanya. Untuk pembayaran angsuran oleh nasaabah kepada bank secara otomatis saldo yang ada direkening nasabah akan berkurang sesuai dengan jumlah angsuran yang harus dibayar setiap bulannya untuk melunasi hutangnya. Sedangkan pencairan dana untuk renovasi rumah sama dengan pncairan dana pembelian rumah, hanya saja dalam renovasi rumah pencairan dan dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan atau progres pembangunan. Di Bank Syariah Mandiri biasanya menggunakan tipe 30%, 30%, dan 10% untuk pencairan. Artinya, bank melakukan pencairan sekaligus ke rekening nasabah, namun dana dapat diambil sesuai progres pembangunan. Untuk progres pembangunan pertama dana yang bisa diambil sebesar 30% dan dana selebihnya dikunci oleh bank artinya nasabah tidak bisa menggunakan. Kemudian jika ada progres lagi baru dana bisa diambil lagi hingga progres selesai. Untuk tipe pencairan biasanya sesuai kesepakatan, namun yang biasa digunakan di Bank

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

Syariah Mandiri yaitu tipe yang telah disebutkan diatas. Bank akan memberikan diskon ketika nasbah mampu melunasi hutangnya sebelum jatuh tempo, akan tetapi ketentuan ini tidak tertulis namun bank akan menganalisis terlebih dahulu berapa besarnya diskon yang akan diberikan oleh pihak bank kepada nasabah. Dengan adanya diskon maka kedua belah pihak nantinya akan sama-sama mendapatkan keuntungan, artinya bank mendapatkan kembali dana yang telah dikeluarkan dan nasabah mendapatkan barang yang diinginkan beserta diskon pembayaran dari bank.

3. Prosedur Pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad *Murabahah* Di PT Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi

Prosedur merupakan suatu tindakan yang harus dilakukan untuk memperoleh hasil. Proses-proses yang dijalankan melalui beberapa elemen yang nantinya akan menghasilkan tujuan yang diinginkan. Dalam prosedur Pembiayaan Pemilikan Rumah ini memiliki proses yang mudah dan tidak ribet.

Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh ibu Melinda bahwa:

> "berbicara tentang prosedur pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri tidak jauh berbeda dengan perbankan lainnya, yang membedakan hanya persyaratan, ukuran pembiayaan dan golongan apakah konsumtif atau produktif. Tujuan dari prosedur pemberian pembiayaan ini untuk memastikan suatu kelayakan pembiayaan, apakah pengajuan pembiayaan tersebut diterima atau ditolak. Setiap tahap harus dilakukan dengan analisis yang lebih mendalam oleh pihak Bank Syariah Mandiri. Analisi yang biasa digunakan oleh Bank Syariah Mandiri untuk menganalisis yaitu dengan

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

> melihat latar belakang calon nasabah, kemampuan, penghasilan, jaminan dan juga konsi perekonomian nasabah. Selain itu pihak bank juga menganalisis mengenai kepribadian nasabah, dan karakter".[74]

Selanjutnya Bapak Rizal menjelaskan bahwa:

> "ketika nasabah mau mengajukan pembiayaan, caranya mudah dan nasabah tidak merasa kesulitan, hanya saja nasabah harus melengkapi persyaratan dan dokumen yang dibutuhkan oleh Bank Syariah Mandiri. Setelah nasabah melengkapi persyaratan dan dokumen yang dibutuhkan. kemudian Bank Syariah Mandiri akan melakukan analisis mengenai pengajuan nasabah tersebut".[75]

Berdasarakan penjelasan di atas, dapat dipahami bahwa dalam prosedur pembiayaan mempunyai cara yang sangat mudah dan cepat sehingga tidak mempersulit masyarakat untuk melakukan pengajuan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhannya. Nasabah harus melengkapi persyaratan dan dokumen yang dibutuhkan oleh bank, kemudian bank melakukan analisis atas pengajuan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah. Analisis yang digunakan oleh Bank Syariah Mandiri untuk mengetahui karakter nasabah seperti tujuan nasabah, dan kemampuan nasabah untuk mengembalikan pinjaman yang telah diberikan oleh pihak bank kepada nasabah yaitu menggunakan analisis 5C. 5C tersebut adalah 1). *Character* jadi pihak Bank Syariah Mandiri harus melakukan analisis mengenai latar belakang nasabah, gaya hidup dan juga kemauan membayar. 2). *Capacity* Bank Syariah Mandiri harus menganalisis kemampuan nasabah dalam mengembalikan semua hutangnya. 3). *Capital*

