

**ANALISIS KETENTUAN SYARIAH TERHADAP IMPLEMENTASI
PEMBIAYAAN BSI GRIYA DI BANK SYARIAH INDONESIA
KCP KALIDERES JAKARTA BARAT**

*Analysis Of Sharia Provisions On The Implementation Of Bsi Griya
Financing At Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres West Jakarta*

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana
Ekonomi dari Program Studi Ekonomi Islam



ACC MUNAQSAH
13092024

Sofwan Hadikusuma, Lc., M.E.

Oleh:

NABIL RIFQI ZACHARY AHSYA

20423126

PROGRAM STUDI EKONOMI ISLAM

JURUSAN STUDI ISLAM

FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2024

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nabil Rifqi Zachary Ahsya
NIM : 20423126
Program Studi : Ekonomi Islam
Fakultas : Ilmu Agama Islam
Judul Skripsi : Analisis Ketentuan Syariah Terhadap Implementasi Pembiayaan BSI
Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres Jakarta Barat

Dengan ini menyatakan bahwa hasil penulisan skripsi ini merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Apabila ternyata di kemudian hari penulisan skripsi ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan tata tertib yang berlaku di Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat ini saya buat dengan sebenarnya dan tidak dipaksakan.

Yogyakarta, 13 September 2024



Nabil Rifqi Zachary Ahsya

LEMBAR PENGESAHAN



FAKULTAS
ILMU AGAMA ISLAM

Gedung K.H. Wahid Hasyim
Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia
Jl. Kaliurang km 14,5 Yogyakarta 55584
T. (0274) 898444 ext. 4511
F. (0274) 898463
E. fia@uii.ac.id
W. fia.uii.ac.id

PENGESAHAN

Skripsi ini telah diujikan dalam Sidang Munaqasah Program Sarjana Strata Satu (S1) Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Program Studi Ekonomi Islam yang dilaksanakan pada:

Hari : Senin
Tanggal : 30 September 2024
Judul Skripsi : Analisis Ketentuan Syariah Terhadap Implementasi
Pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP
Kalideres Jakarta Barat
Disusun oleh : NABIL RIFQI ZACHARY AHSYA
Nomor Mahasiswa : 20423126

Sehingga dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ekonomi Islam pada Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

TIM PENGUJI:

Ketua/Pembimbing : Sofwan Hadikusuma, Lc, ME
Penguji I : Tulasmi, SEI, MEI
Penguji II : Junaidi Safitri, SEI, MEI

(.....)
(.....)
(.....)

Yogyakarta, 7 Oktober 2024



Dr. H. Asmuni, MA

NOTA DINAS

Yogyakarta, 13 September 2024 M
9 Rabiul Awal 1446 H

Hal : Skripsi
Kepada : Yth. Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam
Universitas Islam Yogyakarta
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Berdasarkan penunjukkan Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia dengan nomor: 782/Dek/60/DAATI/FIAI/V/2024 tanggal surat 27 Mei 2024 atas tugas kami sebagai pembimbing skripsi saudara:

Nama : Nabil Rifqi Zachary Ahsya
NIM : 20423126
Program Studi : Ekonomi Islam
Fakultas : Ilmu Agama Islam
Judul Skripsi : Analisis Ketentuan Syariah Terhadap Implementasi
Pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia
KCP Kalideres Jakarta Barat

Setelah kami teliti dan kami adakan perbaikan seperlunya, akhirnya kami berketetapan bahwa skripsi saudara tersebut di atas memenuhi syarat untuk diajukan sidang munaqasah Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia. Demikian, semoga dalam waktu dekat bisa dikumpulkan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Dosen Pembimbing



Sofwan Hadikusuma, Lc., M.E.

REKOMENDASI PEMBIMBING

Yang bertanda tangan di bawah ini, dosen pembimbing skripsi, menerangkan bahwa:

Nama : Nabil Rifqi Zachary Ahsya
NIM : 20423126
Judul : Analisis Ketentuan Syariah Terhadap Implementasi
Skripsi Pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia
KCP Kalideres Jakarta Barat

Menyatakan bahwa, berdasarkan proses dan hasil bimbingan selama ini, serta dilakukan perbaikan, maka yang bersangkutan dapat mendaftarkan diri untuk mengikuti munaqasah skripsi pada Program Studi Ekonomi Islam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Yogyakarta, 13 September 2024



Sofwan Hadikusuma, Lc., M.E.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Segala puji dan syukur saya haturkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan nikmat iman, Islam, dan ihsan, sehingga saya dapat menyelesaikan penelitian ini.

Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada junjungan kita, Nabi Muhammad SAW. Dengan penuh rasa syukur, saya persembahkan skripsi ini kepada:

Kedua orang tua, Ayah Ahmad Syaihullah dan Bunda Siti Umayah Sari, yang telah mencurahkan kasih sayang, memberikan dukungan baik materi maupun moral, serta kesabaran dan cinta yang tiada batasnya. Kata-kata tidak akan pernah cukup untuk membalas segala pengorbanan yang telah kalian berikan hingga saat ini dan seterusnya. Terima kasih atas segalanya.

Untuk adik-adik tercinta, Sabrina Fidela Azkiya Ahsya, Muhammad Najmi Faruq Ahsya, Ibra Zulfan Faris Ahsya, dan Muhammad Fachrul Abqory Ahsya. Terima kasih atas semangat dan kehangatan keluarga yang selalu kalian bawa. Kebersamaan, canda, dan tawa kalian adalah penyegar di tengah padatnya kesibukan studi ini.

Kepada sahabat-sahabat tercinta, Meita, Taul, Aida, Ica, Faizi, Abisarh, Wikan, Imo, Revan, dan teman-teman lainnya. Terima kasih atas dukungan, semangat, serta kata-kata indah yang telah kalian berikan, yang sangat berarti dalam menyelesaikan penelitian ini.

Untuk Bapak Sofwan Hadikusuma, Lc., M.E, selaku dosen pembimbing. Terima kasih atas kesabaran, ilmu, dan arahan yang diberikan selama proses penyusunan skripsi ini. Waktu dan dedikasi Bapak sangat berarti bagi saya.

HALAMAN MOTTO

مَنْ أَرَادَ الدُّنْيَا فَعَلَيْهِ بِالْعِلْمِ، وَمَنْ أَرَادَ الْآخِرَةَ فَعَلَيْهِ بِالْعِلْمِ، وَمَنْ أَرَادَهُمَا مَعًا
فَعَلَيْهِ بِالْعِلْمِ

"Barangsiapa yang menginginkan dunia, maka hendaklah ia dengan ilmu.
Barangsiapa yang menginginkan akhirat, maka hendaklah ia dengan ilmu. Dan
barangsiapa yang menginginkan keduanya, maka hendaklah ia dengan ilmu."
(HR. Ahmad)

خَيْرُ النَّاسِ أَنْفَعُهُمْ لِلنَّاسِ

"Sebaik-baik manusia adalah yang paling bermanfaat bagi orang lain."
(HR. Ahmad)

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

السَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

Selamat datang di sebuah perjalanan intelektual yang penuh lika liku dan tantangan. Segala puji bagi Allah SWT, Sang Pemberi Inspirasi dan Kemudahan, yang telah memberikan kekuatan dan kelancaran sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat waktu. Salam dan shalawat senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, teladan kita sepanjang masa.

Ketika memulai skripsi ini, saya membayangkan sebuah petualangan menakjubkan, penuh dengan penemuan-penemuan baru dan pemahaman yang mendalam. Dalam setiap langkah, saya menyadari bahwa proses ini bukan sekadar menulis dan meneliti, tetapi juga sebuah perjalanan batin yang memperkaya jiwa dan menajamkan pikiran.

Seperti seorang penjelajah yang menjelajahi peta yang belum terjamah, saya berusaha memahami dan menjelaskan fenomena yang ada dengan cara yang unik dan berbeda. Proses ini tentu tidak lepas dari tantangan, keraguan, dan hambatan yang harus dihadapi. Namun, setiap rintangan tersebut justru memberikan pelajaran berharga dan menjadikan saya lebih kuat dan bijaksana.

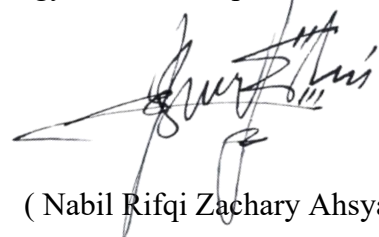
Tentu saja, perjalanan ini tidak dilakukan sendiri. Ada banyak pihak yang telah memberikan dukungan, bimbingan, dan semangat yang luar biasa. Oleh karena itu, saya ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Fathul Wahid, ST., M.Sc., Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Indonesia beserta seluruh jajarannya dan rektor-rektor sebelumnya yang telah memberikan kesempatan kepada kami untuk menuntut ilmu menjadi mahasiswa di Universitas Islam Indonesia.

2. Bapak Dr. Drs. Asmuni, M.A., beserta jajarannya selaku Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Dr. Anton Priyo Nugroho, S.E., M.M., selaku Ketua Jurusan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Rheyza Virgiawan, L.c, M.E., selaku Ketua Program Studi Ekonomi Islam.
5. Bapak Sofwan Hadikusuma, Lc., M.E., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah sabar memberikan arahan dan bimbingan dalam penulisan skripsi, sehingga penyusunan skripsi ini berjalan dengan lancar dan tercapai dengan baik.
6. Segenap Dosen serta staf Program Studi Ekonomi Islam yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat dan juga memberikan pelayanan kepada mahasiswa Program Studi Ekonomi Islam.
7. Bapak Arky Ariesandy Akbar, selaku *Branch Manager* BSI KCP Kalideres Jakarta Barat, yang telah memberikan izin serta membantu peneliti dalam pengumpulan data penelitian.
8. Bapak Fajar Adiputra, selaku *Marketing Officer*, yang telah membantu Peneliti dalam proses pengumpulan data melalui wawancara.
9. Bapak Syahril Ramadhan, sebagai Nasabah BSI Griya, yang telah dengan sukarela menyisihkan waktunya untuk diwawancarai oleh peneliti mengenai BSI Griya.
10. Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres Jakarta Barat yang telah memberi izin serta membantu peneliti dalam melakukan pengumpulan data Wawancara.
11. Kepada kedua orang tuaku tercinta, Ayah Ahmad Syaihullah FR. dan Bunda Siti Umayah Sari, serta adik-adikku tersayang, Sabrina Fidela Azkiya Ahsya, Muhammad Najmi Faruq Ahsya, Ibra Zulfan Faris Ahsya, dan Muhammad Fachrul Abqory Ahsya. Terima kasih atas segala bentuk dukungan, baik materi maupun doa, yang telah kalian berikan. Dukungan kalian adalah kekuatan bagi saya dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan lancar.

12. Untuk Pemilik NIM 20423171, Saya ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala dukungan dan kebersamaan yang telah diberikan dalam proses penyusunan skripsi ini. Kehadiran dan bantuan yang setia menemani saya selama perjalanan ini sangat berarti, membantu saya melewati berbagai tantangan hingga akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Dukungan tersebut tidak hanya memberikan motivasi, tetapi juga memperkuat semangat dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
13. Untuk teman-teman seperjuangan dan semua pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, terima kasih atas bantuan kalian selama proses penulisan skripsi ini.
14. Dengan segala kerendahan hati, peneliti memohon maaf kepada semua pihak atas segala kesalahan dan kekurangan yang mungkin ada. Semua itu merupakan kelalaian dan kekhilafan peneliti sendiri. Peneliti menyadari bahwa skripsi ini belum mencapai kesempurnaan. Oleh karena itu, peneliti sangat terbuka terhadap kritik dan saran yang bersifat membangun. Semoga skripsi ini bermanfaat dan dapat menambah pengetahuan bagi para pembacanya.

Yogyakarta, 13 September 2024



(Nabil Rifqi Zachary Ahsya)

ABSTRAK

ANALISIS KETENTUAN SYARIAH TERHADAP IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN BSI GRIYA DI BANK SYARIAH INDONESIA KCP KALIDERES JAKARTA BARAT

NABIL RIFQI ZACHARY AHSYA

20423126

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian implementasi pembiayaan BSI Griya dengan ketentuan syariah di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Pembantu (KCP) Kalideres, Jakarta Barat. Pembiayaan BSI Griya merupakan produk yang menawarkan skema pembiayaan rumah dengan akad murabahah. Dalam akad ini, bank membeli rumah yang dipilih nasabah dan menjualnya kembali dengan margin keuntungan. Proses ini harus mematuhi prinsip syariah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI). Penelitian ini bertujuan mengevaluasi sejauh mana BSI KCP Kalideres telah menerapkan ketentuan tersebut dalam pembiayaan BSI Griya. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan teknik pengumpulan data berupa wawancara mendalam. Wawancara dilakukan dengan berbagai pihak terkait, seperti pejabat BSI Griya yang bertanggung jawab atas kebijakan produk, karyawan BSI yang terlibat dalam operasional pembiayaan, serta nasabah yang telah menggunakan layanan BSI Griya. Data dianalisis berdasarkan Fatwa DSN MUI tentang akad murabahah untuk menilai kesesuaian implementasinya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara umum, implementasi pembiayaan BSI Griya di BSI KCP Kalideres telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang diatur oleh Fatwa DSN MUI. Namun, penelitian ini juga menemukan beberapa kendala dalam pelaksanaannya, khususnya terkait operasional akad murabahah. Salah satunya adalah kebijakan yang mewajibkan nasabah melunasi utang penuh jika menjual rumah sebelum angsuran berakhir, meskipun Fatwa DSN MUI tidak mewajibkan hal ini. Selain itu, meskipun musyawarah dilakukan terkait penundaan pembayaran, penyelesaian melalui Badan Arbitrasi Syariah belum diterapkan secara penuh. Secara keseluruhan, BSI KCP Kalideres menunjukkan komitmen untuk menerapkan prinsip syariah dalam pembiayaan BSI Griya, namun beberapa aspek masih memerlukan penyesuaian agar sepenuhnya sesuai dengan Fatwa DSN MUI.

Kata kunci: Pembiayaan Syariah, Akad Murabahah, Fatwa DSN MUI

ABSTRACT

ANALYSIS OF SHARIA PROVISIONS ON THE IMPLEMENTATION OF BSI GRIYA FINANCING AT BANK SHARIAH INDONESIA KCP KALIDERES WEST JAKARTA

NABIL RIFQI ZACHARY AHSYA

20423126

This research aims to analyze the suitability of the implementation of BSI Griya financing with sharia provisions at Bank Syariah Indonesia (BSI) Sub-Branch Office (KCP) Kalideres, West Jakarta. BSI Griya financing is a product that offers a home financing scheme with a murabahah agreement. In this contract, the bank buys the house the customer chooses and resells it with a profit margin. This process must comply with sharia principles in accordance with the Fatwa of the National Sharia Council of the Indonesian Ulema Council (DSN MUI). This research aims to evaluate the extent to which BSI KCP Kalideres has implemented these provisions in financing BSI Griya. This research uses qualitative methods with data collection techniques in the form of in-depth interviews. Interviews were conducted with various related parties, such as BSI Griya officials who are responsible for product policy, BSI employees involved in financing operations, as well as customers who have used BSI Griya services. Data were analyzed based on the MUI DSN Fatwa regarding murabahah contracts to assess the suitability of their implementation. The research results show that in general, the implementation of BSI Griya financing at BSI KCP Kalideres is in accordance with sharia principles regulated by the MUI DSN Fatwa. However, this research also found several obstacles in its implementation, especially related to the operation of the murabahah contract. One of them is a policy that requires customers to pay off the debt in full if they sell their house before the installments end, although the MUI DSN Fatwa does not require this. In addition, although deliberations were held regarding payment delays, the settlement through the Sharia Arbitration Board has not been fully implemented. Overall, BSI KCP Kalideres shows a commitment to implementing sharia principles in financing BSI Griya, but several aspects still require adjustments to fully comply with the MUI DSN Fatwa.

Keywords: *Sharia Financing, Murabahah Agreement, DSN MUI Fatwa*

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

KEPUTUSAN BERSAMA

**MENTERI AGAMA DAN MENTERI PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
REPUBLIK INDONESIA**

Nomor: 158 Th.1987

Nomor: 0543b/U/1987

TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Pendahuluan

Penelitian Transliterasi Arab – Latin merupakan salah satu program penelitian Puslitbang Lektur Agama. Badan Litbang Agama. Yang pelaksanaannya di mulai tahun anggaran 1983/1984. Untuk mencapai hasil rumusan yang lebih baik, hasil penelitian itu di bahas dalam pertemuan terbatas guna menampung pandangan dan pemikiran para ahli agar dapat di jadikan bahan telaah yang berharga bagi forum seminar yang sifatnya lebih luas dan nasional.

Transliterasi Arab – Latin memang di hajatkan oleh bangsa Indonesia karena huruf Arab di pergunakan untuk menuliskan kitab Agama Islam berikut penjelasannya (Al-Qur'an dan Hadist), sementara bangsa Indonesia mempergunakan huruf Latin untuk menuliskan bahasanya. Karena Ketidadaan pedoman uang baku, yang dapat di pergunakan untuk umat Islam di Indonesia yang merupakan mayoritas bangsa Indonesia, transliterasi Arab – Latin yang terpakai dalam masyarakat banyak ragamnya. Dalam menuju kearah pembakuan itulah Puslitbang Lektur Agama melalui penelitian dan seminar berusaha menyusun pedoman yang diharapkan dapat berlaku secara Nasional.

Dalam seminar yang diadakan tahun anggaran 1985/1986 telah di bahas beberapa makalah yang disajikan oleh para ahli, yang kesemuanya memberikan sumbangan yang besar bagi usaha ke arah itu. Seminar itu juga membentuk tim

yang bertugas merumuskan hasil seminar dan selanjutnya hasil tersebut di bahas lagi dalam seminar yang lebih luas, Seminar Nasional Pembakuan Transliterasi Arab – Latin Tahun 1985/1986. Tim tersebut terdiri dari 1) H. Sawabi Ihsan, M. A, 2) Ali Audah, 3) Prof. Gazali Dunai, 4) Prof. Dr. H.B. Jassin, dan 5) Drs. Sudarno, M. Ed.

Dalam pidato pengarahan Tanggal 10 Maret 1986 pada seminar tersebut, Kepala Litbang Agama menjelaskan bahwa pertemuan itu mempunyai arti penting dan strategis karena:

1. Pertemuan ilmiah ini menyangkut perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya Ilmu Pengetahuan Keislaman, sesuai dengan gerak majunya pembangunan yang semakin cepat.
2. Pertemuan ini merupakan tanggapan langsung terhadap kebijaksanaan Menteri Agama Kabinet Pembangunan IV, tentang perlunya peningkatan pemahaman, penghayatan, dan pengalaman agama bagi setiap umat beragama, secara ilmiah dan rasional.

Pedoman Transliterasi Arab–Latin yang baku telah lama di dambakan karena sangat membantu dalam pemahaman terhadap ajaran dan perkembangan Islam di Indonesia. Umat Islam di Indonesia tidak Semuanya mengenal dan menguasai huruf Arab. Oleh karena itu, pertemuan ilmiah yang diadakan kali ini pada dasarnya juga merupakan upaya untuk pembinaan dan peningkatan kehidupan beragama, khususnya umat Islam di Indonesia.

Badan Litbang Agama dalam hal ini Puslitbang Lektur Agama, dan Instansi lain yang ada hubungannya dengan kelecturan, sangat memerlukan pedoman yang baku tentang Transliterasi Arab-Latin yang dapat di jadikan acuan dalam penelitian dan pengalih hurufan, dari Arab ke Latin dan sebaliknya.

Dari hasil penelitian dan penyajian pendapat para ahli diketahui bahwa selama ini masyarakat masih mempergunakan transliterasi yang berbeda- beda, Usaha penyeragamannya sudah pernah di coba, baik oleh instansi maupun

perorangan, namun hasilnya belum ada yang bersifat menyeluruh, di pakai oleh seluruh umat islam di Indonesia. Oleh karena itu dalam usaha mencapai keseragaman, seminar menyepakati adanya pedoman Transliterasi Arab – Latin baku yang dikuatkan dengan suatu Surat Keputusan Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan untuk di gunakan secara Nasional.