[74] Melinda. Wawancara. Kantor BSM Rogojampi. 07 Juni 2016.
[75] Rizal. Wawancara. Kantor BSM Rogojampi. 13 Juni 2016.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

Bank Syariah Mandiri akan melakukan analisa tentang modal atau sumber dana yang dimiliki nasabah. 4). *Colleteral* merupakan jaminan yang dimiliki nasabah untuk dijaminkan ketika mengajukan pembiayaan. 5). *Condition* merupakan kondisi perekonomian nasabah untuk kedepannya apakah bisa mengembalikan hutangnya atau tidak. Ibu Melinda menjelaskan tentang prosedur yang harus dilakukan nasabah untuk untuk mengajukan pembiayaan. Bahwa:

> "berbicara tentang prosedur, prosedur itu merupakan langkah-langkah yang harus dilakukan. Langkah yang harus dilakukan oleh pihak bank dan pihak nasabah dalam pengajuan Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri melalui beberapa tahap, yaitu untuk pembelian rumah *(ready stock dan used house), pertama,* nasabah menentukan rumah yang akan dibeli, kemudian nasabah menemui developer untuk meminta surat penawaran harga rumah yang akan dibeli atau jika membeli perorangan maka nasabah meminta kepada penjual tersebut. *Kedua*, Nasabah melengkapi persyaratan dan menyerahkan kepada marketing atau pihak analis BSM. *Ketiga*, Pihak analis melakukan BI *Checking* untuk mengetahui gambaran pinjaman nasabah di bank lain, jika hasil BI *Checking* menunjukkan kolektabilitas lancer maka selanjutnya akan di survei, meliputi: jaminan nasabah (rumah yang akan dibeli), rumah tinggal yang dihuni nasabah saat pengajuan, dan melakukan wawancara kepada calon nasabah dan suami atau istri. *Keempat*, Analis melakukan analisa kemampuan pembayaran nasabah dengan catatan yaitu maksimal 40% dari total penghasilan suami atau istri. *Kelima*, Jika nasabah setuju dengan hasil analisa analis maka berkas nasabah diajukan untuk komite (terlibat didalamnya: *Branch Manager*, Marketing dan kepala area). *Keenam*, Jika telah disetujui komite, maka akan dilakukan akad pembiayaan *Murabahah* dan disahkan dihadapan notaries rekanan BSM dengan kehadiran pihak pembeli (nasabah), penjual dan pejabat berwenang dari pihak bank dan kemudian membuka rekening di BSM. *Ketujuh*, setelah akad dinotaris, nasabah dan penjual sekaligus melakukan jual beli, balik nama dan pengikatan lainnya. *Kedelapan*, berkas akad dan analisa diserahkan kepada BFO *(branch financing oparation)* untuk dilakukan pencairan dan setelah cair marketing membuat memo agar general support

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

> staff dapat melakukan pemindahbukuan dari rekening pembeli ke rekening penjual. *Kesembilan*, bank melakukan monitoring artinya bank mengawasi kinerja nasabah agar pembiayaan yang diberikan tidak disalah gunakan".[76]

Selanjutnya Bapak Barid menjelaskan tentang proses pembiayaan yang harus dilakukan nasabah dan pihak bank untuk renovasi rumah, bahwa:

> "tahap *pertama*, Nasabah menentukan banyak dana yang harus dikeluarkan untuk merenovasi rumah. *Kedua*, Nasabah melengkapi persyaratan yang dibutuhkan, kemudian menyerahkan kepada marketing atau analis BSM. *Ketiga*, Analis melakukan BI *Checking* untuk mengetahui gambaran pinjaman nasabah di bank lain. Jika hasil BI *Checking* menunjukkan kolektabilitas lancer maka selanjutnya akan disurvei jaminan nasabah (rumah yang akan direnovasi), rumah tinggal yang dihuni nasabah pada saat pengajuan, dan melakukan wawancara dengan calon nasabah dan suami atau istri. *Keempat*, Analis melakukan analisa kemampuan pembayaran nasabah dengan catatan maksimal yaitu 40% dari total penghasilan suami atau istri. *Kelima*, Jika nasabah setuju dengan hasil analisa analis maka berkas nasabah diajukan oleh komite (yang terlibat didalamnya: *Branch Manager*, Marketing, dan kepala area). *Keenam*, Jika telah disetujui komite, maka akan dilakukan akad pembiayaan *Murabahah* dan disahkan dihadapan notaries rekanan BSM dengan kehadiran pihak pembeli (nasabah), penjual dan pejabat berwenang dari pihak bank dan kemudian melakukan pembukaan rkening BSM. *Ketujuh*, setelah akad dinotaris nasabah dan pihak bank akan melakukan jual beli dan pengikatan lainnya. *Kedelapan*, Berkas akad dan hasil analisa diserahkan kepada BFO *(Branch Financing Operation)*untuk dilakukan pencairan dan setelah cair marketing membuat memo *General Sopport Staff* dapat melakukan pemindahbukuan dari rekening pembeli ke rekening penjual. *Kesembilan*, bank melakukan monitoring artinya bank mengawasi kinerja nasabah agar pembiayaan yang diberikan tidak disalah gunakan".[77]

[76] Melinda, Wawancara, kantor BSM Banyuwangi Rogojampi, Tanggal 07 Juni 2016
[77] Melinda, Wawancara, kantor BSM Banyuwangi Rogojampi, Tanggal 07 Juni 2016

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

Berdasarkan hasil dokumentasi pada hari senin tanggal 13 Juni 2016 tentang persyaratan dan dokumen yang harus dilengkapi oleh pihak nasabah, bahwa:

Adapun persyaratan dan dokumen yang harus dilengkapi adalah:

1. Persyaratan
   a. WNI cakap hukum
   b. Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo
   c. Maksimum pembiayaan

Pembiayaan dan Tipe Agunan	**FTV Maksimum**		
	Fp 1 (pertama)	**FP 2 (Kedua)**	**FP 3 (ketiga)**
PPR Tipe > 70	80%	70%	60%
PPRS Tipe >70	80%	70%	60%
PPR 22– 70	Tidak diatur	80%	70%
PPRS 22– 70	90%	80%	70%
PPRS Tipe s/d 21	Tidak diatur	80%	70%
Ruko/rukan	80%	80%	70%

Sumber: Dokumen Bank Syariah Mandiri[78]

Keterangan :

1. FP : Fasilitas Pembiayaan
2. FTV : finance to value
3. PPRS : Pembiayaan Pemilikan Rumah Susun

[78] Dokumen Bank Syariah Mandiri

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

d. Besar angsuran tidak melebihi 40% dari penghasilan bulanan bersih.

e. Fasilitas pembiayaan untuk unit yang belum selesai dibangun atau *inden* dapat diberikan untuk fasilitas pembiayaan yang pertama.

f. Pencairan pembiayaan dapat diberikan apabila *progeress* pembangunan telah mencapai 50%, dengan total pencairan maksimal sebesar 50%.

g. Untuk pencairan unit yang belum selesai dibangun atau *inden*, harus melalui perjanjian kerja sama antara *developer* dan BSM kantor pusat.

2. Dokumen yang diperlukan

a. Fotocopy KTP Pemohon

b. Fotocopy Kartu Keluarga

c. Fotocopy Surat Nikah (bila sudah menikah)

d. Asli Slip Gaji dan Surat Keterangan Kerja

e. Fotocopy Tabungan atau Rekening koran 3 bulan terakhir

f. Fotocopy NPWP untuk pembiayaan diatas Rp. 50 Juta

g. Fotocopy Rekening Telepon dan Listrik

h. Fotocopy SHM/SHBG

i. Fotocopy IMB dan Denah Bangunan[79]

Berdasarkan penjelasan di atas dapat dipahami bahwa untuk langkah-langkah yang harus dilaksanakan oleh pihak bank dan