Pengertian Transliterasi

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin di sini ialah huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

Prinsip Pembakuan

Pembakuan pedoman Transliterasi Arab – Latin ini di susun dengan prinsip sebagai berikut:

1. Sejalan dengan Ejaan Yang Di Sempurnakan.
2. Huruf Arab yang belum ada padanannya dalam huruf Latin dicarikan padanan dengan cara memberi tambahan tanda diakritik, dengan dasar “satu fenom satu lambang”.
3. Pedoman Transliterasi ini diperuntukkan bagi masyarakat umum.

Rumusan Pedoman Transliterasi Arab - Latin

Hal-hal yang dirumuskan secara kongkrit dalam pedoman Transliterasi Arab - Latin ini meliputi:

1. Konsonan
2. Vokal (tunggal dan rangkap)
3. Maddah
4. Ta'marbutah
5. Syaddah
6. Kata sandang (di depan huruf Syamsiyah dan Qomariyah)
7. Hamzah

8. Penulisan kata
9. Huruf kapital
10. Tajwid

1. Konsonan

Fonem konsonan Bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus. Dibawah ini daftar huruf arab dan transliterasinya dengan huruf Latin:

Huruf arab	Nama	Huruf latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Ẓal	ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet

س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	„ain	„	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia yang terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1) Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
	Fathah	A	A
	Kasrah	I	I
	Dhammah	U	U

2) Vokal Rangkap

Vokal rangkap dalam bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, yaitu:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
...يَ	Fathah dan ya	Ai	a dan u
...وَ	Fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh:

- كَتَبَ kataba
- فَعَلَ fa`ala

- سُئِلَ suila
- كَيْفَ kaifa
- حَوْلَ haula

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا...إِ	Fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas
ي...إِ	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas
و...وُ	Dammah dan wau	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

- قَالَ qāla
- رَمَى ramā
- قِيلَ qīla
- يَقُولُ yaqūlu

4. Ta'marbutah

Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua, yaitu:

a. Ta' marbutah hidup

Ta' marbutah hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah "t".

b. Ta' marbutah mati

Ta' marbutah mati atau yang mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah "h".

c. Kalau pada kata terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta' marbutah itu ditransliterasikan dengan "h".

Contoh:

- رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ raudah al-atfāl/raudahtul atfāl
- الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ al-madīnah al-munawwarah/al-madīnatul
munawwarah
- طَلْحَة talhah

5. Syaddah

Syaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid, ditransliterasikan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

- نَزَّلَ nazzala
- الْبِرُّ al-birr

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas:

1. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf “l” diganti dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2. Kata sandang yang diikuti huruf qamariyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah ditransliterasikan dengan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

3. Baik diikuti oleh huruf syamsiyah maupun qamariyah

kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanpa sempang.

Contoh:

- الرَّجُلُ ar-rajulu
- الْقَلَمُ al-qalamu
- الشَّمْسُ asy-syamsu
- الْجَلَالُ al-jalālu

7. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan sebagai apostrof. Namun hal itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Sementara hamzah yang terletak di awal kata dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

- تَأْخُذُ ta'khužu

- شَيْءٌ syai'un
- النَّوْءُ an-nau'u
- إِنَّ inna

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun huruf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

- | | |
|--|------------------------------------|
| - وَ إِنَّ اللَّهَ فَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ | Wa innallāha lahuwa khair ar- |
| rāziqīn/ | |
| | Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn |
| - بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَ مُرْسَاهَا | Bismillāhi majrehā wa mursāhā |

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

- الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ Alhamdu lillāhi rabbi al-`ālamīn/
Alhamdu lillāhi rabbil `ālamīn
- الرَّحْمَنُ الرَّحِيمُ Ar-rahmānir rahīm/Ar-rahmān ar-
rahīm

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

- اللَّهُ عَفُورٌ رَحِيمٌ Allaāhu gafūrun rahīm
- لِلَّهِ الْأُمُورُ جَمِيعًا Lillāhi al-amru jamī`an/Lillāhil-amru
jamī`an

10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
NOTA DINAS	iv
REKOMENDASI PEMBIMBING	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
HALAMAN MOTTO	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN	xiii
DAFTAR ISI.....	xxiv
DAFTAR TABEL.....	xxvi
DAFTAR GAMBAR	xxvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah Penelitian	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Sistematika Penulisan.....	6
BAB II TELAAH PUSTAKA	8
A. Tinjauan Pustaka	8
B. Landasan Teori	12
1. Konsep Pembiayaan Akad Murabahah.....	12
2. Ketentuan Syariah dalam Pembiayaan	17
3. Fatwa DSN-MUI Tentang Murabahah	22
BAB III METODE PENELITIAN.....	27
A. Desain Penelitian	27
B. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	28

C.	Subjek dan Objek Penelitian	28
D.	Sumber Data	29
E.	Teknik Pengumpulan Data	29
F.	Studi Pustaka	30
G.	Teknik Analisis Data	31
H.	Teknik Validasi Data	32
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		35
A.	Hasil Penelitian	35
3.	Sejarah Singkat BSI KCP Kalideres Jakarta Barat	35
4.	Visi Dan Misi	38
5.	Nilai-Nilai Perusahaan	39
6.	Struktur Organisasi BSI KCP Kalideres Jakarta Barat	39
7.	Implementasi BSI Griya di BSI KCP Kalideres	41
8.	Sudut Pandang Karyawan BSI Terhadap Implementasi BSI Griya	66
9.	Sudut Pandang Nasabah Terhadap Implementasi BSI Griya ..	68
B.	Pembahasan	71
1.	Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah	72
2.	Ketentuan Murabahah kepada Nasabah	82
3.	Jaminan dalam Murabahah	90
4.	Utang dalam Murabahah	92
5.	Penundaan Pembayaran dalam Murabahah	95
6.	Bangkrut dalam Murabahah	96
7.	Sudut Pandang Karyawan BSI dan Nasabah BSI Griya Terhadap Implementasi Pembiayaan BSI Giya	98
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		105
A.	Kesimpulan	105
B.	Saran	106
DAFTAR PUSTAKA		108
LAMPIRAN		111

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Fatwa DSN MUI Tentang Murabahah.....	23
Tabel 2.1 Fatwa DSN MUI Tentang Murabahah - Kesesuaian	99

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Struktur Organisasi BSI KCP Kalideres	40
Gambar 4.2 Skema Pembiayaan Murabahah BSI KCP Kalideres.....	65

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank adalah suatu lembaga perantara yang dapat mendorong kemajuan pembangunan melalui fasilitas kredit dan kemudahan-kemudahan pembayaran dan penarikan dalam proses transaksi yang dilakukan oleh para pelaku ekonomi (Rimsky K Judisseno, 2005). Bank dibentuk dengan maksud yang mencakup aspek Ekonomi dan Sosial. Dari perspektif ekonomi, tujuan utama pendirian bank adalah untuk meraih keuntungan, memastikan kelangsungan operasionalnya. Namun, dari segi sosial, keuntungan yang diperoleh oleh bank tidak hanya diorientasikan pada keuntungan pribadi semata, melainkan juga mengandung tanggung jawab moral untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

Berdasarkan UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, fungsi bank di Indonesia adalah sebagai tempat penghimpunan dana dari masyarakat. Bank bertugas mengamankan uang tabungan dan deposito berjangka serta simpanan dalam rekening koran atau giro. Fungsi tersebut adalah fungsi utama bank (RMDA, 2018). Di samping itu, bank juga berperan sebagai lembaga yang menyediakan dan mendistribusikan dana, serta memberikan pembiayaan kepada masyarakat, khususnya untuk mendukung kegiatan usaha yang bersifat produktif.

Bank dapat diklasifikasikan berdasarkan kegiatan operasionalnya menjadi dua jenis utama, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Bank konvensional merupakan lembaga keuangan yang menggunakan metode bunga dalam operasionalnya, karena pendekatan ini telah ada sejak awal berdirinya. Biasanya, bank konvensional menyediakan berbagai produk seperti tabungan, deposito, dan giro untuk menghimpun dana masyarakat. Selain itu, bank ini juga menyalurkan dana yang terkumpul melalui pemberian kredit, seperti kredit investasi, kredit modal kerja, kredit konsumtif, dan kredit jangka pendek. Sementara itu, bank syariah berbeda dalam prinsip operasionalnya, mengikuti

prinsip-prinsip syariah Islam. Artinya, bank syariah beroperasi sesuai dengan aturan-aturan syariah Islam, khususnya dalam hal tata cara transaksi bisnis secara Islami.

Pada tanggal 1 Februari 2021, Presiden Jokowi secara resmi mengumumkan pembentukan PT. Bank Syariah Indonesia (BSI) Tbk melalui penggabungan tiga perusahaan pelat merah, yaitu BNI Syariah, BRI Syariah, dan Mandiri Syariah. Konsolidasi ini dilakukan dengan tujuan meningkatkan daya saing bank syariah pemerintah melalui sinergi bisnis yang kuat. Di Indonesia, regulasi mengenai bank syariah tertuang dalam UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah. Bank Syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip Syariah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan Syariah (Ascarya & Yumanita, 2005).

Kegiatan bank syariah dalam hal penentuan harga produknya sangat berbeda dengan bank konvensional. Penentuan harga bagi bank syariah didasarkan pada kesepakatan antara bank dengan nasabah penyimpan dana sesuai dengan jenis simpanan dan jangka waktunya, yang akan menentukan besar kecilnya porsi bagi hasil yang akan diterima penyimpan dana. Berikut ini prinsip-prinsip yang berlaku pada bank syariah: Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), Prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), Pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), Pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

Latar belakang penelitian ini bertumpu pada signifikansi pentingnya menganalisis bahwa praktik pembiayaan akad *murabahah* BSI Griya di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Kalideres sesuai dengan ketentuan syariah. Akad *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli yaitu modal beserta keuntungan yang diperoleh harus diketahui Bersama (Nasution et al., 2022).

Dilansir dari Website resmi BSI, BSI Griya adalah produk pembiayaan dari Bank Syariah Indonesia untuk pembiayaan kepemilikan rumah untuk tujuan pembelian rumah/ruko/apartemen baru atau bekas dengan akad syariah Murabahah/ Musyarakah Muttanaqisah (MMQ).

Alasan penulis menganalisis bahwa pelaksanaan praktik pembiayaan BSI Griya di BSI KCP Kalideres sesuai dengan prinsip-prinsip syariah karena berdasarkan temuan penelitian sebelumnya oleh (Khoirinnisazzahra Adnina, 2020) yang berjudul *"ANALISIS PENERAPAN AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH"*. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Pelaksanaan akad pembiayaan murabahah di Bank Muamalat Kota Malang berusaha mengikuti pedoman yang ditetapkan oleh Fatwa DSN MUI mengenai akad murabahah. Namun, dalam praktiknya, terdapat perbedaan yang menyebabkan tidak terpenuhinya prinsip akad murabahah yang seharusnya. Salah satu ketentuan penting dalam akad pembiayaan murabahah adalah bahwa kedua belah pihak harus mengetahui harga asli (harga pembelian), karena hal ini merupakan syarat sahnya transaksi jual beli. Dalam hal ini, Bank Muamalat bertindak sebagai pembeli pertama dari supplier atau developer, kemudian menjual kembali kepada nasabah sebagai pembeli kedua, sehingga terdapat dua transaksi yang harus dilalui. Masalah muncul jika transaksi pertama tidak sah atau bahkan tidak terjadi karena nasabah langsung bertransaksi dengan supplier atau developer dan membayar uang muka kepada mereka, bukan kepada Bank Muamalat. Situasi ini menyebabkan prinsip akad murabahah tidak terpenuhi. Oleh karena itu, penting untuk menganalisis bahwa BSI KCP Kalideres menjalankan pembiayaannya sesuai dengan ketentuan syariah, guna mencegah terulangnya kasus serupa. Selain itu, hasil akhir dari penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi pembelajaran bagi masyarakat umum dan BSI KCP Kalideres sendiri.

Penerapan yang tepat dari akad murabahah merupakan fondasi penting untuk menjaga integritas dan kepercayaan nasabah terhadap lembaga keuangan syariah. Hal ini terutama relevan dalam konteks pembiayaan kepemilikan rumah, seperti produk BSI Griya yang ditawarkan oleh Bank Syariah Indonesia

(BSI). Dengan memastikan bahwa setiap tahap dalam akad murabahah diikuti sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, bank tidak hanya menjaga kepatuhan terhadap regulasi syariah tetapi juga membangun reputasi yang kuat sebagai lembaga yang dapat diandalkan dan dipercaya oleh nasabah. Transparansi dan kejelasan dalam proses pembiayaan ini sangat penting untuk memastikan bahwa nasabah merasa aman dan yakin bahwa produk yang mereka gunakan sesuai dengan ajaran Islam.

Namun, dalam kenyataannya, terdapat risiko potensial terkait dengan ketidaksesuaian dengan prinsip syariah dalam pelaksanaan Pembiayaan Kendaraan akad murabahah. Hal ini dapat mengakibatkan keraguan dan ketidakpercayaan dari pihak nasabah serta mengganggu reputasi dan kredibilitas lembaga keuangan syariah itu sendiri. Oleh karena itu, analisis mendalam terhadap Implementasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah akad murabahah di BSI KCP Kalideres sangat diperlukan untuk memastikan bahwa setiap transaksi dilaksanakan secara tepat sesuai dengan ketentuan syariah yang berlaku. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan kontribusi dalam memperkuat praktek keuangan syariah dan memberikan panduan bagi BSI KCP Kalideres untuk meningkatkan kualitas implementasi pembiayaan akad murabahah.

Dalam menetapkan standar dan ketentuan syariah, penulis telah menetapkan tolak ukurnya. Tolak ukur ini ditemukan dalam Fatwa DSN-MUI tentang Murabahah. Fatwa tersebut menjadi rujukan utama bagi Lembaga Keuangan Syariah dalam melaksanakan kegiatan pembiayaan murabahah. Kehadiran fatwa ini sangat penting karena memberikan pedoman yang jelas dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dalam menjalankan transaksi murabahah, yang merupakan suatu bentuk pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli dengan markup. Oleh karena itu, fatwa ini menjadi landasan yang kritis untuk memastikan bahwa kegiatan finansial dijalankan dengan mematuhi prinsip-prinsip syariah yang telah ditetapkan, menciptakan kepastian hukum dan etika yang diinginkan dalam ranah keuangan berbasis syariah.

B. Rumusan Masalah Penelitian

Dari gambaran konteks yang telah dijelaskan sebelumnya, rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini adalah Bagaimana kesesuaian implementasi pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres dengan ketentuan syariah yang berlaku dalam Fatwa DSN-MUI Tentang Murabahah.

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian implementasi pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres dengan ketentuan syariah yang berlaku dalam Fatwa DSN-MUI tentang Murabahah.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1) Manfaat Teoritis

Diharapkan penelitian ini bisa Menjadi sumber pembelajaran yang berharga bagi para Pelajar atau Pembaca lainnya, memberikan pemahaman mendalam tentang aplikasi prinsip syariah dalam praktik perbankan Khususnya dalam penerapan implementasi pembiayaan akad Murabahah.

2) Manfaat Praktis

Manfaat bagi Penulis, Penelitian ini memberikan kesempatan untuk mendalami pengetahuan dalam bidang keuangan syariah, meningkatkan keterampilan analisis, dan memperluas wawasan terkait implementasi prinsip syariah dalam sektor perbankan.

Manfaat bagi Bank Syariah Indonesia, penelitian dapat berfungsi sebagai alat evaluasi yang konstruktif, membantu mengidentifikasi kelemahan dalam implementasi pembiayaan murabahah, dan memberikan dasar untuk perbaikan. Secara lebih luas, hasil penelitian dapat memberikan panduan strategis bagi bank tersebut untuk meningkatkan kepatuhan dan kepercayaan nasabah.

Bagi Nasabah, penelitian ini memberikan manfaat dalam bentuk perlindungan dan kejelasan terkait pembiayaan yang diterima. Nasabah dapat lebih percaya pada kepatuhan bank terhadap prinsip syariah dan merasa lebih puas dengan layanan yang sesuai dengan nilai-nilai keuangan Islam, yang pada gilirannya dapat meningkatkan kepercayaan dan kepuasan mereka terhadap BSI.

E. Sistematika Penulisan

Peneliti menyusun penulisan sistematika ini supaya mempermudah pembaca maupun peneliti sendiri dalam menyusun hasil penelitian yang diperoleh. Terdapat lima bab pada sistematika penulisan penelitian ini. Setiap bab mempunyai sub-bab, setiap sub-bab merupakan bagian dari bab yang menjelaskan lebih spesifik terkait beberapa hal yang ada dalam bab. Berikut merupakan sistematika penulisan pada penelitian ini secara garis besar:

1. **BAB I** : Bab ini berisi mengenai latar belakang penelitian serta rumusan masalah yang terbentuk dari latar belakang. Kemudian, pada bab ini akan dipaparkan terkait tujuan dan manfaat penelitian. Maka dari itu, dalam penulisan penelitian bab ini yang nantinya menjadi acuan penelitian dari awal hingga akhir penelitian.
2. **BAB II** : Bab ini berisi telaah pustaka yang berasal dari jurnal ilmiah baik nasional maupun internasional serta landasan teori sebagai rujukan di setiap kegiatan pada penelitian ini.
3. **BAB III** : Bab ini berisi mengenai metode penelitian yang merupakan metode yang digunakan pada penelitian ini kemudian diuraikan serta dijabarkan. Pembahasan mengenai metode tersebut terdapat desain dan instrumen penelitian, objek penelitian, sumber data, Teknik pengumpulan data serta teknik analisis data yang digunakan pada setiap penelitian.
4. **BAB IV** : Bab ini merupakan pokok dan inti dari hasil penelitian, karena didalamnya berisi tentang hasil analisis data yang sudah

diperoleh selama penelitian berlangsung. Pada bab ini peneliti akan menjawab beberapa masalah yang telah dirumuskan pada bab pertama di bagian perumusan masalah.

5. **BAB V** : Bab ini merupakan bagian penutup dan akhir dari penulisan yang telah dilakukan peneliti yang berisi tentang kesimpulan serta saran dari hasil penelitian yang telah dilakukan.

BAB II

TELAAH PUSTAKA

A. Tinjauan Pustaka

Sebelum memulai penelitian ini, peneliti telah mengkaji beberapa penelitian terdahulu yang temanya relevan dan berkaitan erat dengan penelitian yang akan dilakukan. Khususnya, penelitian yang berhubungan dengan analisis ketentuan syariah terhadap pembiayaan murabahah. Adapun beberapa penelitian tersebut antara lain sebagai berikut:

Penelitian *Pertama* menurut (Khoirinnisazzahra Adnina, 2020) yang membahas tentang "*ANALISIS PENERAPAN AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH*". Penerapan akad pembiayaan murabahah di Bank Muamalat Kota Malang berusaha untuk mematuhi ketentuan fatwa DSN MUI mengenai akad murabahah. Namun, dalam praktiknya, terdapat perbedaan dan ketidaksesuaian dengan prinsip-prinsip akad murabahah yang sebenarnya. Salah satu syarat sahnya transaksi jual beli dalam akad murabahah adalah kedua belah pihak harus mengetahui harga awal (harga pembelian). Dalam hal ini, Bank Muamalat bertindak sebagai pembeli pertama dari supplier atau developer, sementara nasabah menjadi pembeli kedua. Jika transaksi pertama tidak sah atau tidak terjadi karena nasabah langsung membayar uang muka kepada supplier atau developer, bukan kepada Bank Muamalat, maka prinsip akad murabahah tidak terpenuhi. Akibatnya, Bank Muamalat cabang utama Kota Malang menghentikan pembiayaan dengan akad murabahah dan menggantinya dengan produk pembiayaan berbasis akad musyarakah mutanaqisah. Akad musyarakah mutanaqisah adalah perjanjian kerjasama di mana masing-masing pihak menyeter modal dengan jumlah yang tidak harus sama. Porsi bank akan berkurang seiring dengan pembelian atau pengalihan komersial kepada nasabah, dan pembayaran dilakukan secara angsuran.

Penelitian *Kedua* menurut (Farhan Ginting et al., 2023) yang membahas tentang "*ANALISIS PROSEDUR PEMBIAYAAN MURABAHAH DALAM*

MENINGKATKAN JUMLAH PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI PT BANK SUMUT SYARIAH KCP SISINGAMANGARAJA". Berdasarkan penelitian dan teori yang digunakan, kesimpulan yang dapat diambil adalah sebagai berikut:

1. Regulasi pembiayaan murabahah di Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja menggunakan skema murabahah bil wakalah, di mana nasabah diberi kuasa untuk membeli barang. Namun, sosialisasi mengenai pembiayaan murabahah belum memadai, sehingga nasabah belum sepenuhnya memahami produknya.
2. Penerapan fatwa DSN-MUI dalam pembiayaan KPR Syariah di Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja belum sepenuhnya sesuai dengan kondisi saat ini, terutama dalam model murabahah bil wakalah dan penanganan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan angsuran.

Penelitian *Ketiga* menurut (Safitri et al., 2022) yang membahas tentang *"ANALISIS IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DENGAN AKAD MURABAHAH PADA BANK SYARIAH INDONESIA KC. BANDAR LAMPUNG KEDATON"*. Berdasarkan hasil penelitian, kesimpulannya adalah sebagai berikut: Pelaksanaan pembiayaan KPR dengan akad murabahah di BSI Syari'ah KCi Bandari Lampung Kedaton sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, karena memenuhi syarat akad murabahah dan prinsip Syari'ah, termasuk adanya penjual, pembeli, dan kejelasan objek akad. Meskipun bank menggunakan akad wakalah, pembelian tetap atas nama BSI Syari'ah, sehingga barang tersebut sah milik BSI Syari'ah. Namun, kelalaian nasabah dalam membayar angsuran seringkali disebabkan oleh dampak pandemi COVID-19, yang menurunkan pendapatan dan menyebabkan kehilangan pekerjaan. Selain itu, fluktuasi harga rumah dapat terjadi setelah pembelian oleh bank, dan bank tidak dapat mengubah harga tersebut.

Penelitian *Keempat* menurut (Machith Masrufi & R. Pautina, 2023) yang membahas tentang *"Analisis Implementasi Pembiayaan Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) Murahabah dengan Acuan PSAK 102 di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Gorontalo"*. Kesimpulan dari pemeriksaan ini adalah bahwa pelaksanaan akad murabahah untuk Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPR

Syariah) di Bank Syariah Indonesia KC Gorontalo sudah sesuai dengan pedoman yang ada. Namun, akuntansi murabahah di bank tersebut belum sepenuhnya mengikuti PSAK 102, terutama karena bank hanya menerapkan murabahah berdasarkan permintaan, padahal PSAK 102 memperbolehkan murabahah dilakukan baik atas permintaan maupun tanpa permintaan. Penulis menyarankan agar Bank Syariah Indonesia KC Gorontalo mengikuti PSAK 102 dalam pencatatan dan pengakuan murabahah, agar akuntansi bank tetap sesuai dan tidak menimbulkan keraguan.

Penelitian *Kelima* menurut (Rahmat Santoso et al., 2023) yang membahas tentang *"Analisis Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Syariah: Pendekatan Parameter Masalah"*. Praktik pembiayaan rumah di bank syariah umumnya sudah mengikuti prinsip-prinsip masalah, yaitu keadilan dan transparansi antara bank dan nasabah. Pembiayaan ini tidak bertentangan dengan prinsip masalah yang ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional dan badan fatwa internasional seperti AAOIFI. Namun, ada beberapa kelemahan dalam praktiknya, terutama dalam akad ijarah muntahiya bittamlik (IMBT), yang perlu diperhatikan oleh Dewan Syariah Nasional dan bank syariah. Mereka harus memastikan kepastian dalam pengalihan objek sewa agar transaksi IMBT tidak mengandung gharar (ketidakjelasan) yang bertentangan dengan prinsip masalah.

Penelitian *Keenam* menurut (S. Irawan et al., 2022) yang berjudul *"Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Indonesia Cabang Pringsewu"*. Prosedur dan syarat penyaluran dana dengan akad murabahah di Bank Syariah Indonesia Cabang Pringsewu mengikuti ketentuan syariah dan perbankan syariah. Setelah nasabah berkonsultasi dengan bank dan melengkapi dokumen pribadi serta dokumen usaha, semua diatur dalam Standard Operating Procedures (SOP) Bank Syariah Indonesia. Jika nasabah gagal bayar, bank akan mencari solusi terbaik sesuai standar, seperti restrukturisasi, penjualan jaminan oleh pemilik, atau lelang jaminan jika perlu.

Penelitian *Ketujuh* menurut (Ayunda Rizkiyani et al., 2023) yang berjudul *"Analisis Syariah Compliance pada Mekanisme Pembiayaan KPR"*

dengan Akad Murabahah di Bank Sumut Syariah". Kepatuhan Bank Sumut Syariah KCP HM. Yamin terhadap prinsip-prinsip Islam dalam pembiayaan murabahah tercermin dalam budaya kepatuhan terhadap nilai-nilai dan tindakan keuangan yang dilakukan, sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 dan No. 13/DSN-MUI/IX/2000. Namun, terdapat beberapa faktor penghambat, seperti kurangnya pemahaman petugas bank terhadap laporan usaha debitur, calon debitur yang tidak memberikan informasi yang akurat, debitur yang mengalami PHK atau kebangkrutan, dan calon debitur yang tidak melengkapi dokumen yang diperlukan. Di sisi lain, faktor pendukung termasuk debitur yang memberikan informasi yang tepat, menjaga hubungan baik dengan bank, dan memiliki pendapatan yang memadai untuk membayar angsuran serta margin yang disepakati setiap bulan.

Penelitian *Kedelapan* menurut (Muthi'ah & Jannah, 2022) yang berjudul *"Analisis Kepatuhan Syariah (Shariah Compliance) Produk Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Dengan Akad Murabahah Pada Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan"*. Penelitian menunjukkan bahwa produk KPR dengan akad murabahah di Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Bank mengikuti prosedur murabahah dengan membeli dari developer terlebih dahulu, kemudian menjual kepada nasabah dengan harga jual ditambah margin bank. Transaksi antara bank dan nasabah, termasuk uang muka, penyelesaian utang, potongan diskon margin, dan operasional lainnya juga sesuai. Pelayanan bank kepada nasabah juga sangat baik dan cepat, yang menjadi salah satu faktor utama yang meningkatkan minat nasabah untuk memilih pembiayaan KPR iB Griya dengan akad murabahah di Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan.

Dapat disimpulkan bahwa penelitian ini memiliki perbedaan signifikan dibandingkan dengan penelitian sebelumnya yang telah dijelaskan. Penelitian yang dilakukan di BSI KCP Kalideres menunjukkan bahwa implementasi akad murabahah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Kalideres secara umum telah sesuai dengan ketentuan syariah Islam, khususnya yang diatur dalam Fatwa DSN MUI tentang Murabahah. Meskipun demikian, tetap terdapat beberapa

perbedaan dalam praktiknya yang perlu diperhatikan. Hal ini berbeda dengan beberapa penelitian sebelumnya yang menunjukkan adanya Kesesuaian ataupun ketidaksesuaian dengan ketentuan syariah yang ditetapkan dalam fatwa tersebut. Penelitian ini menegaskan pentingnya pengawasan yang ketat dan penerapan yang tepat agar akad murabahah berjalan sesuai dengan prinsip syariah yang berlaku.

B. Landasan Teori

Landasan teori dalam penelitian ini bertujuan untuk memberikan dasar konseptual dan kerangka acuan bagi analisis yang dilakukan. Penelitian yang berjudul "Analisis Ketentuan Syariah terhadap Implementasi Pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres Jakarta Barat" ini memerlukan pemahaman mendalam tentang prinsip-prinsip dasar pembiayaan syariah, khususnya murabahah. bagian ini akan menguraikan berbagai teori dan konsep yang relevan, serta ketentuan dan regulasi syariah yang mengatur pembiayaan syariah di Indonesia. Dengan merujuk pada literatur dan penelitian terdahulu yang relevan, landasan teori ini diharapkan dapat memberikan perspektif yang komprehensif dan mendalam untuk memastikan bahwa analisis yang dilakukan sesuai dengan ketentuan syariah yang berlaku. Adapun landasan teorinya adalah sebagai berikut:

1. Konsep Pembiayaan Akad Murabahah

Pembiayaan atau financing adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga (Rahmat Ilyas, 2015). Sedangkan sistem pembiayaan syariah adalah sama dengan pembiayaan pada umumnya hanya saja sistem keuangan yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Prinsip-prinsip ini melarang riba (bunga), perjudian, dan kegiatan yang dianggap tidak etis atau tidak bermoral. Pembiayaan syariah menawarkan alternatif bagi umat Islam yang ingin menghindari riba dan menjalankan transaksi keuangan sesuai

dengan nilai-nilai agama islam. Terdapat berbagai jenis pembiayaan syariah, di antaranya:

- a. Murabahah: Bank membeli barang yang ingin dibeli nasabah dan kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi secara angsuran.
- b. Ijarah: Bank menyewakan aset kepada nasabah untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah sewa.
- c. Istiṣnā': Nasabah memesan pembuatan barang kepada bank dan bank mendanai pembuatannya. Nasabah kemudian membeli barang tersebut dari bank secara angsuran.
- d. Mudarabah: Nasabah menyerahkan modal kepada bank untuk dikelola dan keuntungannya dibagikan sesuai dengan nisbah yang disepakati.

Karena penelitian ini secara khusus berfokus pada analisis akad murabahah, maka pembahasan mengenai akad-akad lainnya yang telah disebutkan sebelumnya hanya disajikan sebagai informasi umum. Oleh karena itu, peneliti akan melakukan kajian yang lebih mendalam secara eksklusif terhadap akad murabahah.

1) Pengertian Akad Murabahah

Istilah “perjanjian” dalam hukum Indonesia disebut “akad” dalam hukum islam. Kata akad berasal dari kata al-‘aqd yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*). Menurut pasal 262 Mursyd al-Hairan, akad merupakan pertemuan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan Qabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad (Anwar, 2010).

Murabahah, sebagai salah satu skema atau produk yang umum digunakan dalam praktek pembiayaan di lembaga perbankan syariah, menjadi sangat terkenal. Dalam konteks ini, murabahah dapat diartikan sebagai perjanjian finansial antara bank dan nasabah, di

mana bank memberikan pembiayaan untuk pembelian suatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Istilah "murabahah" berasal dari kata "ribhu," yang berarti keuntungan, mengacu pada transaksi jual beli di mana bank menetapkan jumlah keuntungannya. Dalam skenario ini, bank berperan sebagai penjual sementara nasabah berperan sebagai pembeli. Harga jual ditetapkan sebagai harga beli bank dari pemasok, ditambah dengan keuntungan atau margin. Jadi bisa disimpulkan bahwa Akad Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli yaitu modal beserta keuntungan yang diperoleh harus diketahui Bersama (Nasution et al., 2022).

Landasan hukum murabahah terdapat dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah (2) ayat 275, yang artinya: *Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni- penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya* (Departemen Agama RI, 2007).

Surat Al-Baqarah (2) ayat 275 menjadi landasan hukum akad murabahah karena menegaskan perbedaan antara jual beli yang halal dan riba yang haram. Ayat ini menjelaskan bahwa Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, serta menolak anggapan bahwa keduanya sama. Akad murabahah, yang merupakan transaksi jual beli dengan penambahan margin keuntungan yang disepakati secara transparan, mencerminkan prinsip yang diatur dalam

ayat ini dengan menghindari unsur riba. Dalam murabahah, bank membeli barang terlebih dahulu dan menjualnya kepada nasabah, sehingga terhindar dari penambahan bunga atas pinjaman uang yang dilarang dalam Islam. Ayat ini juga mengingatkan bahwa riba membawa kerusakan dan ketidakadilan, sementara akad murabahah mendorong transaksi yang adil dan sesuai syariah, menjauhkan umat Islam dari praktik riba yang dilarang.

2) Rukun jual beli Akad Murabahah

Akad Murabahah adalah salah satu bentuk transaksi jual beli dalam ekonomi syariah yang harus memenuhi beberapa rukun atau pilar penting. Rukun-rukun ini terdiri dari lima unsur utama, yaitu penjual, pembeli, objek jual beli, harga, dan ijab kabul. Setiap unsur memiliki peran penting dalam memastikan bahwa transaksi berjalan sesuai dengan prinsip syariah, adil, dan transparan. Memahami dan memenuhi kelima rukun ini adalah langkah fundamental dalam menjamin keabsahan dan keadilan sebuah transaksi Murabahah.

- 1) Penjual, Orang atau badan usaha yang mempertukarkan barang atau jasa dengan imbalan pembayaran. Penjual dapat berupa individu, perusahaan, atau organisasi.
- 2) Pembeli, Orang atau badan usaha yang memperoleh barang atau jasa sebagai imbalan atas pembayaran. Pembeli dapat berupa individu, perusahaan, atau organisasi.
- 3) Objek Jual Beli, Sesuatu yang dapat diperjualbelikan dan menjadi hak milik pihak pembeli setelah ada kesepakatan dengan penjual dan dipenuhi kewajibannya sesuai perjanjian.
- 4) Harga, Nilai tukar yang bisa disamakan dengan uang atau barang lain untuk manfaat yang diperoleh dari suatu barang atau jasa bagi seseorang atau kelompok pada waktu tertentu dan tempat tertentu.
- 5) Ijab Kabul, Merupakan kesepakatan penyerahan barang dan penerimaan barang yang diperjual belikan. Ijab kabul harus

disampaikan secara jelas atau dituliskan untuk ditandatangani oleh penjual dan pembeli.

Kelima unsur dalam rukun jual beli akad Murabahah—penjual, pembeli, objek jual beli, harga, dan ijab kabul—merupakan elemen-elemen penting yang harus ada dan dipenuhi dalam setiap transaksi yang menggunakan akad ini. Keselarasan dan kepatuhan terhadap rukun-rukun ini tidak hanya memastikan bahwa transaksi tersebut sah secara hukum syariah, tetapi juga menjamin keadilan dan kejelasan bagi semua pihak yang terlibat. Dengan memahami dan menerapkan rukun-rukun ini secara benar, transaksi Murabahah dapat dilaksanakan dengan transparan dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang mengedepankan kejujuran, keadilan, dan kepastian dalam setiap proses jual beli.

3) Syarat Jual Beli Akad Murabahah

Dalam akad Murabahah, syarat-syarat tertentu harus dipenuhi untuk menjamin keabsahan dan kesesuaian transaksi dengan prinsip-prinsip syariah. Syarat-syarat ini meliputi tiga unsur utama: pihak yang berakad, objek jual beli, dan harga. Ketiga unsur ini menjadi landasan penting yang memastikan bahwa transaksi Murabahah dilakukan dengan itikad baik, transparan, dan sesuai dengan aturan yang berlaku dalam hukum syariah.

- 1) Pihak yang berakad, Pelaku akad harus memiliki niat tulus dan memiliki ketrampilan yang memadai untuk menjalankan transaksi jual beli, seperti kemahiran dalam bidang hukum.
- 2) Objek jual beli, Barang yang hendak diperdagangkan telah atau akan dipenuhi oleh penjual. Jika barang belum tersedia dan masih dalam proses perolehan, penjual diwajibkan untuk menyesuaikan barang tersebut dengan keterangan yang telah disampaikan

mengenai jenis, spesifikasi, kualitas, dan kuantitasnya. Kepemilikan sah atas barang yang akan dijual harus dapat diakui melalui bukti kepemilikan yang jelas. Objek transaksi adalah barang berwujud, dan perlu ditegaskan bahwa barang yang akan diperdagangkan adalah barang halal sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

- 3) Harga, Harga penjualan yang diajukan oleh bank adalah hasil penjumlahan harga beli dengan margin keuntungan. Selama periode perjanjian, harga penjualan tersebut tetap konstan dan tidak mengalami perubahan. Sistem pembayaran dan waktu pembayaran diatur berdasarkan kesepakatan bersama antara penjual dan pembeli.

Dalam praktek bank syariah, bank berperan sebagai penjual yang menyediakan objek barang, sementara nasabah bertindak sebagai pembeli. Bank memenuhi kebutuhan nasabah dengan cara membeli barang dari supplier dan kemudian menjualkannya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibandingkan harga beli yang dikeluarkan oleh bank syariah. Transaksi murabahah dapat diselesaikan melalui pembayaran sekaligus pada waktu jatuh tempo atau melalui pembayaran angsuran yang dibayarkan selama jangka waktu yang telah disepakati.

2. Ketentuan Syariah dalam Pembiayaan

Praktik transaksi dalam murabahah mengacu pada fatwa DSN MUI Tentang Murabahah, adapun landasan hukum murabahah dalam Islam adalah perdagangan selalu dihubungkan dengan nilai-nilai moral sehingga transaksi bisnis yang bertentangan dengan kebajikan tidak bersifat Islami. Apabila nasabah wanprestasi maka bank berhak melaksanakan penjualan terhadap obyek pembiayaan dan menetapkan harga yang dianggap baik oleh bank. Apabila nasabah tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya

untuk membayar angsuran maka bank berhak menjual obyek pembiayaan. Hasil penjualan obyek tersebut diprioritaskan melunasi sisa pembiayaan jika masih ada kelebihan maka akan diserahkan kepada nasabah. Jika hasil penjualan obyek pembiayaan belum cukup melunasi sisa pembiayaan maka bank berhak mengambil pelunasan dari penjualan harta lain milik nasabah (Basri et al., 2022).

Ketentuan syariah dalam pembiayaan adalah aturan-aturan yang harus dipenuhi dalam transaksi pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah. Aturan-aturan tersebut bertujuan untuk menciptakan transaksi yang adil, transparan, dan menguntungkan bagi kedua belah pihak, yaitu pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan. Secara umum, ketentuan syariah dalam pembiayaan meliputi hal-hal berikut:

1) Larangan Riba

Riba adalah tambahan (ziyadah) tanpa imbalan yang terjadi karena penangguhan dalam pembayaran yang diperjanjikan sebelumnya (Umam, 2017). Bisa juga diartikan Riba adalah pengambilan tambahan dari harta orang lain tanpa melalui transaksi yang sah. Riba termasuk dalam kategori dosa besar dalam Islam. Oleh karena itu, dalam transaksi pembiayaan, tidak diperbolehkan ada unsur riba, baik berupa bunga, margin, maupun biaya lain yang tidak wajar. Sudah dijelaskan juga di dalam Al-Quran bahwa melakukan riba itu dalam sebuah larangan, telah tertera dalam Al-Quran surat Al-Baqarah ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya:”Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” (Departemen Agama RI, 2007)

2) Keuntungan berdasarkan akad yang disepakati

Dalam setiap transaksi pembiayaan, keuntungan yang diperoleh harus berlandaskan pada akad yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Akad ini menjadi dasar yang mengatur segala hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli, serta memastikan bahwa transaksi berjalan secara transparan dan adil. Kesepakatan ini tidak hanya menjadi pedoman dalam menentukan besaran keuntungan, tetapi juga mencerminkan komitmen kedua belah pihak untuk menjalankan transaksi sesuai dengan prinsip-prinsip yang telah disetujui bersama.

Agar transaksi tersebut sah menurut hukum Islam, akad yang digunakan harus memenuhi beberapa syarat syariah yang penting. Salah satu syarat utama adalah kerelaan, di mana kedua belah pihak harus secara sukarela dan tanpa paksaan terlibat dalam transaksi. Selain itu, akad juga harus mengedepankan asas saling menguntungkan, yang berarti bahwa baik penjual maupun pembeli harus mendapatkan manfaat yang adil dari transaksi tersebut. Hal ini bertujuan untuk menciptakan keseimbangan yang harmonis dalam hubungan bisnis, di mana tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

Selain kerelaan dan saling menguntungkan, syarat penting lainnya adalah tidak bertentangan dengan hukum Islam. Akad yang digunakan harus bebas dari unsur-unsur yang dilarang dalam syariah, seperti riba, gharar (ketidakpastian), dan maysir (spekulasi). Dengan memenuhi syarat-syarat ini, transaksi pembiayaan tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga selaras dengan nilai-nilai Islam, yang mengutamakan keadilan, kejujuran, dan kepatuhan terhadap aturan syariah.