[79] Dokumen, Kantor BSM Banyuwangi Rogojampi , Tanggal 13 Juni 2016

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

pihak nasabah yaitu sangat mudah, dan prosesnya sangat cepat. Sebelum nasabah mengajukan pembiayaan kepada Bank Syariah Mandiri, nasabah terlebih dahulu harus menentukan rumah yang akan dibeli baik itu untuk pembelian rumah baru maupun rumah bekas. Jika nasabah ingin mengajukan pembiayaan untuk renovasi rumah, terlebih dahulu nasabah harus melampirkan RAB (rincian anggaran biaya) yang akan dibutuhkan untuk renovasi, dan biasanya pihak nasabah akan meminta bantuan kepada tukang yang ditunjuk pihak nasabah untuk melakukan perincian mengenai bahan-bahan yang dibutuhkan untuk renovasi rumah. Apabila nasabah telah menentukan rumah atau telah melampirkan RAB (rincian anggaran biaya) maka pihak nasabah bisa mengajukan pembiayaan kepada Bank Syariah Mandiri. Akan tetapi, sebelum nasabah mengajukan pembiayaan ke Bank Syariah Mandiri terlebih dahulu nasabah harus melakukan penawaran kepada pihak penjual perorangan atau developer. Kemudian setelah harganya disepakati kedua belah pihak maka nasabah harus meminta surat penawaran untuk melengkapi persyaratan untuk pengajuan pembiayaan di Bank Syariah Mandiri.

Untuk persyaratan dan dokumen yang harus dilengkapi itu sangat mudah untuk nasabah dapatkan karena sebagian persyaratan dan dokumen yang diperlukan nasabah miliki. Jadi untuk melengkapi persyaratan pengajuan pembiayaan nasabah tidak merasa kerepotan. Adanya persyaratan yang harus dilengkapai oleh nasabah yaitu untuk

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

mengetahui maksud dan tujuan bahwasanya nasabah mampu melengkapi dan nasabah memang mempunyai niat dan maksud tertentu.

C. Pembahasan Temuan

1. Konsep *Murabahah* Sebagai Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah Di PT Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi

a. Pengertian *Murabahah* di Bank Syariah Mandiri

Murabahah di Bank Syariah Mandiri adalah salah satu bentuk jual beli dengan menegaskan harga pokok penjualan dan tingkat keuntungan yang diketahui secara jelas. Muarabahah merupakan bentuk jual beli dimana penjual penyampaikan kepada pembeli tentang biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk mendapatkan suatu komoditas, harga pokok pembelian dan tingkat keuntungan yang diinginkan yang tercermin dalam harga jual. *Murabahah* di Bank Syariah Mandiri bukan merupakan transaksi pinjaman ataupun sewa-menyewa, akan tetapi ia merupakan pembiayaan dengan menggunakan akad jual beli komoditas.

Murabahah di Bank Syariah Mandiri menekankan adanya pembelian komoditas sesuai dengan permintaan pembeli, dan proses penjualan kepada pembeli dengan akumulasi harga pokok pembelian ditambah dengan tingkat keuntungan yang dinginkan. Maka dari itu, pihak penjual wajib menjelaskan mengenai harga beli dan keuntungan yang diinginkan penjual kepada pembeli. Dalam hal ini, bank tidak meminjamkan uangnya kepada nasabah untuk mendapatkan komoditas

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

tertentu melainkan bank yang harus membelikan komoditas pesanan nasabah kepada pihak penjual, kemudian komoditas tersebut dijual kepada nasabah dengan harga dan tambahan keuntungan yang disepakati kedua belah pihak.

Pembiayaan dengan pola jual beli (*murabahah*) di Bank Syariah Mandiri ini berbeda dengan jual beli biasanya yang sering dilakukan di pasar-pasar, ia hanya terjadi proses tawar-menawar antara penjual dan pembeli untuk menentukan harga jual, dimana penjual tidak menyebutkan harga jual dan tambahan keuntungan yang diinginkan dari pembeli. Akan tetapi pembiayan dengan pola jual beli (*murabahah*) di Bank Syariah Mandiri ini penjual harus menyebutkan harga pokok penjualan dan keuntungan yang diinginkan harus dijelaskan kepada pembeli.