3) Kewajiban mengembalikan pokok pembiayaan

Penerima pembiayaan memiliki tanggung jawab penting untuk mengembalikan pokok pembiayaan kepada pemberi pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam akad. Kewajiban

ini tidak hanya merupakan bagian dari perjanjian formal yang mengikat secara hukum, tetapi juga mencerminkan komitmen moral yang harus dijaga oleh penerima pembiayaan. Dengan menepati janji dan memenuhi kewajiban ini, penerima pembiayaan menunjukkan integritas dan kejujuran dalam menjalankan kewajibannya.

Kewajiban untuk mengembalikan pokok pembiayaan ini juga menegaskan pentingnya akuntabilitas dalam hubungan keuangan antara pemberi dan penerima pembiayaan. Ketika penerima pembiayaan mematuhi ketentuan akad, hubungan saling percaya antara kedua belah pihak dapat terjaga dengan baik. Akad tersebut mencakup jadwal pengembalian, jumlah cicilan, serta berbagai ketentuan lainnya yang harus dipatuhi. Mematuhi kewajiban ini juga mencerminkan tanggung jawab hukum yang harus dipenuhi untuk menjaga kestabilan dan kepercayaan dalam transaksi pembiayaan.

Secara keseluruhan, kewajiban pengembalian pokok pembiayaan adalah elemen penting dalam menjaga keberlanjutan hubungan keuangan yang sehat dan adil. Hal ini memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam transaksi memenuhi tanggung jawab mereka, baik dari segi hukum maupun moral. Dengan demikian, penerima pembiayaan tidak hanya menjaga reputasi mereka, tetapi juga berkontribusi terhadap keadilan dan kepercayaan dalam sistem keuangan yang berlandaskan syariah.

4) Pemanfaatan pembiayaan untuk hal-hal yang halal dan bermanfaat

Dalam sistem pembiayaan berbasis syariah, penggunaan dana hanya diperbolehkan untuk hal-hal yang halal dan bermanfaat. Pembiayaan tersebut harus sejalan dengan nilai-nilai Islam, yang menekankan pentingnya menjalankan aktivitas ekonomi yang bersih dari unsur-unsur yang dilarang, seperti perjudian, spekulasi, dan perdagangan barang-barang haram. Aktivitas-aktivitas tersebut tidak

hanya bertentangan dengan hukum Islam tetapi juga berpotensi menimbulkan ketidakstabilan ekonomi dan sosial. Oleh karena itu, sangat penting bagi lembaga keuangan syariah untuk memastikan bahwa dana yang mereka salurkan digunakan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Ketentuan mengenai penggunaan pembiayaan ini diatur secara rinci dalam berbagai peraturan perundang-undangan di Indonesia, termasuk Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Undang-undang ini memberikan landasan hukum bagi pengelolaan dan operasional bank syariah di Indonesia, dengan menekankan pentingnya penerapan prinsip syariah yang bebas dari unsur riba, gharar (ketidakpastian), dan maysir (spekulasi). Dalam UU ini, dijelaskan pula berbagai jenis produk perbankan syariah seperti murabahah (jual beli dengan margin), mudharabah (bagi hasil), musyarakah (kerjasama), dan ijarah (sewa), yang semuanya dirancang untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan produk keuangan yang sesuai dengan nilai-nilai Islam.

Selain mengatur tentang produk keuangan, UU No. 21 Tahun 2008 juga menetapkan aturan-aturan penting lainnya, seperti perizinan, pengawasan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Dewan Pengawas Syariah (DPS), perlindungan nasabah, serta mekanisme penyelesaian sengketa sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Aturan ini dimaksudkan untuk menciptakan lingkungan perbankan syariah yang sehat dan transparan, yang tidak hanya bermanfaat bagi nasabah, tetapi juga mendukung perekonomian nasional secara keseluruhan. Dengan adanya regulasi ini, diharapkan bank-bank syariah di Indonesia dapat beroperasi secara efisien dan sesuai dengan ketentuan syariah, sambil tetap melindungi kepentingan nasabah.

Lebih lanjut, pengelolaan aset dalam bank syariah juga diawasi ketat melalui Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor

16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Peraturan ini mengatur tentang bagaimana bank syariah dan unit usaha syariah harus menilai kualitas aset mereka, seperti pembiayaan, piutang, dan investasi. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa aset-aset tersebut dikelola dengan baik dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. POJK ini menetapkan standar penilaian yang ketat, termasuk klasifikasi aset berdasarkan tingkat risiko dan kualitasnya, seperti lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet.

Dengan diterapkannya peraturan-peraturan tersebut, kualitas pengelolaan risiko di bank syariah dapat ditingkatkan, yang pada gilirannya akan mendukung stabilitas keuangan yang lebih luas. Kepatuhan terhadap prinsip syariah dalam pengelolaan aset tidak hanya penting untuk menjaga kepercayaan nasabah, tetapi juga untuk memastikan bahwa sistem perbankan syariah dapat berkontribusi secara positif terhadap perekonomian nasional. Pada akhirnya, semua regulasi ini bertujuan untuk mendukung pengembangan perbankan syariah yang tidak hanya sehat dan berkelanjutan, tetapi juga memberikan manfaat yang nyata bagi masyarakat dan ekonomi secara keseluruhan.

3. Fatwa DSN-MUI Tentang Murabahah

Saat ini, sektor Lembaga Keuangan Syariah, Lembaga Bisnis Syariah, dan Lembaga Perekonomian Syariah di Indonesia mengalami pertumbuhan yang signifikan. Untuk mendukung kemajuan ini, dukungan dari berbagai pihak diperlukan agar pembinaan, pengawasan, dan arahan dapat diberikan, memungkinkan pengembangan lembaga-lembaga tersebut berlangsung secara sehat dan berkelanjutan.

DSN MUI adalah singkatan dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. Ini adalah lembaga yang berada di bawah Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan bertugas mengeluarkan fatwa terkait produk,

layanan, dan praktik keuangan syariah di Indonesia. DSN MUI berperan penting dalam memastikan bahwa produk dan layanan yang ditawarkan oleh lembaga keuangan syariah, seperti bank dan asuransi, sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Fatwa yang dikeluarkan oleh DSN MUI menjadi pedoman utama bagi lembaga keuangan syariah dalam menjalankan operasional mereka agar tetap sesuai dengan hukum Islam.

Fatwa DSN-MUI adalah keputusan atau pendapat dari DSN-MUI terkait masalah-masalah hukum seputar kegiatan ekonomi Syariah dan tujuan dibentuknya adalah untuk mewujudkan aspirasi umat Islam mengenai masalah perekonomian. Fatwa DSN-MUI bersifat umum dan dapat diterapkan pada berbagai lembaga keuangan syariah, seperti bank syariah, asuransi syariah, dan lembaga keuangan mikro syariah. Fatwa tersebut juga dapat menjadi acuan bagi lembaga keuangan konvensional dalam mengembangkan produk dan layanan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Berikut adalah Keputusan DSN-MUI tentang murabahah:

Tabel 2.1 Fatwa DSN MUI Tentang Murabahah

Menetapkan	:	FATWA TENTANG MURABAHAH
<i>Pertama</i>	:	Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah:
	1.	Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
	2.	Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
	3.	Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
	4.	Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.

	5.	Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
	6.	Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
	7.	Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
	8.	Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
	9.	Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.
<i>Kedua</i>	:	Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:
	1.	Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
	2.	Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
	3.	Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

	4.	Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
	5.	Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
	6.	Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
	7.	Jika uang muka memakai kontrak ' <i>urbun</i> sebagai alternatif dari uang muka, maka: jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
<i>Ketiga</i>	:	Jaminan dalam Murabahah:
	1.	Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
	2.	Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
<i>Keempat</i>	:	Utang dalam Murabahah:
	1.	Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau

		kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
	2.	Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
	3.	Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.
<i>Kelima</i>	:	Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:
	1.	Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
	2.	Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
<i>Keenam</i>	:	Bangkrut dalam Murabahah:
		Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Desain Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, yang merupakan salah satu metode penelitian yang sangat penting dalam ilmu sosial. Menurut (Pertiwi & Weganofa, 2015) Penelitian kualitatif adalah proses pemecahan masalah yang bertujuan untuk memahami fenomena yang berhubungan dengan manusia, dengan latar belakang sosial maupun kultural. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk mengeksplorasi dan memahami makna di balik perilaku, pengalaman, dan interaksi manusia. Berbeda dengan penelitian kuantitatif yang fokus pada pengukuran numerik dan analisis statistik, penelitian kualitatif lebih menitikberatkan pada pemahaman mendalam mengenai realitas yang dialami oleh individu atau kelompok dalam lingkungan mereka. Melalui pengumpulan data yang bersifat deskriptif, seperti wawancara mendalam, observasi partisipatif, dan analisis dokumen, pendekatan ini memberikan wawasan yang lebih kaya dan mendalam tentang bagaimana individu dan kelompok memaknai dunia di sekitar mereka.

Dalam konteks penelitian ini, pendekatan kualitatif dipilih karena dianggap paling sesuai untuk menggali secara mendalam aspek-aspek yang berkaitan dengan fenomena yang diteliti, terutama yang melibatkan kompleksitas interaksi manusia dan konteks sosial-kultural yang melingkupinya. Dengan pendekatan ini, peneliti dapat menangkap nuansa, pola, dan perspektif yang mungkin tidak terungkap melalui metode kuantitatif, sehingga dapat memberikan kontribusi yang lebih komprehensif dalam pemahaman fenomena tersebut.

Peneliti lebih menitikberatkan pengumpulan data melalui wawancara serta memanfaatkan hasil dari penelitian-penelitian sebelumnya. Menurut (D. Irawan et al., 2024) Wawancara merupakan proses tanya jawab antara dua orang. Sedangkan menurut (Trivaika & Senubekti, 2022) Wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui tatap muka dan

Tanya jawab langsung antara pengumpul data terhadap narasumber/sumber data. Jadi, dapat disimpulkan bahwa wawancara adalah sebuah metode pengumpulan data yang melibatkan interaksi langsung antara pewawancara dan narasumber. Proses ini memungkinkan pewawancara untuk mengajukan pertanyaan secara langsung kepada narasumber dengan tujuan menggali informasi yang mendalam dan relevan terkait topik penelitian. Wawancara juga memungkinkan adanya klarifikasi, elaborasi, dan penyesuaian pertanyaan berdasarkan respons narasumber, sehingga data yang diperoleh cenderung lebih kaya, detail, dan sesuai dengan konteks yang diteliti. Metode ini sangat berguna dalam penelitian kualitatif, terutama ketika peneliti ingin memahami perspektif, pengalaman, atau pandangan subyektif dari narasumber secara mendalam. Penelitian kualitatif pada penelitian ini untuk melakukan analisis mendalam terhadap pembiayaan akad murabahah BSI Griya sejauh mana implementasinya sesuai dengan ketentuan syariah melalui tolak ukur DSN MUI Tentang Murabahah.

Penelitian ini memiliki fokus utama pada lembaga perbankan syariah dengan subjek penelitian yang ditekankan pada Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres. Objek penelitian secara spesifik adalah melakukan analisis mendalam terhadap pembiayaan akad murabahah BSI Griya sejauh mana implementasinya sesuai dengan ketentuan syariah melalui tolak ukur DSN MUI Tentang Murabahah. Metode penelitian yang digunakan adalah Kualitatif.

B. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres, Jakarta Barat, sebagai bagian dari upaya untuk mempresentasikan judul penelitian. Penelitian ini direncanakan berlangsung selama kurang lebih tiga bulan, dimulai dari tahap pengajuan proposal penelitian, diikuti oleh pengumpulan data, analisis data, hingga penyusunan laporan penelitian.

C. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian untuk judul penelitian "Analisis Ketentuan Syariah Terhadap Implementasi Pembiayaan Bsi Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres Jakarta Barat" adalah BSI KCP Kalideres. Sementara Objek penelitian secara spesifik adalah melakukan analisis mendalam terhadap pembiayaan akad murabahah BSI Griya sejauh mana implementasinya sesuai dengan ketentuan syariah melalui tolak ukur DSN MUI Tentang Murabahah.

D. Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif, yang berfokus pada pemahaman mendalam terhadap fenomena yang diteliti melalui analisis non-numerik. Data kualitatif ini memberikan wawasan yang lebih kaya mengenai perspektif, pengalaman, dan interaksi yang terlibat dalam konteks penelitian. Untuk memperoleh data tersebut, penulis membutuhkan berbagai sumber data yang relevan dan kredibel, seperti:

1. Data Primer dalam penelitian kualitatif adalah data yang diperoleh langsung dari sumber primer, seperti melalui wawancara, observasi, eksperimen, atau sumber lain yang berkaitan dengan subjek penelitian. Dalam penelitian ini yaitu data yang didapatkan atau diperoleh secara langsung berupa wawancara dari BSI KCP Kalideres mengenai Analisis Ketentuan Syariah Terhadap Implementasi Pembiayaan Bsi Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres Jakarta Barat.
2. Data Sekunder dalam penelitian kualitatif adalah data yang diperoleh secara tidak langsung melalui media perantara, seperti penelitian-penelitian terdahulu yang tertulis dalam jurnal, buku, dan sebagainya.

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam upaya memahami dan menganalisis implementasi pembiayaan BSI Griya, khususnya dalam konteks akad murabahah, penelitian ini menggunakan kombinasi metode wawancara dan studi dokumentasi. Kedua

metode ini dipilih untuk mendapatkan gambaran yang komprehensif mengenai praktik pembiayaan di Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres.

- 1) **Wawancara**, Penggunaan teknik wawancara menjadi kunci untuk mendapatkan data yang mendalam. Wawancara dilakukan dengan berbagai pihak terkait, seperti pejabat BSI yang memiliki tanggung jawab terkait pembiayaan BSI Griya, Karyawan BSI yang lain untuk mendapatkan sudut pandang yang berbeda, serta nasabah BSI yang telah menggunakan produk pembiayaan murabahah BSI Griya. Interaksi langsung ini memungkinkan peneliti untuk memahami perspektif dan pengalaman dari dua sisi yang terlibat.
- 2) **Studi Dokumentasi**, Teknik studi dokumentasi memberikan dimensi lebih lanjut dengan mengumpulkan data dari berbagai dokumen terkait pembiayaan murabahah. Ini termasuk peraturan perundang-undangan yang mengatur pembiayaan murabahah dan pedoman pelaksanaan pembiayaan murabahah BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres. Dokumen-dokumen ini menjadi sumber informasi kunci untuk mendukung analisis kualitatif.

Melalui kombinasi kedua teknik pengumpulan data ini, penelitian ini merancang suatu pendekatan holistik yang memastikan keakuratan, kedalaman, dan keterpaduan dalam menganalisis implementasi pembiayaan murabahah pada BSI Griya.

F. Studi Pustaka

Studi pustaka adalah proses mencari dan memeriksa literatur yang relevan dengan topik penelitian. Tujuan utamanya adalah untuk memahami pengetahuan yang sudah ada, menemukan kekurangan dalam penelitian sebelumnya, serta membangun dasar teori untuk penelitian yang sedang dilakukan. Melalui studi pustaka, peneliti dapat mengetahui teori dan metode yang telah digunakan, menghindari duplikasi penelitian, dan memastikan

bahwa penelitian mereka memberikan kontribusi baru dan bermanfaat. Ini merupakan langkah awal penting dalam penelitian yang membantu peneliti merancang dan menyusun studi mereka dengan lebih baik.

Dalam penelitian ini, studi kepustakaan yang diperoleh digunakan sebagai teori dasar, referensi penelitian terdahulu mengenai Analisis Ketentuan Syariah Terhadap Implementasi Pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres Jakarta Barat

G. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini, teknik analisis data digunakan untuk mengevaluasi implementasi pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres. Tujuan utama dari analisis data adalah untuk mengidentifikasi bagaimana ketentuan syariah diterapkan dalam praktik dan menilai efektivitas serta kepatuhan terhadap prinsip-prinsip murabahah.

Proses analisis data dibagi menjadi tiga tahap utama: transkripsi wawancara, analisis studi dokumentasi, dan penyelarasan serta integrasi data.

- 1) Transkripsi Wawancara,** Setelah wawancara dilakukan, transkripsi wawancara menjadi langkah awal. Kemudian, pendekatan analisis kualitatif dilakukan dengan menerapkan metode tematik. Tema-tema utama dan sub-tema diekstraksi dari data wawancara untuk memahami pandangan dan pengalaman terkait pembiayaan murabahah BSI Griya. Sentimen, persepsi, dan pola-pola yang muncul menjadi dasar untuk merumuskan temuan penelitian.
- 2) Analisis Studi Dokumentasi,** Studi dokumentasi membutuhkan metode analisis konten. Dokumen-dokumen yang terkumpul, seperti peraturan perundang-undangan dan pedoman pelaksanaan dianalisis untuk mengidentifikasi ketentuan syariah yang menjadi acuan, prosedur-prosedur yang telah ditetapkan, serta kinerja BSI Griya dalam konteks pembiayaan murabahah.

3) Penyelarasan dan Integrasi Data, Setelah kedua sumber data dianalisis secara terpisah, tahap integrasi data dilakukan. Proses ini melibatkan penyelarasan temuan dari wawancara dan studi dokumentasi untuk membangun narasi yang utuh dan menyeluruh mengenai kualitas implementasi pembiayaan murabahah di BSI Griya.

Hasil analisis disajikan dalam bentuk narasi ilmiah yang mencakup temuan utama, interpretasi, dan implikasi hasil penelitian terhadap kualitas implementasi pembiayaan murabahah BSI Griya. Grafik, tabel, dan kutipan langsung dari wawancara juga dapat digunakan untuk memberikan dukungan visual dan mendalam pada temuan penelitian.

Dengan menggabungkan teknik analisis ini, penelitian ini bertujuan untuk menghasilkan pemahaman yang komprehensif dan terinci mengenai sejauh mana implementasi pembiayaan murabahah BSI Griya sesuai dengan Ketentuan fatwa DSN MUI tentang Murabahah, serta mengidentifikasi area-area perbaikan yang mungkin diperlukan.

H. Teknik Validasi Data

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), validasi berarti pengesahan atau pengujian kebenaran atas sesuatu. Sedangkan data artinya keterangan atau bahan nyata yang dapat dijadikan dasar kajian (analisis atau kesimpulan). Jadi, validasi data adalah proses pengujian kebenaran dari data atau bahan yang akan dijadikan dasar kajian dalam penelitian. Pengujian kebenaran berhubungan erat dengan teknik pengumpulan data saat peneliti mencari dan mengumpulkan informasi yang digunakan untuk menganalisis masalah atau menganalisis data.

Validasi data dalam penelitian ini dilakukan melalui metode triangulasi data untuk memastikan keakuratan dan keandalan data yang dikumpulkan. Triangulasi data digunakan untuk mengurangi potensi bias dan memperkuat temuan dengan memanfaatkan berbagai sumber data.

Menurut (Susanto et al., n.d.) Triangulasi adalah suatu pendekatan analisa data yang mensintesa data dari berbagai sumber. Menurut *Institute of Golbal Tech* yang tersedia secara online pada menjelaskan bahwa Triangulasi mencari dengan cepat pengujian data yang sudah ada dalam memperkuat tafsir dan meningkatkan kebijakan serta program yang berbasis pada bukti yang telah tersedia. Dengan cara menguji informasi dengan mengumpulkan data melalui metoda berbeda, oleh kelompok berbeda dan dalam populasi berbeda, penemuan mungkin memperlihatkan bukti penetapan lintas data, mengurangi dampaknya dari penyimpangan potensial yang bisa terjadi dalam satu penelitian tunggal.

Jadi, Triangulasi data adalah metode validasi yang melibatkan penggunaan beberapa sumber data atau sudut pandang yang berbeda untuk memverifikasi konsistensi dan keakuratan informasi yang diperoleh. Dalam konteks penelitian ini, triangulasi dilakukan dengan membandingkan data dari berbagai narasumber, yaitu *Branch Manager*, *Marketing Officer*, dan Nasabah BSI Griya di BSI KCP Kalideres. Triangulasi data dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. **Pengumpulan Data dari Sumber Berbeda:** Data dikumpulkan melalui wawancara dengan tiga narasumber utama yang memiliki peran berbeda dalam implementasi akad murabahah di BSI Griya. *Branch Manager* memberikan pandangan dari perspektif manajerial, *Marketing Officer* dari sudut pandang operasional, dan Nasabah dari perspektif pengguna layanan.
2. **Analisis Perbandingan Data:** Data dari setiap narasumber dianalisis dan dibandingkan untuk menemukan kesamaan dan perbedaan dalam pemahaman dan pengalaman terkait implementasi akad murabahah. Perbandingan ini dilakukan untuk mengidentifikasi apakah terdapat konsistensi dalam pelaksanaan prinsip-prinsip syariah dan prosedur pembiayaan.
3. **Pengintegrasian Hasil:** Hasil analisis kemudian diintegrasikan untuk memberikan gambaran yang lebih menyeluruh mengenai implementasi

akad murabahah di BSI Griya. Konsistensi data dari berbagai sumber menunjukkan validitas informasi, sementara perbedaan yang ditemukan digunakan untuk memperdalam analisis dan memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang topik penelitian.