Penegertian *Murabahah* ini sesuai dengan teori di dalam bukunya Syafi'i Antonio bahwasanya *Murabahah* merupakan akad jual beli barang penjual harus menegaskan harga asal dengan tambahan keuntungan yang diinginkan dan disepakati kedua belah pihak. Dalam *Murabahah* ini, nasabah harus membayar sebesar harga pokok pembelian dan kemudian ditambah dengan margin. Jadi harga pokok pembelian ditambah dengan margi maka menjadi harga jual (bank menjual ke nasabah).[80] Hal ini juga selaras dengan teori dalam bukunya Ascarya bahwa *Murabahah* adalah suatu bentuk jual beli,

[80] Syafi'i Antonio. *Bank Suariah.*101.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

pihak bank harus menyatakan keseluruhan biaya yang menyangkut pembelian barang dengan disertai margin yang diinginkan.[81]

b. Landasan hukum di Bank Syariah Mandiri

Murabahah merupakan jual beli yang diperbolehkan, karena dalam transaksi *Murabahah* menggunakan margin dan tidak mengandung unsur bunga. Selain itu, keabsahan suatu transaksi jual beli (*murabahah*) harus ada kesepakatan antara kedua belah pihak tentang segala sesuatu yang tertuang di dalam perjanjian yang menyangkut hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Sebagaimana telah dijelaskan di dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah Ayat 275, *"dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba".* Bahwa Allah telah menegaskan membolehkan transaksi jual beli dan mengharamkan segala bentuk transaksi yang mengandung riba didalamnya. Itu artinya jual beli yang dipraktikkan pada pembiayaan di Bank Syariah Mandiri telah mendapat pengakuan bahwa transaksi yang dilakukan di bolehkan oleh syara'.

Terkait dengan landasan hukum yang digunakan untuk melakukan transaksi jual beli yang di bolehkan selain dalil-dalil Al-Qur'an ini sesuai dengan teori di dalam buku Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional juga menjelaskan pada Fatwa Tentang *Murabahah* yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/VI/2000. Setelah Dewan Syariah Nasional menimbang bahwa masyarakat banyak yang memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan pada

[81] Ascarya. *Akad.* 81.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

prinsip jual beli. Dalam rangka membantu masyarakat untuk meningkatkan kesejahteraan hidupnya maka Bank Syariah Mandiri memberikan fasilitas *Murabahah* bagi yang membutuhkan. Dengan fasilitas yang diberikan oleh Bank Syariah Mandiri, masyarakat akan merasa nyaman dan mudah untuk mendapatkan komoditas barang yang dibutuhkan masyarakat. Karena itu, *Murabahah* merupakan salah satu alternatif untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.[82]

c. Rukun dan Syarat *Murabahah* di Bank Syariah Mandiri

Jual beli dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat dan rukun yang telah di tetapkan menurut islam. Dalam kehidupan sehari-hari sudah tidak asing dengan yang namanya jual beli. Menurut ajaran islam, jual beli memiliki aturan yaitu diantaranya harus ada rukun dan syarat yang harus dipatuhi ketika melaksanakan transaksi jual beli, dengan demikian jual beli dapat dikatan sah menurut islam.

Transaksi jual beli terjadi ketika adanya penjual dan pembeli, sebelum melakukan ijab qabul tentunya harus ada objek yang akan ditransaksikan tidak boleh mengandung riba. Ijab qabul merupakan hal yang penting dalam jual beli karena untuk mengetahui maksud dari kedua belah pihak melakukan jual beli tersebut guna untuk menciptakan sebuah kontrak atau kesepakatan. Hal ini bisa dilakukan baik secara lisan maupun melalui tulisan. Ketika melakukan ijab qabul Perlu adanya kesamaan tentang maksud, kesepakatan dan juga objeknya. Penjual harus memberi informasi kepada pembeli tentang

[82] Fatwa DSN-MUI. 20.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

harga beli ditambah dengan margin atau keuntungan merupakan harga jual. Keuntungan harus jelas dari presentase harga belinya.

Dalam praktiknya di Bank Syariah Mandiri akad jual beli pertama harus sah adanya, dimana transaksi yang dilakukan oleh penjual pertama dan pembeli pertama harus sah, jika tidak sah maka transaksi jual beli tidak dapat diteruskan penjual kedua ke pembeli pertama. *Murabahah* merupakan transaksi jual beli yang berdasarkan kepercayaan atas informasi tentang harga beli dan margin. Dengan demikian, penjual tidak boleh berkhianat.

Hal ini sesuai dengan teori dalam buku Muhamad bahwasanya suatu jual beli dapat dikatan sah apabila telah memenuhi rukun jual beli yang telah ditetapkan dalam islam, rukun jual beli terdiri dari adanya penjual dan pembeli, benda harus ada ketika akan melakukan ijab qabul.[83] pendapat ini juga selaras dengan teori dalam bukunya Rachmad Syafe'i bahwa syarat *Bai' al-Murabahah* terdiri atas adanya penjual dengan memberi tahu tentang biaya-biaya yang diperlukan, jika penjual dan pembeli melakukan akad maka harus asah adanya dan semua harus bebas dari riba. Kemudian pihak bank harus menjelaskan segala sesuatu yang berkaitan dengan pembelian.[84]

d. Manfaat dan Tujuan *Murabahah* di Bank Syariah Mandiri

Bank Syariah Mandiri memberikan fasilitas pembiayaan dengan pola jual beli (*Murabahah*) kepada masyarakat guna memudahkan

[83] Muhamad. *Manajemen Dana*. 47.
[84] Rachmad Syafe'i. *Fiqih Muamalah.* 76.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

masyarakat untuk mewujudkan impian dalam meningkatkan taraf hidup masyarakat. Dengan fasilitas ini, bank dapat memperoleh margin dari selisih harga beli dari penjual kepada nasabah dengan ketentuan selisih dari harga harus disepakati terlebih dahulu.

Salah satu fungsi Bank Syariah adalah menyalurkan dana kepada masyarakat. Dalam hal ini Bank Syariah Mandiri menyalurkan dananya melalui pembiayaan dengan pola jual beli (*Murabahah*) guna untuk memutarkan dana yang ada di Bank agar tidak menggendap atau *idle.* Selain itu, Bank Syariah Mandiri dapat memperoleh keuntungan dari pembiayaan tersebut dalam bentuk margin.

Hal ini sesuai dengan teori dalam buku Syafi'i Antonio bahwa manfaat *Murabahah* itu bukan hanya bagi pihak bank saja namun juga untuk pihak nasabah sekaligus. Manfaat untuk pihak bank antara lain yaitu sebagai sarana penyaluran dana kepada masyarakat dan bank akan mendapat keuntungan dari penyaluran dana tersebut dengan berupa margin. Sedangkan untuk pihak nasabah yaitu untuk suatu alternatif untuk mendapatkan barang dengan melalui pembiayaan dari bank dan juga tidak perlu mengkhawatirkan bahwa angsuran akan naik.[85]

[85] Muhamad. *Manajemen Dana*. 47.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

2. Implementasi Akad *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Di PT Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi

Pada Bank Syariah Mandiri Pembiayaan Pemilikan Rumah sangat diminati bagi masyarakat karena prosesnya yang cepat dan persyaratan yang mudah. Dengan dikeluarkannya Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri guna bertujuan untuk menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan agar dana yang ada di bank tidak mengendap, selain itu Bank Syariah Mandiri juga guna untuk membantu masyarakat dalam meningkatkan taraf hidup yang lebih maju dan berkembang. Jika dilihat dari perekonomian masyarakat yang kadang mengalami penurunan, untuk membeli rumah pun masyarakat akan berfikir panjang karena pasti soal biaya. Namun dengan ini Bank Syariah Mandiri memberikan fasilitas bagi masyarakat yang kekurangan dana untuk membeli rumah.

Hal ini sesuai dengan toeri dalam buku Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasioanl bahwa masyarakat banyak membutuhkan bantuan dengan berupa penyaluran dan dari bank dengan menggunakan akad *Murabahah*. Guna untuk membantu masyarakat untuk meningkatkan taraf hidupnya agar semakin berkembang dan berbagai kegiatan lainnya.[86]

Dalam praktiknya di Bank Syariah Mandiri Pembiayaan Pemilikan Rumah dibagi menjadi dua yaitu pembelian rumah dan renovasi rumah. Untuk pembelian rumah dibagi menjadi dua yaitu pembelian rumah baru *(Ready Stock)* dan pembelian rumah bekas *(Used House).* Dengan