Dari hasil triangulasi data, ditemukan bahwa terdapat konsistensi yang kuat antara pandangan *Branch Manager*, *Marketing Officer*, dan Nasabah mengenai transparansi, kesesuaian dengan prinsip syariah, dan kepuasan terhadap layanan BSI Griya. Data yang diperoleh menunjukkan kesesuaian dengan tujuan penelitian dan mendukung kesimpulan yang diambil.

Melalui metode triangulasi data, penelitian ini berhasil memvalidasi keandalan dan keakuratan data yang dikumpulkan. Hasil triangulasi menunjukkan bahwa implementasi akad murabahah di BSI Griya telah sesuai dengan ketentuan syariah dan prosedur yang berlaku, serta diakui oleh berbagai pihak yang terlibat dalam proses pembiayaan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

Bab ini akan mengulas profil Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres secara mendalam. Informasi yang disajikan dalam bab ini diperoleh dari wawancara dengan Bapak Fajar Adiputra, *Marketing Officer* di bank tersebut. Topik yang akan dibahas meliputi sejarah singkat BSI KCP Kalideres, visi dan misi institusi, nilai-nilai perusahaan yang mendasari operasionalnya, serta struktur organisasi yang mendukung kegiatan sehari-hari bank. Penjelasan ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai identitas dan fungsi BSI KCP Kalideres dalam konteks lembaga keuangan syariah.

Lalu pada bab ini juga akan dipaparkan hasil penelitian dan analisis mengenai ketentuan syariah terhadap implementasi pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres Jakarta Barat. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan mengumpulkan data melalui wawancara dengan pihak terkait serta studi dokumentasi. Hasil penelitian diolah melalui transkripsi wawancara, analisis dokumen, serta penyelarasan dan integrasi data untuk memberikan gambaran yang komprehensif dan mendalam.

3. Sejarah Singkat BSI KCP Kalideres Jakarta Barat

Industri perbankan di Indonesia mencatat sejarah baru dengan kemunculan PT Bank Syariah Indonesia Tbk (BSI) yang secara resmi berdiri pada 1 Februari 2021, bertepatan dengan 19 Jumadil Akhir 1442 H. Peresmian bank syariah terbesar di Indonesia ini dilakukan langsung oleh Presiden Joko Widodo di Istana Negara. BSI terbentuk dari penggabungan PT Bank BRI syariah Tbk, PT Bank Syariah Mandiri, dan PT Bank BNI Syariah. Izin merger ketiga bank syariah tersebut dikeluarkan secara resmi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pada 27

Januari 2021 melalui surat Nomor SR-3/PB.1/2021. Presiden Joko Widodo kemudian meresmikan keberadaan BSI pada 1 Februari 2021.

Komposisi pemegang saham BSI terdiri dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk yang memiliki 50,83%, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dengan 24,85%, dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yang memiliki 17,25%. Sisanya dimiliki oleh pemegang saham dengan kepemilikan masing-masing di bawah 5%. Penggabungan ini menggabungkan keunggulan dari ketiga bank syariah tersebut, menghasilkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan yang lebih luas, serta kapasitas permodalan yang lebih kuat. Dengan dukungan sinergi perusahaan dan komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN, BSI diharapkan dapat bersaing di tingkat global.

BSI merupakan upaya untuk mewujudkan bank syariah yang menjadi kebanggaan umat, diharapkan menjadi sumber energi baru bagi pembangunan ekonomi nasional dan berkontribusi pada kesejahteraan masyarakat. Keberadaan BSI juga mencerminkan wajah perbankan syariah di Indonesia yang modern, universal, dan memberikan manfaat bagi semua (Rahmatan Lil 'Aalamiin). Potensi BSI untuk terus berkembang dan menjadi bagian dari kelompok bank syariah terkemuka di tingkat global sangat terbuka. Selain kinerja yang tumbuh positif, dukungan pemerintah Indonesia yang memiliki misi untuk menciptakan ekosistem industri halal dan memiliki bank syariah nasional yang besar serta kuat, serta fakta bahwa Indonesia adalah negara dengan populasi muslim terbesar di dunia, membuka peluang besar bagi BSI. Dalam konteks inilah kehadiran BSI menjadi sangat penting. BSI tidak hanya mampu memainkan peran sebagai fasilitator dalam seluruh aktivitas ekonomi dalam ekosistem industri halal, tetapi juga merupakan upaya mewujudkan harapan negeri.

Sejak didirikan, BSI KCP Kalideres telah mengalami perkembangan yang pesat. Hal ini terlihat dari pertumbuhan jumlah nasabah, volume

transaksi, dan aset yang dimiliki. BSI KCP Kalideres menawarkan berbagai produk dan layanan syariah yang lengkap, seperti:

- 1) Tabungan: Tabungan BSI memiliki berbagai jenis, seperti Tabungan Giro, Tabungan Haji, Tabungan Berjangka, dan Tabungan Deposito.
- 2) Pembiayaan: BSI KCP Kalideres menawarkan berbagai jenis pembiayaan syariah, seperti Pembiayaan Murabahah, Pembiayaan Ijarah, dan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqashah.
- 3) Investasi: BSI KCP Kalideres menawarkan berbagai produk investasi syariah, seperti Sukuk, Reksa Dana Syariah, dan Emas.
- 4) Zakat, Infaq, dan Sedekah: BSI KCP Kalideres menyediakan layanan Zakat, Infaq, dan Sedekah (ZIS) yang mudah dan aman.
- 5) Layanan Lainnya: BSI KCP Kalideres juga menyediakan berbagai layanan lainnya, seperti Transfer, Penarikan Tunai, Pembayaran Tagihan, dan Pembelian Pulsa.

Sejak didirikan, BSI KCP Kalideres telah menunjukkan pertumbuhan yang konsisten dan berkelanjutan dalam berbagai aspek layanan keuangan. Pada tahun 2019, BSI KCP Kalideres berhasil meraih penghargaan *The Best Growth Mikro* di Regional, menandai langkah awal yang signifikan dalam pengembangan layanan mikro di kawasan tersebut.

Lalu pada tahun 2022, BSI KCP Kalideres melanjutkan kesuksesannya dengan memenangkan dua penghargaan penting, yaitu *The Best Growth Cicil Emas Regional* dan *The Best Growth Gadai di Area*, yang menunjukkan komitmennya dalam mengembangkan produk berbasis emas dan gadai yang diminati masyarakat. Tidak berhenti di situ, pada tahun 2023, BSI KCP Kalideres kembali mendapatkan pengakuan atas kinerjanya dengan meraih penghargaan *The Best Growth CASA* di Regional, mencerminkan keberhasilannya dalam meningkatkan penghimpunan dana murah (CASA) di kawasan regional.

Terakhir, pada Semester 1 tahun 2024, BSI KCP Kalideres sekali lagi mengukir prestasi dengan mendapatkan penghargaan *The Best Growth Consumer* di Regional, memperkuat posisinya sebagai salah satu cabang terdepan dalam pertumbuhan sektor konsumen di wilayahnya.

Dengan penghargaan-penghargaan ini, BSI KCP Kalideres terus mengukuhkan diri sebagai lembaga keuangan syariah yang kompetitif dan inovatif di Indonesia.

4. Visi Dan Misi

BSI KCP Kalideres juga memiliki visi dan misi yang menjadi landasan utama dalam menjalankan operasional perusahaan. Visi dan Misi ini dirancang untuk memastikan bahwa setiap langkah yang diambil oleh cabang ini sejalan dengan tujuan jangka panjang dan nilai-nilai inti yang dijunjung tinggi oleh Bank Syariah Indonesia secara keseluruhan. Adapun visi dan misi tersebut meliputi:

Visi: Menjadi Bank Syariah pilihan utama di Indonesia dan Global.

Misi:

- 1) Menjadikan BSI sebagai bank syariah yang terpercaya dan terdepan dalam melayani kebutuhan nasabah secara profesional dan berkelanjutan.
- 2) Meningkatkan nilai dan manfaat bagi stakeholders melalui penerapan prinsip-prinsip syariah yang transparan dan akuntabel.
- 3) Menjadi bank syariah yang inovatif dan adaptif dalam menghadapi perubahan zaman.

BSI KCP Kalideres berkomitmen untuk menjadi bank syariah yang terpercaya dan terdepan dalam melayani kebutuhan nasabah di Jakarta Barat dan Sekitarnya. BSI KCP Kalideres menawarkan berbagai produk

dan layanan syariah yang lengkap dan kompetitif, serta didukung oleh layanan yang profesional dan ramah.

5. Nilai-Nilai Perusahaan

Nilai-nilai perusahaan merupakan fondasi yang membentuk budaya dan karakter suatu organisasi. Di BSI KCP Kalideres, nilai-nilai ini dirangkum dalam akronim A-K-H-L-A-K, yang mencerminkan komitmen perusahaan terhadap integritas, profesionalisme, dan pelayanan yang unggul. Setiap huruf dalam akronim ini menggambarkan prinsip-prinsip yang menjadi pedoman bagi seluruh karyawan dalam menjalankan tugas mereka sehari-hari. Nilai-nilai ini bukan hanya sekadar slogan, tetapi menjadi panduan perilaku yang membentuk interaksi antara karyawan, nasabah, dan seluruh pemangku kepentingan.

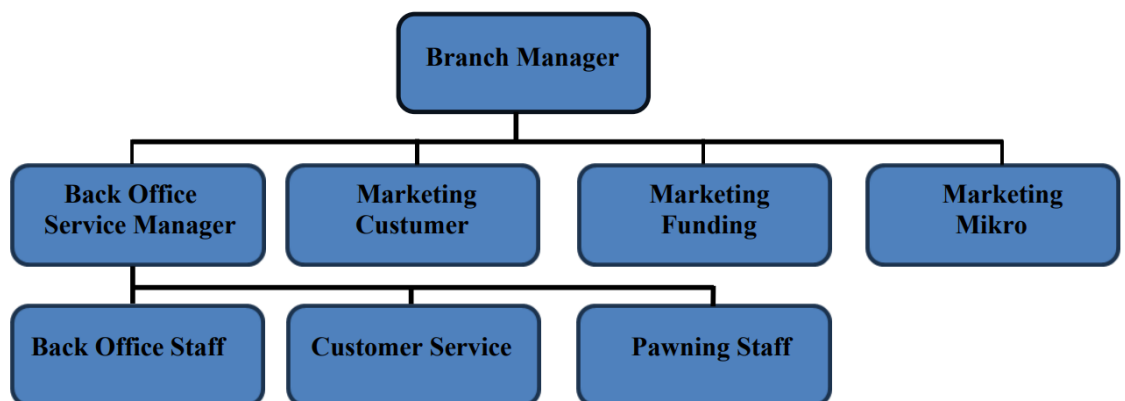
Berikut adalah penjabaran dari nilai-nilai A-K-H-L-A-K yang menjadi dasar dalam setiap langkah operasional di BSI KCP Kalideres:

- 1) Amanah: Menjunjung tinggi kepercayaan yang diberikan dengan integritas dan tanggung jawab.
- 2) Kompeten: Senantiasa meningkatkan kemampuan dan keahlian untuk memberikan pelayanan terbaik.
- 3) Harmonis: Membangun hubungan yang saling menghargai dan peduli, serta merangkul keberagaman.
- 4) Loyal: Berkomitmen penuh pada kepentingan bangsa dan negara dengan dedikasi yang tinggi.
- 5) Adaptif: Terus berinovasi dan bersikap proaktif dalam menghadapi perubahan dan tantangan baru.
- 6) Kolaboratif: Mendorong kerja sama yang sinergis untuk mencapai tujuan bersama dengan lebih efektif.

6. Struktur Organisasi BSI KCP Kalideres Jakarta Barat

Struktur organisasi BSI KCP Kalideres dirancang untuk memastikan kelancaran operasional dan pelayanan yang optimal bagi nasabah. Dengan menerapkan prinsip-prinsip syariah sebagai dasar operasional, setiap elemen dalam struktur ini memiliki peran yang jelas dan sinergis dalam mencapai visi dan misi perusahaan. Struktur ini tidak hanya mencerminkan komitmen BSI dalam memberikan layanan keuangan yang berkualitas, tetapi juga menunjukkan upaya untuk menciptakan lingkungan kerja yang produktif, transparan, dan berorientasi pada nasabah.

Pada setiap tingkatan dalam organisasi, mulai dari manajemen puncak hingga staf operasional, terdapat tanggung jawab yang terdefinisi dengan baik, yang memungkinkan BSI KCP Kalideres untuk menjalankan fungsinya secara efisien dan responsif terhadap kebutuhan nasabah. Dengan demikian, struktur organisasi ini berperan penting dalam mendukung pencapaian kinerja unggul yang telah diraih oleh BSI KCP Kalideres, sebagaimana tercermin dalam berbagai penghargaan yang telah diperoleh. Berikut adalah Struktur Organisasi yang ada di BSI KCP Kalideres:



Gambar 4.1 Struktur Organisasi BSI KCP Kalideres

Struktur organisasi BSI KCP Kalideres dirancang dengan teliti untuk memastikan setiap aspek operasional bank berjalan dengan efektif dan

terkoordinasi. Dengan adanya berbagai posisi strategis seperti Branch Manager, Back Office Service Manager, dan berbagai tim marketing serta back office, organisasi ini mampu memberikan layanan yang komprehensif dan responsif terhadap kebutuhan nasabah.

Posisi-posisi seperti Marketing Customer, Marketing Funding, dan Marketing Mikro berperan penting dalam memperluas jaringan dan meningkatkan kepuasan nasabah melalui layanan yang sesuai dengan prinsip syariah. Sementara itu, Back Office Staff dan Customer Service memastikan bahwa setiap transaksi dan layanan administratif dilaksanakan dengan efisien dan akurat. Tidak kalah penting, Pawning Staff menangani layanan gadai dengan profesionalisme tinggi.

Dengan struktur organisasi yang jelas dan peran yang terdefinisi dengan baik, BSI KCP Kalideres terus berkomitmen untuk mencapai keunggulan dalam setiap aspek operasionalnya. Struktur ini tidak hanya mendukung pencapaian tujuan strategis perusahaan tetapi juga berkontribusi pada pertumbuhan dan kepuasan nasabah, sejalan dengan visi dan misi BSI untuk menyediakan layanan keuangan syariah yang terbaik.

7. Implementasi BSI Griya di BSI KCP Kalideres

Bagian ini menyajikan hasil wawancara dengan *Branch Manager* Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres yang telah dirangkum dalam bentuk paragraf untuk memudahkan pemahaman. Transkrip lengkap wawancara dapat ditemukan di bagian Lampiran. Wawancara ini bertujuan untuk mendapatkan pemahaman mendalam mengenai implementasi pembiayaan BSI Griya, khususnya dalam konteks akad murabahah. *Branch Manager* sebagai pimpinan cabang memiliki wawasan yang luas mengenai kebijakan dan prosedur yang diterapkan di BSI KCP Kalideres, serta bagaimana ketentuan syariah Berdasarkan kesesuaian dengan Fatwa DSN MUI Tentang Murabahah diterapkan dalam praktik pembiayaan. Hasil wawancara yang telah ditranskripsikan ini diharapkan dapat memberikan

perspektif yang komprehensif terkait peran dan tanggung jawab manajemen cabang dalam memastikan kesesuaian pembiayaan dengan prinsip-prinsip syariah, serta bagaimana BSI KCP Kalideres menangani berbagai tantangan yang muncul dalam implementasi produk pembiayaan tersebut.

1. Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dapat disimpulkan bahwa Proses verifikasi untuk memastikan bahwa Pembiayaan BSI Griya yang berlandaskan akad murabahah bebas dari unsur riba di Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres melibatkan beberapa langkah kritis yang sejalan dengan ketentuan syariah. Pertama, BSI KCP Kalideres memastikan bahwa harga jual barang telah mencakup margin keuntungan yang disepakati di awal tanpa adanya biaya tambahan tersembunyi. Hal ini menjamin transparansi dan keadilan dalam penetapan harga jual. Kedua, pihak BSI KCP Kalideres melakukan verifikasi terhadap setiap transaksi untuk memastikan kepatuhan terhadap persyaratan syariah, seperti adanya akad yang jelas dan kehalalan barang yang ditransaksikan, yang dalam konteks ini meliputi rumah, ruko, dan apartemen. Ketiga, seluruh proses verifikasi ini diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah yang bertugas memastikan bahwa semua langkah dan prosedur yang diambil telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, sehingga menghindari segala bentuk riba dan memastikan integritas akad murabahah. Hal ini dapat di validasi oleh jawaban dari seorang nasabah BSI Griya di BSI KCP Kalideres, beliau mengatakan bahwa:

”Saya merasa proses pembiayaan di BSI Griya sangat transparan. Semua biaya, termasuk margin keuntungan, dijelaskan dengan jelas sebelum saya menandatangani akad. Karyawan bank juga memastikan bahwa saya memahami setiap tahap proses dan apa yang harus saya lakukan sebagai nasabah.”

Dapat disimpulkan bahwa BSI KCP Kalideres sudah melakukan Implementasi Pembiayaannya bebas dari unsur Riba, seperti yang tertulis dalam Ayat Al-Qur'an yang menggambarkan prinsip-prinsip yang telah dipenuhi oleh BSI KCP Kalideres dalam menjaga akad murabahah bebas dari riba adalah Surah Al-Baqarah: 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۚ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۖ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

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

Ayat ini menjelaskan tentang perbedaan antara jual beli yang dihalalkan dan riba yang diharamkan. Prinsip transparansi dalam penetapan harga serta pengawasan yang ketat untuk memastikan akad bebas dari riba seperti yang dilakukan oleh BSI KCP Kalideres adalah upaya konkret untuk mematuhi ketentuan ini.

Lalu *Branch Manager* BSI KCP Kalideres juga menyatakan bahwa:

”Kami menerapkan kriteria dan prosedur yang ketat untuk memastikan bahwa barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan menurut syariah Islam. Secara objek, barang yang kami tawarkan, seperti rumah, tempat tinggal, atau ruko, sudah pasti halal. Sebelum menyetujui pembiayaan, kami melakukan verifikasi menyeluruh terhadap barang tersebut, termasuk memastikan bahwa barang tersebut bebas dari kategori yang diharamkan, seperti minuman beralkohol, produk tembakau, atau barang yang digunakan untuk perjudian. Selain itu, kepemilikan barang juga sudah dipastikan bebas dari sengketa atau masalah lainnya, seperti penjual yang menjual barang milik orang lain. Semua hal tersebut diurus oleh notaris agar sebelum akad dilakukan dengan nasabah, sudah jelas bahwa barang yang diperjualbelikan bebas dari unsur haram. Proses verifikasi ini diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah untuk menjamin kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah, sehingga semua transaksi yang dilakukan memenuhi standar syariah dan bebas dari unsur yang dilarang.”

Jadi sudah jelas bahwa dalam implementasi pembiayaan BSI Griya, kriteria dan prosedur yang ketat diterapkan untuk memastikan bahwa barang yang diperjualbelikan tidak bertentangan dengan syariah Islam. Objek barang seperti rumah, tempat tinggal, atau ruko yang ditawarkan sudah dipastikan halal. Sebelum menyetujui pembiayaan, dilakukan verifikasi menyeluruh terhadap barang, termasuk memastikan bahwa barang tersebut bebas dari kategori yang diharamkan, seperti minuman beralkohol, produk tembakau, atau barang yang digunakan untuk perjudian. Kepemilikan barang juga

dipastikan bebas dari sengketa atau masalah hukum lainnya, misalnya penjual yang menjual barang milik orang lain. Proses ini diurus oleh notaris untuk menjamin bahwa sebelum akad dilakukan, barang yang diperjualbelikan sudah bebas dari unsur haram. Seluruh proses verifikasi diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah guna memastikan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah, sehingga transaksi yang dilakukan memenuhi standar syariah dan bebas dari unsur yang dilarang.

Penentuan BSI KCP Kalideres akan memberikan pembiayaan penuh atau hanya sebagian dari harga pembelian barang didasarkan pada sejumlah faktor kunci yang mencakup nilai barang yang akan dibeli, kemampuan finansial nasabah, dan kebijakan manajemen risiko yang diterapkan oleh BSI KCP Kalideres. Dalam proses ini, BSI KCP kalideres melakukan analisis menyeluruh terhadap profil keuangan nasabah untuk mengevaluasi apakah nasabah memiliki kapasitas yang memadai untuk melunasi pinjaman sesuai dengan ketentuan yang disepakati. Penilaian ini mencakup berbagai aspek seperti pendapatan, stabilitas pekerjaan, dan beban keuangan lain yang dimiliki oleh nasabah. Jika hasil penilaian menunjukkan bahwa nasabah memiliki kemampuan finansial yang kuat dan berisiko rendah, BSI KCP Kalideres dapat menawarkan pembiayaan penuh atas harga barang yang diajukan. Namun, dalam kasus di mana risiko dinilai lebih tinggi, misalnya, jika nasabah memiliki pendapatan yang fluktuatif atau terdapat faktor lain yang meningkatkan risiko kegagalan pembayaran bank akan mengambil langkah yang lebih berhati-hati dengan hanya memberikan pembiayaan sebagian.

Dalam situasi ini, nasabah diharuskan untuk menyediakan uang muka atau membiayai sisa harga pembelian secara mandiri, sebagai upaya untuk mengurangi risiko bagi kedua belah pihak. Hal ini dilakukan guna memastikan bahwa transaksi pembiayaan tetap aman dan sesuai dengan prinsip kehati-hatian yang dianut oleh bank, serta

menjaga agar komitmen pembayaran dari nasabah tetap realistis dan dapat dipenuhi. (Personal Interview. 2024, 5 Agustus)

Lalu Bapak Arky Ariesandy Akbar, selaku *Branch Manager* BSI KCP Kalideres juga menyatakan bahwa dalam setiap transaksi pembelian barang atau rumah yang dilakukan oleh BSI KCP Kalideres, ada dua metode yang bisa digunakan.

Pertama, BSI KCP Kalideres dapat membeli barang atau rumah atas nama mereka sendiri, kemudian menjualnya kepada nasabah. Kedua, BSI KCP Kalideres bisa melakukan pembelian atas nama BSI KCP Kalideres juga namun dengan menggunakan prinsip wakalah, yaitu prinsip perwakilan. Pada metode wakalah ini, nasabah diberi kebebasan untuk mencari barang yang diinginkan. Dalam sistem ini, bank bertindak sebagai penyedia dana, sementara nasabah bertindak langsung sebagai pencari barang. Misalnya, ketika nasabah ingin mengajukan pembiayaan rumah, nasabah dapat memilih sendiri rumah yang diinginkan, kemudian BSI KCP Kalideres akan menyediakan pembiayaan untuk membayar rumah tersebut.

Seluruh proses, mulai dari pencarian dilakukan oleh nasabah namun proses pembayaran dilakukan oleh BSI KCP Kalideres. Kedua metode pembelian ini dijalankan dengan tetap berpegang teguh pada prinsip-prinsip syariah, memastikan setiap langkahnya sesuai dengan ajaran Islam. Selain itu, pelaksanaannya juga berada di bawah pengawasan ketat dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI), yang menjamin bahwa seluruh prosesnya memenuhi standar syariah yang berlaku. Hal ini memastikan bahwa transaksi yang dilakukan tidak hanya sah secara agama, tetapi juga mengikuti aturan yang ditetapkan oleh otoritas syariah yang berwenang.

Untuk menjamin bahwa setiap pembelian barang dilakukan secara sah dan terbebas dari unsur riba, BSI KCP Kalideres menerapkan serangkaian prosedur yang ketat dan sesuai dengan prinsip syariah.

Langkah pertama yang dilakukan adalah melakukan pengecekan secara menyeluruh terhadap legalitas dan kehalalan barang yang akan dibeli serta keabsahan penjualnya. Proses ini mencakup verifikasi dokumen legalitas dan memastikan bahwa barang yang ditransaksikan memenuhi ketentuan syariah, terutama terkait dengan aspek kehalalan. Misalnya, barang-barang yang diperdagangkan tidak boleh berasal dari sektor-sektor yang diharamkan dalam Islam, seperti alkohol atau perjudian. Jika transaksi pembelian dilakukan secara utang atau angsuran, BSI KCP Kalideres memastikan bahwa tidak ada elemen bunga (*riba*) atau tambahan keuntungan yang tidak sesuai dengan syariah dalam struktur pembiayaan tersebut. BSI KCP Kalideres menjaga agar semua pembiayaan yang diberikan kepada nasabah bebas dari unsur riba, sesuai dengan hukum syariah yang melarang segala bentuk bunga atas pinjaman.

Selain itu, BSI KCP Kalideres juga mengikuti seluruh persyaratan yang telah ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia melalui fatwa-fatwa yang mengatur mengenai pembiayaan syariah. Fatwa ini menjadi panduan bagi BSI KCP Kalideres dalam menjalankan setiap transaksi agar tetap sejalan dengan ketentuan syariah Islam. Tidak hanya itu, setiap langkah dalam proses transaksi diawasi secara ketat oleh Dewan Pengawas Syariah yang bertugas memastikan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah. Pengawasan ini meliputi seluruh tahapan, mulai dari verifikasi awal hingga tahap pelaksanaan akad dengan nasabah. DPS berperan penting dalam memastikan bahwa tidak ada penyimpangan dari ketentuan syariah yang berlaku dan bahwa setiap transaksi dijalankan dengan transparan serta adil. Dengan adanya pengawasan dari DPS, BSI KCP Kalideres dapat memastikan bahwa setiap pembelian barang dan pembiayaan yang dilakukan benar-benar bebas dari unsur yang dilarang oleh syariah, seperti *riba*, *gharar* (ketidakpastian), dan *maisir* (perjudian), serta sah secara hukum Islam. Semua ini dilakukan demi menjaga

integritas transaksi serta memberikan kepastian dan kenyamanan bagi nasabah bahwa transaksi yang mereka lakukan sesuai dengan aturan syariah Islam (Personal Interview. 2024, 5 Agustus).

Dalam akad murabahah, BSI KCP Kalideres memastikan bahwa setiap informasi terkait harga pokok barang dan biaya-biaya tambahan yang diperlukan disampaikan secara transparan dan jelas kepada nasabah. Hal tersebut juga telah divalidasi oleh Nasabah BSI Griya melalui wawancara dengan peneliti, beliau mengatakan bahwa:

"Ya, saya merasa bahwa seluruh biaya dan margin keuntungan telah dijelaskan dengan sangat jelas sebelum saya menandatangani akad. Pihak bank memberikan penjelasan yang sangat rinci mengenai cara perhitungan margin keuntungan, termasuk bagaimana angka tersebut ditentukan dan faktor apa saja yang memengaruhi besarnya margin. Selain itu, mereka juga menjelaskan secara detail tentang biaya tambahan apa saja yang mungkin muncul selama masa pembiayaan, seperti biaya administrasi, asuransi, atau biaya lain yang terkait. Semua informasi tersebut disampaikan dengan transparan, sehingga saya merasa yakin dan paham dengan seluruh proses serta kewajiban yang harus saya penuhi sebagai nasabah."

Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa nasabah memahami setiap komponen biaya yang terlibat dalam transaksi sebelum mereka menandatangani akad. Rincian ini mencakup harga pokok barang yang dibeli oleh bank, margin keuntungan yang diambil bank dari transaksi tersebut, serta biaya tambahan lainnya seperti biaya administrasi, asuransi, atau biaya notaris jika ada. BSI KCP Kalideres berkomitmen untuk menjelaskan secara detail setiap aspek biaya yang akan dikenakan kepada nasabah, sehingga tidak ada informasi yang disembunyikan. Sebagai contoh, jika nasabah ingin membeli rumah melalui akad murabahah, bank akan memberikan rincian lengkap

mengenai harga pokok rumah tersebut, margin keuntungan yang telah disepakati bersama, dan apakah ada biaya administrasi atau asuransi yang harus ditanggung oleh nasabah. Semua biaya tersebut dijelaskan secara rinci dan tertulis dalam dokumen akad yang akan ditandatangani oleh nasabah. Hal ini dilakukan agar nasabah memiliki pemahaman yang jelas tentang total biaya yang harus mereka keluarkan selama masa pembiayaan, dan tidak ada unsur yang mengejutkan setelah akad ditandatangani.

Dokumen akad murabahah ini sangat penting karena berfungsi sebagai perjanjian yang mengikat antara bank dan nasabah. Sebelum nasabah menandatangani akad tersebut, bank memastikan bahwa mereka telah menerima semua informasi yang diperlukan dan mengerti sepenuhnya komponen-komponen biaya yang ada. Dengan begitu, nasabah bisa membuat keputusan dengan penuh kesadaran dan pengetahuan tentang tanggung jawab keuangan mereka. Transparansi ini tidak hanya memberikan kejelasan bagi nasabah, tetapi juga meningkatkan kepercayaan mereka terhadap proses transaksi. Pada akhirnya, dengan penyampaian informasi yang lengkap dan terbuka, bank dan nasabah dapat menjalani transaksi yang adil dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang menekankan keterbukaan, kejujuran, dan keadilan dalam setiap tahapannya.

Mekanisme pembayaran di BSI KCP Kalideres menggunakan sistem *autodebit*, di mana setiap bulan, pada awal bulan, BSI KCP Kalideres akan secara otomatis menarik jumlah cicilan dari rekening nasabah. Hal ini membuat pembayaran cicilan menjadi lebih praktis dan terjadwal, karena nasabah tidak perlu lagi repot melakukan pembayaran secara manual setiap bulannya. Sistem ini memastikan bahwa tagihan bulanan selalu dibayar tepat waktu, tanpa adanya keterlambatan, selama saldo di rekening mencukupi. Namun, jika terjadi kondisi di mana saldo di rekening nasabah tidak cukup untuk menutupi jumlah cicilan pada bulan tersebut, pihak BSI KCP kalideres tidak akan langsung

mengenakan denda atau tambahan biaya apapun. Tidak ada penalti yang diberikan kepada nasabah karena saldo yang kurang.

Sebaliknya, bank akan memberikan teguran atau pemberitahuan kepada nasabah sebagai pengingat bahwa tagihan bulanan mereka belum terselesaikan. Teguran ini dilakukan dengan tujuan agar nasabah segera mengisi saldo rekeningnya dan melunasi cicilan yang tertunda. Sistem ini memberikan fleksibilitas dan rasa aman bagi nasabah karena meskipun mereka mengalami keterlambatan pembayaran akibat saldo yang tidak mencukupi, mereka tidak akan dikenakan biaya tambahan. Bank hanya akan bertindak sebagai pengingat agar pembayaran segera dilunasi. Dengan demikian, nasabah dapat menjalani proses pembayaran cicilan dengan lebih tenang, karena mekanisme ini tidak membebani mereka dengan denda atau biaya keterlambatan. Selain itu, sistem auto debit yang digunakan juga membantu menjaga kedisiplinan pembayaran nasabah, sekaligus memberikan kenyamanan dalam mengelola cicilan setiap bulannya (Personal Interview. 2024, 5 Agustus).

Sebelum nasabah mengajukan pembiayaan BSI Griya di BSI KCP Kalideres, BSI KCP Kalideres sudah memberikan serangkaian aturan dan dokumen yang harus dipelajari dan dipahami dengan seksama oleh nasabah. Salah satu poin penting yang selalu disampaikan dalam perjanjian ini adalah bahwa selama nasabah masih dalam masa cicilan, rumah yang dibeli melalui pembiayaan tidak boleh dijadikan objek bisnis, seperti disewakan kepada pihak lain. Penyewaan rumah selama masa cicilan ini dianggap sebagai pelanggaran terhadap akad yang telah disepakati. Hal ini dikarenakan, sesuai dengan aturan BSI, rumah yang masih dalam cicilan belum sepenuhnya menjadi milik nasabah, sehingga tidak dapat digunakan untuk tujuan komersial. Menyewakan rumah tersebut akan dianggap sebagai bentuk bisnis dengan aset yang belum sepenuhnya dimiliki nasabah, yang bertentangan dengan prinsip akad murabahah yang diterapkan oleh

bank. Prinsip ini melarang spekulasi atau investasi dengan barang yang belum dilunasi karena dianggap tidak sesuai dengan syariah. Namun, di sisi lain, bank memperbolehkan nasabah untuk menjual rumah tersebut meskipun masih dalam masa cicilan.

Dalam peraturan BSI, jika nasabah memutuskan untuk menjual rumahnya sebelum cicilan lunas, hasil penjualan rumah tersebut dapat digunakan langsung untuk melunasi sisa hutang kepada bank. Dengan demikian, kepemilikan rumah akan berpindah sepenuhnya kepada pembeli baru, dan tanggungan nasabah terhadap cicilan pun berakhir. Hal ini dilakukan untuk memberikan fleksibilitas bagi nasabah yang mungkin mengalami perubahan kondisi keuangan atau situasi lain yang membuat mereka ingin melepas rumah tersebut sebelum masa cicilan berakhir. Bank juga menegaskan bahwa tidak ada batasan bagi nasabah untuk menjual rumahnya selama masa cicilan, selama nasabah mampu melunasi seluruh hutangnya dengan hasil penjualan.

Namun, perbedaan besar antara menjual dan menyewakan terletak pada kepemilikan dan pengelolaan aset. Dalam konteks penjualan, rumah langsung beralih kepemilikan ke pihak pembeli, sehingga transaksi ini tidak menimbulkan konflik dengan aturan syariah yang berlaku. Sebaliknya, penyewaan dianggap tidak sesuai karena nasabah tetap mempertahankan kepemilikan sebagian rumah tersebut, padahal rumah itu secara teknis masih dalam pengawasan bank sampai cicilan selesai. Dengan adanya aturan-aturan ini, BSI KCP Kalideres memastikan bahwa semua transaksi yang melibatkan pembiayaan rumah tetap sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, sekaligus memberikan panduan yang jelas bagi nasabah terkait apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan selama masa cicilan. Semua informasi tersebut sudah disampaikan secara transparan kepada nasabah sejak awal agar mereka memahami hak dan kewajibannya dalam proses pembiayaan.

Dalam wawancara, narasumber mengatakan bahwa Ketika BSI KCP Kalideres memutuskan untuk mewakili pembelian barang kepada nasabah, BSI KCP kalideres akan menggunakan akad wakalah. Dalam mekanisme ini, nasabah bertindak sebagai agen yang membeli barang atas nama BSI KCP Kalideres. Proses ini memberi nasabah fleksibilitas untuk memilih barang sesuai dengan preferensi mereka, tetapi transaksi tersebut dilakukan atas nama BSI KCP Kalideres. Setelah nasabah melakukan pembelian, langkah berikutnya adalah memastikan bahwa barang tersebut sah menjadi milik BSI KCP Kalideres. Pihak BSI KCP Kalideres melakukan verifikasi dengan memeriksa bukti pembelian, seperti faktur atau tanda terima yang mencantumkan nama BSI KCP Kalideres sebagai pemilik barang. Verifikasi ini sangat penting untuk memastikan bahwa kepemilikan barang sudah berpindah secara sah kepada BSI KCP Kalideres sesuai dengan prinsip syariah. Setelah BSI KCP Kalideres memiliki barang secara sah, barulah dilanjutkan dengan akad murabahah. Dalam akad ini, BSI KCP Kalideres menjual barang yang telah dimiliki kepada nasabah dengan harga yang mencakup margin keuntungan yang telah disepakati sebelumnya. Proses ini dilakukan dengan transparan, sehingga nasabah mengetahui harga pokok barang, margin keuntungan BSI KCP Kalideres, dan total yang harus dibayar selama periode cicilan atau pembayaran. Dengan demikian, transaksi tetap sesuai dengan prinsip syariah dan menghindari unsur riba atau ketidakpastian.

Secara keseluruhan, mekanisme wakalah dan murabahah ini memungkinkan BSI KCP Kalideres untuk memberikan pembiayaan yang sesuai dengan kebutuhan nasabah, sambil memastikan bahwa setiap langkah dalam transaksi mematuhi aturan syariah yang ketat. Ini menciptakan keseimbangan antara fleksibilitas dalam memilih barang dan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah dalam hal kepemilikan dan jual beli barang.

2. Ketentuan Murabahah kepada Nasabah

Jadi, *Branch Manager* BSI KCP Kalideres menyatakan dalam wawancaranya Bersama peneliti, bahwa:

“Pertama-tama, nasabah harus mengisi formulir aplikasi. Formulir ini tidak hanya mencakup informasi dasar seperti nama, alamat, dan data pribadi lainnya, tetapi juga detail tentang barang yang ingin dibeli, termasuk spesifikasinya, apakah itu rumah, ruko, atau apartemen, serta perkiraan biaya pembeliannya. Nasabah kemudian harus memberikan janji pembelian atau yang kita sebut wa'ad. Janji pembelian ini penting karena merupakan komitmen nasabah kepada bank, bahwa jika pembiayaan disetujui, kami akan membeli barang yang diinginkan sesuai kesepakatan yang telah ditentukan. Janji ini berupa surat pernyataan tertulis yang menyebutkan kesepakatan harga, margin keuntungan untuk bank, dan syarat-syarat lainnya. Di sini, kita harus memastikan nasabah memahami bahwa ini adalah tahap awal dari proses pembiayaan, tetapi belum ada ikatan hukum yang kuat sampai akad murabahah dilakukan. Wa'ad ini sebenarnya lebih sebagai komitmen dari pihak nasabah. Jadi, sebelum bank menyetujui pembiayaan, kami akan melakukan verifikasi mendalam terkait barang yang akan dibeli dan juga kemampuan finansial nasabah. Setelah semua sesuai dengan prinsip syariah, baru kemudian kita lanjutkan ke tahap akad murabahah, di mana bank secara resmi membeli barang tersebut dan menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang sudah disepakati.”

Bisa disimpulkan bahwa proses pengajuan permohonan pembiayaan BSI Griya di BSI KCP Kalideres dimulai dengan nasabah mengisi formulir aplikasi yang mencakup informasi rinci mengenai identitas pribadi, seperti nama, alamat, pekerjaan, dan sumber

penghasilan. Selain itu, formulir ini juga memuat detail lengkap mengenai barang yang akan dibeli, seperti jenis, spesifikasi, dan lokasi barang, serta estimasi total biaya pembelian. Nasabah juga perlu melampirkan dokumen pendukung, seperti slip gaji, rekening koran, atau surat-surat kepemilikan barang, untuk memudahkan BSI KCP Kalideres dalam menilai kelayakan pengajuan. Setelah formulir dan dokumen dilengkapi, nasabah akan memberikan janji pembelian atau *wa'ad* kepada bank. Janji pembelian ini merupakan komitmen sepihak dari nasabah untuk membeli barang tersebut apabila bank menyetujui pembiayaan.

Janji ini dibuat dalam bentuk surat pernyataan tertulis, yang mencantumkan kesepakatan antara nasabah dan bank terkait harga barang, margin keuntungan BSI KCP Kalideres, serta ketentuan lain seperti tenor pembayaran dan jadwal cicilan. Melalui *wa'ad* ini, nasabah menyatakan kesediaannya untuk melanjutkan ke tahap akad murabahah jika proses persetujuan selesai, sehingga BSI KCP Kalideres memiliki jaminan bahwa barang yang akan dibeli tidak akan dibatalkan sepihak oleh nasabah. Di sisi lain, *wa'ad* ini tidak bersifat mengikat bagi bank hingga proses verifikasi dan evaluasi selesai. Setelah janji pembelian disepakati, bank akan memulai proses analisis terhadap barang dan kemampuan finansial nasabah sebelum memberikan keputusan akhir terkait persetujuan pembiayaan.