[86] Fatwa DSN-MUI. *Himpunan Fatwa.* 20.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

pembagian untuk pembiayaan dengan pola jual beli ini nasabah dapat memilih dan menentukan yang mana yang ia butuhkan. Berhubungan untuk pembelian rumah bank akan memberikan dana untuk pemebelian rumah kepada nasabah sebesar biaya yang dibutuhkan yang akan digunakan untuk pembelian barang. Setelah nasabah menerima uang, maka nasabah akan menandatangani tanda bukti penerimaan uang digunakan sebagai tanda bukti bahwasanya dana telah diterima oleh nasabah dari bank. Pembayaran akan dilakukan oleh bank melalui rekening nasabah yang ada di Bank Syariah Mandiri, kemudian nasabah menerima kwitansi atau tanda bukti pembayaran telah dilakukannya pembelian barang, kemudian barang diserahkan kepada pihak bank sebagai tanda terima barang nasabah. Penyerahan barang akan di serahkan langsung kepada pihak nasabah dengan persetujuan bank terlebih dulu atau sesuai persyaratan. Dalam hal ini bank tidak bertanggung jawab atas kondisi barang, ketika barang tersebut sudah diterima nasabah. Sedangakan untuk renovasi rumah sama dengan pembelian rumah, hanya saja yang membedakan objeknya saja, kalau untuk renovasi rumah bank memberikan dana kepada nasabah untuk pembelian material bahan bangunan untuk renovasi rumah. Untuk selanjutnya sama dengan pembelian rumah.

Pemberian perwakilan atau wakalah ini sesuai dengan teori dalam buku Abdul Wadud Nafis bahwa wakalah adalah pemberian perwakilan dari pihak pertama kepada pihak kedua untuk melakukan suatu aktifitas

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

selama masa hidupnya.[87] Hal ini juga selaras dengan teori dalam buku Dimyauddin Djuwaini bahwa wakalah adalah memberikan mandat kepada pihak kedua untuk melakukan suatu aktifitas yang bisa diwakilkan pekerjaanya kepada orang lain guna untuk menjadi penggantinya untuk menyelesaikan pekerjaan tersebut.[88]

Akad untuk pembelian rumah dan renovasi terjadi apabila SP3 (surat penawaran pemberian pembiayaan) sudah turun. Dalam akad ini seluruh karyawan Bank Syariah Mandiri tidak diperbolehkan menerima bingkisan dalam bentuk apapun itu, baik berupa uang ataupun barang mengenai Bank Syariah Mandiri telah memberikan fasilitas pembiayaan. Terjadinya akad ini ketika seluruh persyaratan dan dokumen yang ditentukan pihak Bank Syariah Mandiri telah dipenuhi oleh nasabah dan developer. Penandatanganan akad harus di saksikan oleh pejabat yang berwenang, marketing nasabah (suami/istri) dan harus dilaksanakan dihadapan notaris yang telah ditunjuk oleh Bank Syariah Mandiri.

Jangka waktu untuk pembelian rumah yang diberikan untuk Bank Syariah Mandiri maksimal 15 tahun sedangkan untuk renovasi rumah jangka waktu maksimal 10 tahun. Jika dengan jangka waktu yang telah ditentukan oleh Bank Syariah Mandiri nasabah tidak bisa melunasi hutangnya dalam jangka waktu tempo maka pihak Bank Syariah Maandiri akan memberikan surat peringatan, jika sudah diberi surat peringatan masih aja tetap tidak bisa melunasi maka pihak Bank Syariah Mandiri

[87] Abdul Wadud Nafis. *Inovasi Produk.* 129.
[88] Dimyauddin Djuwaini. *Pengantar Fiqih Muamalah.* 239.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

akan melakukan penyitaan jaminan dan melakukan pelelangan. Jika barang jaminan telah terjual maka pihak Bank Syariah Mandiri akan melakukan akumulasi dan yang belum dibayar oleh nasabah, apabila masih sisa maka akan dikembalikan kepada pihak nasabah.

Untuk pencairan pihak bank akan mendebet sejumlah uang yang ada di rekening nasabah di bank untuk melunasi seluruh kewajiban, angsuran, biaya-biaya lain yang timbul sehubungan dengan diberikannya fasilitas pembiayaan dari Bank Syariah Mandiri.