Dan Narasumber juga menyatakan bahwa Sebelum menyetujui permohonan pembiayaan, BSI KCP Kalideres mempertimbangkan berbagai faktor penting yang berkaitan dengan profil nasabah dan barang yang akan dibeli. Salah satu langkah pertama yang dilakukan oleh BSI KCP Kalideres adalah melakukan pemeriksaan terhadap informasi keuangan nasabah melalui sistem Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Bank akan memeriksa apakah nasabah memiliki fasilitas pembiayaan di bank lain serta menilai kelancaran pembayaran nasabah pada fasilitas tersebut. Jika riwayat pembayaran nasabah baik, maka

proses pembiayaan dapat dilanjutkan, namun jika terdapat indikasi ketidaklancaran dalam pembayaran, permohonan pembiayaan akan dihentikan. Selanjutnya, BSI KCP Kalideres mengevaluasi kapasitas keuangan nasabah dengan meninjau sumber penghasilan atau slip gaji nasabah sebagai acuan untuk menentukan kemampuan nasabah dalam membayar cicilan. Saat ini, di BSI KCP Kalideres, pembiayaan hanya diberikan kepada nasabah yang berstatus sebagai karyawan tetap pada sebuah perusahaan.

Setelah melakukan verifikasi kelayakan nasabah, BSI KCP Kalideres melakukan analisis risiko untuk memastikan bahwa nasabah memiliki kemampuan yang memadai dalam memenuhi kewajiban pembayaran cicilan sesuai jadwal yang disepakati. Di samping itu, BSI KCP Kalideres juga mempertimbangkan nilai barang yang akan dibeli dan mengevaluasi kesesuaiannya dengan prinsip syariah. Apabila diperlukan, bank dapat meminta jaminan tambahan guna mengurangi risiko yang mungkin timbul selama masa pembiayaan. Proses ini menggambarkan kehati-hatian bank dalam mempertimbangkan aspek finansial dan syariah sebelum memberikan persetujuan pembiayaan kepada nasabah.

Dalam proses pembiayaan BSI Griya, BSI KCP Kalideres memastikan bahwa aset yang dibeli oleh nasabah sah dan legal melalui serangkaian prosedur yang ketat. Pertama, BSI KCP Kalideres melakukan verifikasi terhadap dokumen-dokumen penting seperti sertifikat kepemilikan, faktur, dan tanda terima, guna memastikan legalitas barang yang akan dibeli. Hal ini dilakukan untuk menjamin bahwa aset yang diperjualbelikan bebas dari klaim atau sengketa yang dapat mempengaruhi transaksi. Selain itu, BSI KCP Kalideres hanya bekerja sama dengan penjual atau pemasok yang telah terverifikasi dan dinilai sebagai pihak yang terpercaya. Proses ini dilakukan melalui *due diligence* terhadap penjual untuk memastikan tidak ada masalah hukum yang dapat mengganggu transaksi di kemudian hari. Selain verifikasi

dokumen, BSI KCP Kalideres juga melakukan inspeksi fisik terhadap aset, khususnya jika berupa properti. Inspeksi ini bertujuan untuk memastikan kesesuaian kondisi fisik aset dengan deskripsi yang telah disepakati serta untuk menghindari adanya klaim atau sengketa yang mungkin muncul. Dengan langkah-langkah ini, BSI KCP Kalideres berupaya menjaga keamanan transaksi dan memastikan kepatuhan terhadap prinsip syariah, sehingga nasabah dapat menjalankan Pembiayaan BSI Griya dengan penuh rasa aman dan transparan. Proses yang teliti ini juga menunjukkan komitmen BSI KCP Kalideres dalam menjaga integritas setiap transaksi pembiayaan yang dilakukan (Personal Interview. 2024, 5 Agustus).

Dan dalam wawancara *Branch Manager* juga menyatakan bahwa dalam pembiayaan BSI Griya, di BSI KCP Kalideres, nasabah diwajibkan untuk membayar uang muka sebagai bagian dari transaksi. Uang muka ini berfungsi sebagai bentuk keseriusan dan komitmen nasabah dalam melanjutkan transaksi. Pembayaran uang muka tersebut disertai dengan penandatanganan perjanjian yang mencakup rincian jumlah uang muka, syarat-syarat pembayaran, serta ketentuan lainnya terkait transaksi. Perjanjian ini bertujuan untuk memastikan bahwa kedua belah pihak, yaitu BSI KCP Kalideres dan nasabah, sepakat atas ketentuan yang telah ditetapkan. Apabila nasabah membatalkan pembelian setelah uang muka dibayarkan, BSI KCP Kalideres memiliki hak untuk mempertahankan uang muka tersebut sebagai kompensasi atas kerugian yang mungkin timbul, seperti biaya administrasi atau potensi kerugian finansial lainnya. Namun, BSI KCP kalideres juga menerapkan kebijakan fleksibel dalam pengembalian uang muka, terutama dalam situasi tertentu di mana pembatalan transaksi disebabkan oleh alasan yang dapat diterima atau sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam perjanjian. Contoh situasi di mana uang muka (DP) dapat dikembalikan sepenuhnya adalah ketika pembatalan transaksi bukan disebabkan oleh kesalahan atau kehendak nasabah.

Beberapa kondisi yang membuat BSI KCP Kalideres memutuskan untuk pengembalian penuh uang muka meliputi:

- 1) Penolakan oleh Pihak Bank: Jika setelah uang muka dibayarkan, pihak bank tidak dapat melanjutkan proses pembiayaan karena alasan internal, seperti perubahan kebijakan atau ketidakmampuan bank memenuhi syarat pembiayaan.
- 2) Barang Tidak Tersedia: Jika barang atau properti yang dibeli melalui pembiayaan murabahah tidak tersedia atau penjual gagal menyediakan barang tersebut, uang muka akan dikembalikan sepenuhnya kepada nasabah.
- 3) Kegagalan Akad: Jika ada ketidaksepakatan dalam proses akad atau kesalahan prosedur, seperti salah satu pihak tidak memenuhi syarat yang disepakati, uang muka bisa dikembalikan karena pembatalan tersebut bukan kesalahan nasabah.
- 4) Pembatalan dari Pihak Ketiga: Jika pihak ketiga, seperti pengembang properti atau penjual, membatalkan transaksi karena alasan legal atau administratif yang berada di luar kendali nasabah dan bank, uang muka berhak dikembalikan penuh kepada nasabah.

Kebijakan pengembalian ini diatur dalam perjanjian awal dengan tujuan menjaga keseimbangan antara perlindungan kepentingan BSI KCP Kalideres dan memberikan perlakuan yang adil bagi nasabah.

Apabila uang muka yang dibayarkan oleh nasabah tidak mencukupi untuk menutupi kerugian yang dialami oleh BSI KCP kalideres, maka pihak BSI KCP Kalideres berhak untuk menagih kekurangan tersebut kepada nasabah sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam perjanjian pembiayaan. Dalam hal ini, BSI KCP Kalideres memiliki kewenangan untuk meminta nasabah melunasi sisa kekurangan yang timbul dari pembiayaan tersebut. Selain itu, jika terdapat jaminan atau agunan tambahan yang telah diserahkan oleh

nasabah, BSI KCP Kalideres juga dapat memanfaatkan jaminan tersebut untuk menutupi kerugian yang dialami. Apabila nasabah tidak mampu melunasi kekurangan tersebut, bank dapat mengambil tindakan hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku. Langkah ini umumnya dilakukan setelah BSI KCP Kalideres memberikan kesempatan kepada nasabah untuk menyelesaikan kewajibannya, baik melalui peringatan maupun upaya mediasi, dengan tujuan untuk mencari solusi yang terbaik bagi kedua belah pihak sebelum tindakan hukum lebih lanjut ditempuh.

BSI KCP Kalideres telah menggunakan kontrak '*urbun* atau bisa disebut juga dengan *Murabahah bil 'Urbun* atau yang disebut dengan jual beli dengan sistem uang muka / *Down Payment* (Fridholin Sunandito & Hidayat, n.d.). Melalui kontrak ini, nasabah membayar sejumlah uang muka yang akan dipotong dari total harga pembelian jika transaksi dilanjutkan. Namun, apabila nasabah membatalkan transaksi, BSI KCP Kalideres berhak mempertahankan sebagian dari uang muka tersebut sebagai bentuk kompensasi atas waktu, usaha, dan biaya yang telah dikeluarkan oleh BSI KCP Kalideres dalam proses transaksi. Sebelum pelaksanaan kontrak '*urbun*, diperlukan kesepakatan awal antara BSI KCP Kalideres dan nasabah terkait jumlah uang muka yang akan dipertahankan oleh BSI KCP Kalideres jika terjadi pembatalan transaksi. Selain itu, syarat dan ketentuan mengenai pengembalian uang muka juga harus disepakati sejak awal. Hal ini bertujuan untuk memastikan transparansi dan kejelasan bagi kedua belah pihak, sehingga potensi konflik di kemudian hari dapat dihindari. Penerapan kontrak '*urbun* ini memberikan fleksibilitas dalam pengelolaan transaksi, namun tetap mengedepankan perlindungan bagi pihak BSI KCP Kalideres dan nasabah.

3. Jaminan dalam Murabahah

Dalam transaksi BSI Griya, BSI KCP Kalideres meminta jaminan dari nasabah untuk mengurangi risiko terkait pembiayaan. Jenis jaminan yang biasanya diminta dapat mencakup berbagai bentuk aset berharga, seperti properti, kendaraan, surat berharga, atau barang bergerak lainnya yang memiliki nilai ekonomis. Properti dapat mencakup rumah atau tanah, sementara kendaraan meliputi mobil atau motor. Surat berharga mungkin termasuk saham atau obligasi, sedangkan barang bergerak lainnya bisa mencakup peralatan atau inventaris bisnis. Selain jaminan berbentuk aset fisik, BSI KCP Kalideres juga dapat meminta jaminan dalam bentuk deposito atau rekening tabungan nasabah. Deposito atau tabungan ini sering kali dianggap sebagai bentuk jaminan likuid yang dapat dengan cepat digunakan oleh bank jika terjadi risiko gagal bayar. Dan dalam pengurusan jaminan menurut Nasabah BSI Griya itu Prosesnya mudah, beliau mengatakan bahwa *"Pengalaman saya dalam mengurus jaminan cukup lancar. Pihak bank memberikan panduan yang sangat jelas mengenai dokumen-dokumen dan prosedur yang diperlukan. Walaupun ada beberapa dokumen yang harus disiapkan, semuanya dijelaskan dengan baik sehingga saya tidak kebingungan. Prosesnya juga cukup sederhana dan tidak memakan waktu lama, sehingga saya merasa terbantu dan proses pengajuan berjalan tanpa hambatan berarti"*. Dan Jaminan ini memiliki peran krusial dalam melindungi bank dari potensi risiko kerugian akibat ketidakmampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya. Selain itu, jaminan ini juga berfungsi sebagai indikator komitmen nasabah dalam proses pembayaran angsuran, memberikan keyakinan kepada bank bahwa nasabah akan memenuhi kewajiban finansialnya sesuai kesepakatan yang telah dibuat.

BSI KCP Kalideres menetapkan nilai jaminan yang harus disediakan oleh nasabah dengan mempertimbangkan sejumlah faktor penting. Faktor-faktor tersebut meliputi nilai barang yang dibiayai,

kondisi finansial nasabah, serta tingkat risiko yang terkait dengan pembiayaan. Nilai jaminan biasanya ditetapkan lebih tinggi daripada jumlah pembiayaan yang diberikan. Hal ini dilakukan untuk memastikan keamanan bank dari potensi risiko kerugian. Sebagai langkah tambahan, BSI KCP Kalideres akan melakukan penilaian independen atau menggunakan jasa penilai pihak ketiga. Proses ini bertujuan untuk memastikan bahwa nilai jaminan memenuhi standar yang berlaku dan mencukupi untuk menutupi kemungkinan kerugian yang mungkin timbul. Dengan cara ini, bank dapat memastikan bahwa jaminan yang diberikan nasabah benar-benar sesuai dan memadai untuk melindungi kepentingan finansialnya (Wawancara dengan Bapak Arky Ariesandy Akbar, selaku Branch Manager BSI KCP Kalideres, Minggu, 5 Agustus 2024).

BSI KCP Kalideres juga memiliki prosedur khusus dalam pengelolaan jaminan untuk transaksi murabahah khususnya pada pembiayaan BSI Griya. Prosedur ini melibatkan beberapa tahapan, mulai dari evaluasi awal jaminan, pembuatan dokumentasi lengkap, hingga penilaian berkala terhadap nilai jaminan tersebut. BSI KCP Kalideres juga memastikan bahwa jaminan diasuransikan jika diperlukan, untuk melindungi dari risiko kerusakan atau kehilangan. Selain itu, terdapat proses yang jelas untuk pelepasan jaminan setelah nasabah memenuhi kewajibannya, seperti melunasi pembiayaan. Seluruh prosedur ini diawasi oleh tim pengelolaan risiko bank untuk memastikan bahwa semua kegiatan sesuai dengan kebijakan dan peraturan yang berlaku (Wawancara dengan Bapak Arky Ariesandy Akbar, selaku Branch Manager BSI KCP Kalideres, Minggu, 5 Agustus 2024).

4. Utang dalam Murabahah

Branch Manager BSI KCP Kalideres mengatakan dalam wawancara dengan peneliti bahwa:

“Jika nasabah menjual kembali barang yang dibeli melalui transaksi murabahah dan memperoleh keuntungan dari penjualan tersebut, kami tidak memiliki hak atas keuntungan yang diperoleh. Hal ini disebabkan oleh prinsip murabahah yang tidak mengikat nasabah pada hasil penjualan barang. Meskipun demikian, nasabah tetap memiliki kewajiban untuk melunasi sisa utang sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati sebelumnya. Sebaliknya, jika penjualan barang tersebut mengakibatkan kerugian, nasabah tetap wajib untuk membayar sisa utang kepada bank. Dalam hal ini, kami menangani situasi tersebut dengan memastikan bahwa nasabah tetap memenuhi kewajiban pembayaran, tanpa mempertimbangkan hasil penjualan barang yang bersangkutan”.

Dapat disimpulkan bahwa Jika nasabah menjual kembali barang yang dibeli melalui transaksi pembiayaan BSI Griya dan memperoleh keuntungan dari penjualan tersebut, BSI KCP Kalideres tidak memiliki hak atas keuntungan yang diperoleh. Hal ini karena prinsip murabahah tidak mengikat nasabah pada hasil penjualan barang. Meskipun demikian, nasabah tetap memiliki kewajiban untuk melunasi sisa utang sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati sebelumnya. Sebaliknya, jika penjualan barang tersebut mengakibatkan kerugian, nasabah tetap wajib membayar sisa utang kepada BSI KCP kalideres. Dalam situasi ini, BSI KCP Kalideres akan memastikan bahwa nasabah tetap memenuhi kewajiban pembayaran tanpa mempertimbangkan hasil penjualan barang.

Beliau juga menyatakan bahwa Jika nasabah memutuskan untuk menjual barang sebelum masa angsuran berakhir, nasabah diwajibkan untuk melunasi seluruh sisa utang yang ada. Ini termasuk pembayaran jumlah pokok yang belum dibayar serta margin keuntungan yang telah disepakati. Proses ini dikenal sebagai pelunasan dipercepat, dan

kebijakan ini bertujuan untuk memastikan bahwa BSI KCP Kalideres menerima seluruh pembayaran yang diharapkan dari transaksi tersebut.

Dalam hal nasabah mengalami kerugian dari penjualan barang, BSI KCP Kalideres tetap akan menuntut nasabah untuk melunasi sisa utang sesuai dengan perjanjian awal. Kerugian yang dialami nasabah tidak mempengaruhi kewajiban utang mereka kepada BSI KCP Kalideres, karena transaksi murabahah didasarkan pada harga jual yang telah disepakati sejak awal. BSI KCP Kalideres tidak terlibat dalam risiko penjualan kembali barang tersebut. Namun, dalam beberapa kasus, BSI KCP Kalideres mungkin mempertimbangkan restrukturisasi utang atau memberikan kelonggaran tertentu berdasarkan situasi keuangan nasabah, sesuai dengan kebijakan internal BSI KCP Kalideres.

5. Penundaan Pembayaran dalam Murabahah

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan Branch Manager BSI KCP Kalideres, Beliau mengatakan bahwa:

“Kalau kami menemukan nasabah yang sebetulnya bisa bayar utang tapi sengaja menunda, langkah yang kami ambil adalah kami akan melakukan beberapa hal. Pertama, kami akan menghubungi nasabah untuk mengingatkan dan menanyakan alasan keterlambatan. Kalau nasabah tetap nggak bayar atau nggak merespon, kami bisa mengenakan denda sesuai perjanjian. Selain itu, kami akan membatasi akses nasabah ke layanan lainnya atau melaporkannya ke biro kredit. Dalam beberapa situasi, kami bisa juga mempertimbangkan untuk membawa masalah ini ke ranah hukum agar utang bisa segera dilunasi”.

Jadi Jika BSI KCP Kalideres menemukan nasabah yang sebetulnya mampu membayar utang namun sengaja menunda, beberapa

langkah akan diambil. Pertama, BSI KCP Kalideres akan menghubungi nasabah untuk memberikan pengingat dan menanyakan alasan keterlambatan pembayaran. Apabila nasabah tetap tidak membayar atau tidak merespons, BSI KCP Kalideres memiliki kewenangan untuk mengenakan denda sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Selain itu, BSI KCP Kalideres dapat membatasi akses nasabah ke layanan perbankan lainnya atau melaporkannya ke biro kredit. Dalam situasi tertentu, BSI KCP Kalideres juga dapat mempertimbangkan untuk membawa masalah ini ke ranah hukum guna memastikan utang dapat segera dilunasi. Dan Rasulullah juga telah bersabda bahwa:

"مُطْلُ الْغَنِيِّ ظَلَمٌ"

Artinya: *"Menunda pembayaran hutang oleh orang kaya adalah suatu kezhaliman."* (HR. Al-Bukhari dan Muslim)

Hadis ini menekankan bahwa menunda pembayaran hutang ketika seseorang mampu membayar adalah bentuk kezaliman. Ini karena tindakan tersebut merugikan pihak yang memberikan pinjaman dan tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati.

Lalu *Branch Manager* BSI KCP Kalideres juga menyatakan bahwa Untuk menangani kasus penundaan pembayaran atau ketidakmampuan nasabah dalam melunasi utangnya, BSI KCP Kalideres memiliki prosedur standar yang diterapkan. Langkah awal adalah berdialog dengan nasabah untuk memahami situasi sebenarnya dan mencari solusi bersama. Jika penundaan disebabkan oleh kesulitan sementara, BSI KCP Kalideres akan menawarkan opsi restrukturisasi utang, seperti perpanjangan tenor atau penyesuaian jumlah cicilan. Namun, jika masalah keuangan nasabah lebih serius, BSI KCP Kalideres dapat mempertimbangkan pengurangan atau penghapusan sebagian utang, atau bahkan mengambil alih jaminan yang telah

diberikan. Semua tindakan ini dilakukan sesuai dengan kebijakan internal bank dan prinsip syariah yang berlaku, dengan tetap berkoordinasi dengan Dewan Pengawas Syariah jika diperlukan.

6. Bangkrut dalam Murabahah

Berdasarkan wawancara dengan Branch Manager BSI KCP Kalideres, beliau menyampaikan bahwa:

“Kalau nasabah dinyatakan bangkrut dan nggak bisa bayar utangnya, kami bakal ngikutin prosedur yang ada untuk ngatasin situasi ini. Pertama, kami bakal ajukan klaim ke pengadilan atau kurator yang ngurus kebangkrutan nasabah. kami juga bakal coba nagih utang lewat penjualan aset nasabah yang ada, termasuk jaminan yang udah diserahkan ke kami. Kalau asetnya nggak cukup buat nutupin utang, kami bakal catat kerugian, dan kalau memang tidak ada jalan lain lagi kami bakal mengatur ulang jadwal penagihan utang atau menunda penagihan utang. Dan inget ya, semua itu sudah ada perjanjiannya diawal, jadi kami tidak ambil keputusan secara sepihak saja”.