3. Prosedur Pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad *Murabahah* Di PT Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi

Pembiayaan merupakan penyediaan dana bagi masyarakat yang membutuhkan sesuai dengan kesepakatan, dan bank mewajibkan kepada mengembalikan pinjaman dana yang telah diberikan. Pembiayaan merupakan salah satu fasilitas yang diberikan kepada mayarakat luas untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang membutuhkan. Dalam pembiayaan ada proses-proses yang harus dilaksanakan agar tujuan dari pembiayaan dapat terealisasi dengan baik.

Pengertian pembiayaan ini sesuai dengan teori dalam buku Kasmir bahwa pembiayaan adalah penyediaan tagihan atau uang, dengan bedasarkan persetujuan antara kedua belah pihak yaitu pihak bank dan nasabah yang mewajibkan untuk mengembalikan tagihannya yang telah dibiayai berdasarkan jangka waktu tertentu yang telah disepakati.[89]

[89] Kamsir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya.* 96.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

Pembiayaan perlu adanya kepercayaan bahwa suatu pembiayaan yang telah diberikan dapat dikembalikan dan diterima kembali. Selain itu, pelaksanaan pembiayaan sebuah perjanjian harus dituangkan di dalam akad pembiayaan berdasarkan kewajiban masing-masing. Dengan jangka waktu pengembalian yang telah disepakati. Dalam menganalisis pembiayaan pihak bank harus memperhatikan beberapa poin untuk mengetahui calon nasabah. Bank harus mengetahui kepribadian nasabah bahwa nasabah mempunyai keinginan untuk mengembalikan pinjamannya, dan pihak bank juga harus mengetahui bahwa nasabah mampu memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu yang ditentukan. Bank harus menganalisis kepemilikan modal nasabah. Dalam pembiayan perlu adanya jaminan yakni untuk mengantisipasi terjadinya wanprestasi. Ketika pihak nasabah tidak bisa memenuhi kewajibannya maka pihak bank behak melelang jaminan milik nasabah tersebut. Dalam pembiayaan perlu menganalisis kondisi ekonomi masyarakat, jadi pihak bank tidak semena-mena memberikan pembiayaan kepada calon nasabah. Terlebih dulu bank harus melakukan analisis lebih mendalam mengenai calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan.

Hal ini sesuai dengan teori dalam buku Ismail bahwa bank dalam memberikan pembiayaan kepada calon nasabah perlu melakukan evaluasi terlebih dahulu dengan menggunakan prinsip 5C yaitu *Character, Capacity, Capital, Colleteral dan Condition Of Economi.*[90]

[90] Ismail. *Manajemen Perbankan.* 112-118.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

Dalam proses pembiayaan harus dilaksanakan dengan cara sistematis. Jika bank ingin memberikan pembiayaan maka bank memberikan saran kepada nasabah untuk melengkapi syarat-syarat yang harus dipenuhi. Tahap pertama nasabah harus melengkapi dokumen kemudian diajukan kepada bank, dan bank melakukan analisis atas pengajuan nasabah, setelah dianalisa kemudian dikomitekan untuk minta persetujuan kepada pihak yang berwenang, apabila dalam komite itu di setujui maka bank akan melakukan proses selanjutnya jika ditolak maka bank memberikan surat penolakan. Kemudian pencairan dan monitoring.

Proses pembiayaan ini sesuai dengan teori dalam buku Muhamad bahwa pelaksanaan pemberian pembiayaan harus dilakukan secara teliti dan hati-hati. Proses pemberian pembiayaan meliputi nasabah harus menyerahkan surat permohonan kepada pihak bank, dalam surat permohonan ini harus berisi tentang jenis pembiayaan dan jangka waktu dan juga harus dilampirkan dokumen pendukung agar pengajuan disetujui. Kemudian proses evaluasi, dalam proses evaluasi ini bank melakukan analisis terhadap permohonan nasabah. Dalam proses evaluasi ini pihak bank harus hati-hati untuk menghindari hal-hal yang tidak diharapkan.[91]

[91] Muhamad. *Manajemen Dana*. 323.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id