Jadi jika nasabah dinyatakan bangkrut dan tidak dapat melunasi utangnya, BSI KCP Kalideres akan mengikuti prosedur yang berlaku untuk menangani situasi tersebut. Langkah awal yang diambil adalah mengajukan klaim kepada pengadilan atau kurator yang mengelola kebangkrutan nasabah. BSI KCP Kalideres juga akan berupaya menagih utang melalui penjualan aset nasabah yang tersedia, termasuk jaminan yang telah diserahkan kepada BSI KCP Kalideres. Apabila aset yang dimiliki nasabah tidak cukup untuk menutupi utang, BSI KCP Kalideres akan mencatat kerugian tersebut. Dan akan tetap menagih sisa utang yang belum terbayar walaupun dengan cara menunda penagihan hutangnya atau mengatur ulang jadwal penagihan hutang.

Dan semua ketentuan penagihan itu sudah ada kesepakatannya diawala antara nasabah dengan BSI KCP Kalideres, Jadi BSI KCP Kalideres tidak mengambil Langkah dengan secara sepihak.

Berikut ini adalah gambaran skema pembiayaan murabahah yang diterapkan di BSI KCP Kalideres. Skema ini menggambarkan secara terperinci alur dan tahapan dalam proses pembiayaan, mulai dari pengajuan nasabah hingga penyelesaian transaksi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Setiap langkah dalam skema ini telah dirancang untuk memastikan kesesuaian dengan ketentuan Fatwa DSN MUI, menjamin transparansi, serta menjaga kepatuhan terhadap aturan syariah yang berlaku dalam transaksi jual beli berbasis akad murabahah.



Gambar 4.2 Skema Pembiayaan Murabahah BSI KCP Kalideres

8. Sudut Pandang Karyawan BSI Terhadap Implementasi BSI Griya

Pada bagian ini, hasil wawancara dengan Bapak Fajar Adiputra, selaku *Marketing Officer* BSI KCP Kalideres, akan disajikan. Transkripsi lengkap dari wawancara ini dapat dilihat di bagian Lampiran. Tujuan dari wawancara ini adalah untuk mendapatkan perspektif yang berbeda dari seorang karyawan lain di BSI KCP Kalideres mengenai implementasi pembiayaan BSI Griya, khususnya dalam konteks akad murabahah. Hasil wawancara ini juga dimaksudkan sebagai bahan perbandingan dengan wawancara yang telah dilakukan dengan *Branch Manager* dan nasabah. Jadi, Narasumber mengatakan bahwa:

"Karyawan BSI Griya mendapatkan pelatihan tentang ketentuan syariah melalui program orientasi dan pelatihan yang dilakukan secara rutin. Pelatihan ini mencakup pemahaman dasar tentang prinsip-prinsip syariah dalam perbankan, khususnya akad murabahah. Selain itu, mereka juga mengikuti workshop, seminar, dan diberi akses ke bahan bacaan serta panduan dari Dewan Pengawas Syariah. Tujuan dari pelatihan ini adalah untuk memastikan karyawan benar-benar paham dan bisa menerapkan ketentuan syariah dalam pekerjaan sehari-hari, sehingga bisa memberikan layanan yang sesuai dengan prinsip syariah kepada nasabah".

Dapat disimpulkan bahwa Karyawan BSI Griya menjalani pelatihan rutin yang komprehensif untuk memahami dan menerapkan ketentuan syariah dalam setiap aspek pekerjaan mereka. Pelatihan ini dimulai dengan program orientasi yang dirancang untuk memberikan pemahaman mendalam tentang prinsip-prinsip syariah dalam perbankan, terutama terkait dengan akad murabahah. Selain itu, karyawan juga diwajibkan mengikuti berbagai workshop dan seminar yang diselenggarakan secara berkala. Mereka juga memiliki akses ke berbagai bahan bacaan dan panduan dari Dewan Pengawas Syariah (DPS), yang berperan penting dalam memastikan bahwa semua transaksi berjalan sesuai dengan hukum syariah.

Dengan pelatihan yang intensif ini, karyawan diharapkan mampu memberikan layanan yang tidak hanya efisien tetapi juga sesuai dengan prinsip syariah kepada setiap nasabah.

Beliau juga mengatakan bahwa dalam menjalankan tugasnya, karyawan BSI Griya memiliki tanggung jawab besar untuk menjelaskan konsep akad murabahah kepada nasabah dengan cara yang mudah dipahami. Akad murabahah sendiri adalah transaksi di mana bank membeli barang yang diinginkan oleh nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan menambahkan margin keuntungan yang telah disepakati sebelumnya. Proses ini harus dijelaskan secara rinci, termasuk harga pokok barang, besaran margin keuntungan, dan kemungkinan adanya biaya tambahan. Karyawan juga harus menjelaskan jadwal pembayaran angsuran sehingga nasabah memiliki gambaran yang jelas mengenai kewajiban finansial yang akan mereka hadapi. Semua informasi ini disampaikan dengan tujuan agar nasabah tidak hanya memahami tetapi juga merasa nyaman dengan transaksi yang dilakukan.

Selain menjelaskan konsep akad, karyawan BSI Griya juga bertanggung jawab memastikan bahwa semua dokumen transaksi murabahah telah disusun dan diperiksa sesuai dengan ketentuan syariah. Ini mencakup pemeriksaan teliti terhadap rincian harga pokok, margin keuntungan, serta persetujuan dari kedua belah pihak yang terlibat dalam transaksi. Dokumen-dokumen ini tidak hanya diperiksa secara internal oleh karyawan, tetapi juga diaudit oleh Dewan Pengawas Syariah untuk memastikan bahwa transaksi tersebut bebas dari unsur riba (bunga), gharar (ketidakjelasan), atau maisir (spekulasi). Dengan demikian, setiap transaksi yang dilakukan di BSI Griya selalu berada dalam koridor hukum syariah yang ketat.

Bagian lain dari tugas karyawan adalah menjelaskan hak dan kewajiban nasabah dalam akad murabahah, terutama dalam konteks BSI Griya. Karyawan diberikan panduan yang mencakup poin-poin penting yang harus disampaikan kepada nasabah, seperti hak mereka untuk

menerima barang sesuai dengan deskripsi yang telah disepakati dan kewajiban mereka untuk membayar sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan. Karyawan juga harus menjelaskan konsekuensi yang mungkin timbul jika nasabah mengalami keterlambatan pembayaran, termasuk potensi denda atau biaya tambahan. Selain itu, nasabah berhak mendapatkan informasi yang jelas dan transparan terkait dengan biaya dan persyaratan yang berlaku. Penyampaian informasi ini dilakukan dengan bahasa yang mudah dipahami, sehingga nasabah benar-benar memahami setiap aspek dari akad sebelum menandatangani dokumen.

Ketika terjadi keluhan dari nasabah terkait pelaksanaan akad murabahah, karyawan BSI Griya diharuskan untuk mengikuti prosedur penanganan keluhan yang telah ditetapkan oleh bank. Proses ini dimulai dengan menerima keluhan secara ramah dan profesional, mendengarkan dengan seksama masalah yang disampaikan oleh nasabah, serta mencatat semua detail penting dari keluhan tersebut. Setelah itu, karyawan akan melakukan penyelidikan terhadap masalah yang dihadapi, berkoordinasi dengan departemen terkait untuk mencari solusi yang paling sesuai. Jika masalah tidak dapat diselesaikan di tingkat operasional, keluhan tersebut dapat diteruskan ke tingkat manajemen atau bahkan Dewan Pengawas Syariah (DPS) untuk penanganan lebih lanjut. Tujuan utama dari seluruh prosedur ini adalah untuk menyelesaikan keluhan dengan cara yang adil, memastikan bahwa nasabah merasa puas dengan layanan yang mereka terima, dan tetap menjaga kepercayaan nasabah terhadap BSI Griya (Personal Interview. 2024, 5 Agustus)

9. Sudut Pandang Nasabah Terhadap Implementasi BSI Griya

Bagian ini menyajikan hasil wawancara dengan Bapak Syahril Ramadhan, seorang nasabah BSI Griya di BSI KCP Kalideres. Transkrip lengkap dari wawancara ini dapat dilihat di bagian Lampiran. Wawancara ini bertujuan untuk mendapatkan informasi langsung dari nasabah guna memverifikasi apakah data yang sebelumnya disampaikan oleh dua

narasumber berbeda, yaitu branch manager dan marketing officer, telah sesuai dengan pengalaman nasabah. Oleh karena itu, wawancara ini juga berfungsi untuk mendapatkan perspektif yang berbeda mengenai implementasi pembiayaan BSI Griya, khususnya dalam konteks akad murabahah, dari sudut pandang nasabah.

Alasan Nasabah memilih pembiayaan BSI Griya didasarkan pada kesesuaiannya dengan prinsip syariah, yang sangat penting bagi Nasabah sebagai seorang Muslim. Selain itu, margin keuntungannya yang kompetitif serta kemudahan dalam proses pengajuan dan fleksibilitas pembayaran yang ditawarkan membuat produk ini sangat menarik bagi Nasabah. Dalam menjalani proses pembiayaan di BSI Griya, Nasabah merasa bahwa segala sesuatunya dilakukan dengan sangat transparan. Semua biaya, termasuk margin keuntungan, dijelaskan dengan jelas sebelum Nasabah menandatangani akad. Karyawan BSI KCP Kalideres juga memastikan bahwa Nasabah memahami setiap tahap proses serta kewajiban sebagai nasabah. (Personal Interview, 5 Agustus 2024)

Dalam wawancara dengan Nasabah BSI Griya beliau menyatakan bahwa:

"Saya merasa proses pembiayaan di BSI Griya sangat transparan. Semua biaya, termasuk margin keuntungan, dijelaskan dengan jelas sebelum saya menandatangani akad. Karyawan bank juga memastikan bahwa saya memahami setiap tahap proses dan apa yang harus saya lakukan sebagai nasabah".

Jadi nasabah merasa seluruh biaya dan margin keuntungan telah dijelaskan dengan sangat rinci sebelum akad ditandatangani. Pihak BSI KCP Kalideres memberikan penjelasan yang sangat mendetail mengenai cara perhitungan margin keuntungan, termasuk faktor-faktor yang memengaruhi besarnya margin tersebut. Selain itu, mereka juga menjelaskan tentang biaya tambahan yang mungkin timbul selama masa

pembiayaan, seperti biaya administrasi, asuransi, atau biaya lainnya. Informasi tersebut disampaikan dengan transparan, sehingga Nasabah merasa yakin dan memahami seluruh proses serta kewajiban yang harus dipenuhi.

Pengalaman Nasabah dalam mengurus jaminan juga berlangsung dengan lancar. Pihak BSI KCP Kalideres memberikan panduan yang jelas mengenai dokumen-dokumen dan prosedur yang diperlukan. Meskipun ada beberapa dokumen yang harus disiapkan, semuanya dijelaskan dengan baik sehingga Nasabah tidak merasa kebingungan. Proses ini juga berjalan cukup sederhana dan tidak memakan waktu lama, membuat Nasabah merasa sangat terbantu dalam proses pengajuan yang berjalan tanpa hambatan berarti.

Nasabah juga merasa telah mendapatkan informasi yang memadai mengenai hak dan kewajiban Nasabah dalam akad murabahah. Karyawan BSI KCP Kalideres menjelaskan secara detail mengenai hak-hak Nasabah, seperti menerima barang sesuai dengan spesifikasi, serta kewajiban-kewajiban Nasabah, seperti membayar angsuran tepat waktu. Dalam situasi di mana Nasabah harus menunda pembayaran angsuran karena menghadapi masalah keuangan yang tak terduga, BSI KCP Kalideres merespons dengan sangat baik dan penuh pengertian. Mereka memberikan waktu untuk Nasabah menjelaskan situasi dan bahkan menawarkan beberapa opsi untuk menyesuaikan jadwal pembayaran agar lebih sesuai dengan kemampuan finansial Nasabah saat itu. Hal ini membuat Nasabah merasa bahwa BSI KCP Kalideres benar-benar memahami kondisi Nasabah dan berusaha mencari solusi terbaik.

Secara keseluruhan, Nasabah merasa sangat puas dengan bagaimana BSI KCP Kalideres menangani masalah yang Nasabah hadapi terkait pembiayaan. Ketika mengalami kesulitan keuangan sementara, BSI KCP Kalideres merespons dengan cepat dan penuh perhatian. Mereka tidak hanya menawarkan satu solusi, tetapi juga menyediakan beberapa opsi yang bisa dipilih, seperti penjadwalan ulang pembayaran atau restrukturisasi

pembiayaan. Opsi-opsi tersebut sangat membantu Nasabah dalam menjaga kestabilan keuangan selama masa sulit. BSI KCP Kalideres menunjukkan fleksibilitas dan pemahaman yang luar biasa terhadap kondisi Nasabah, membuat Nasabah merasa dihargai sebagai Pelanggan yang dihormati. Solusi yang BSI KCP Kalideres tawarkan sangat membantu Nasabah untuk tetap memenuhi kewajiban tanpa merasa terbebani secara finansial.

Nasabah merasa bahwa kebijakan BSI KCP Kalideres sangat adil dalam menangani situasi di mana nasabah mengalami kesulitan untuk melunasi utang tepat waktu. BSI KCP Kalideres menunjukkan pendekatan yang penuh pengertian dengan menawarkan berbagai opsi, seperti restrukturisasi utang atau pemberian keringanan sementara. Bahkan dalam situasi yang lebih ekstrem seperti kebangkrutan, BSI KCP Kalideres tidak serta-merta mengambil tindakan yang merugikan nasabah. Sebaliknya, mereka berusaha bekerja sama dengan nasabah untuk menemukan solusi terbaik yang tetap sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Pendekatan ini mencerminkan komitmen kuat dari pihak BSI KCP Kalideres untuk mendukung nasabah dalam menghadapi situasi sulit, memberikan Nasabah rasa aman dan kepercayaan bahwa BSI KCP Kalideres benar-benar peduli terhadap kesejahteraan nasabahnya.

B. Pembahasan

Pada bagian ini, akan dibahas mengenai kesesuaian implementasi pembiayaan BSI Griya dengan pedoman yang telah ditetapkan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) tentang akad murabahah. Pembahasan ini bertujuan untuk mengevaluasi sejauh mana penerapan pembiayaan di BSI Griya telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang diatur dalam fatwa tersebut. Analisis ini akan mencakup berbagai aspek yang terkait dengan proses pembiayaan, termasuk prosedur, transparansi, dan pemahaman nasabah terhadap akad murabahah, serta akan mengidentifikasi potensi kendala yang mungkin timbul dalam implementasinya. Hasil dari

pembahasan ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai tingkat kepatuhan terhadap ketentuan syariah dalam produk pembiayaan BSI Griya, serta memberikan rekomendasi untuk perbaikan di masa mendatang.

1. Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah

1) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan narasumber, hasil wawancara tersebut menunjukkan bahwa BSI KCP Kalideres telah memenuhi ketentuan bahwa bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas dari riba. Penjelasannya adalah sebagai berikut:

Pertama, dalam hal transparansi penetapan harga, ketentuan syariah mengharuskan bahwa harga jual barang, yang mencakup biaya pokok dan margin keuntungan, harus disepakati di awal akad tanpa biaya tambahan tersembunyi. Dalam wawancara, dijelaskan bahwa BSI KCP Kalideres memastikan harga jual telah mencakup semua biaya tanpa tambahan yang tidak disepakati, sehingga tidak ada unsur riba yang terselip dalam transaksi.

Kedua, proses verifikasi kepatuhan terhadap syariah memastikan adanya akad yang jelas dan kehalalan barang yang ditransaksikan. BSI KCP Kalideres berupaya mencegah terjadinya riba dengan memastikan barang yang diperjualbelikan halal dan proses transaksi sesuai dengan prinsip syariah.

Ketiga, pengawasan oleh Dewan Pengawas Syariah bertujuan untuk memastikan bahwa seluruh proses, mulai dari penetapan harga hingga pelaksanaan akad, sesuai dengan prinsip syariah. Pengawasan ini meminimalisir risiko munculnya unsur riba, dengan DPS bertindak sebagai penjaga integritas transaksi.

Keseluruhan proses yang dijelaskan dalam wawancara menunjukkan bahwa BSI KCP Kalideres telah melakukan langkah-

langkah yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dalam menjaga akad murabahah bebas dari riba.

Bersasarkan Ayat Al-Qur'an yang cocok untuk menggambarkan prinsip-prinsip yang telah dipenuhi oleh BSI KCP Kalideres dalam menjaga akad murabahah bebas dari riba adalah Surah Al-Baqarah: 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ
الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ
وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

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

Ayat ini menjelaskan tentang perbedaan antara jual beli yang dihalalkan dan riba yang diharamkan. Prinsip transparansi dalam penetapan harga serta pengawasan yang ketat untuk memastikan akad bebas dari riba seperti yang dilakukan oleh BSI KCP Kalideres adalah upaya konkret untuk mematuhi ketentuan ini.

Kesesuaian dapat ditemukan pada penelitian terdahulu yang diteliti oleh (Rizkiyani et al., 2023) bahwa bank dan nasabah harus

melakukan akad murabahah yang bebas dari riba. Dalam penelitian tersebut menjelaskan bahwa Bank Sumut Syariah KCP HM. Yamin sudah sesuai dengan prinsip-prinsip islam dapat dilihat pada transaksi keuangan berupa budaya kepatuhan terhadap nilai, perilaku dan tindakan yang dilakukan. Jadi dapat disimpulkan juga bahwa bank tersebut bebas dari unsur *Riba*.

2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.

Implementasi pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres telah memenuhi ketentuan syariah bahwa barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh Islam. Hal ini juga sudah divalidasi datanya melalui wawancara dengan nasabah BSI Griya itu sendiri (Hasil wawancara dapat dilihat dibagian Lampiran). Jadi dalam prosesnya, kriteria dan prosedur yang ketat diterapkan untuk memastikan bahwa barang yang diperjualbelikan, seperti rumah, tempat tinggal, atau ruko, adalah barang yang halal. Hal tersebut juga sama dengan penelitian yang telah dilakukan oleh (Rizkiyani et al., 2023) yang dilakukan di Bank Sumut Syariah, bahwa Bank tersebut juga memastikan bahwa barang yang diperjualbelikan, seperti rumah, tempat tinggal, atau ruko, adalah barang yang halal.

Sebelum menyetujui pembiayaan, bank melakukan verifikasi menyeluruh terhadap barang tersebut, termasuk memastikan bahwa barang tersebut bebas dari kategori yang diharamkan, seperti minuman beralkohol, produk tembakau, atau barang yang digunakan untuk perjudian. Selain itu, kepemilikan barang juga dipastikan bebas dari sengketa atau masalah hukum lainnya, seperti penjual yang menjual barang milik orang lain tanpa izin.

Verifikasi ini melibatkan notaris untuk menjamin legalitas dan kehalalan barang sebelum akad dilakukan. Seluruh proses ini diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah, yang bertugas memastikan bahwa

transaksi yang dilakukan mematuhi prinsip-prinsip syariah dan bebas dari unsur yang dilarang. Dengan demikian, BSI KCP Kalideres telah menunjukkan komitmennya dalam mematuhi ketentuan bahwa barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.

Dengan demikian juga BSI KCP Kalideres sudah mengikuti aturan yang ada didalam Surah Al-Ma'idah (5:2)

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ
وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Artinya: *"Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya."*

Ayat ini memperingatkan umat Islam untuk tidak bekerja sama dalam melakukan dosa, yang termasuk di dalamnya adalah jual beli barang-barang yang haram.

3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

Penjelasan yang berikan dalam hasil wawancara sudah sesuai dengan ketentuan bahwa bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. Berikut adalah penjelasannya:

Penentuan apakah BSI KCP Kalideres akan memberikan pembiayaan penuh atau hanya sebagian dari harga pembelian barang didasarkan pada sejumlah faktor kunci, termasuk nilai barang, kemampuan finansial nasabah, dan kebijakan manajemen risiko bank. Proses ini melibatkan analisis menyeluruh terhadap profil keuangan nasabah untuk memastikan bahwa mereka memiliki

kapasitas yang memadai untuk melunasi pinjaman sesuai ketentuan yang disepakati. Penilaian mencakup aspek seperti pendapatan, stabilitas pekerjaan, dan beban keuangan lainnya.

Jika dibandingkan dengan penelitian sebelumnya, bahwa prosedur bank ingin membiayai sebagian atau seluruhnya berdasarkan kualifikasinya itu sama dengan penelitian yang dilakukan oleh (Andriani, 2019) Dalam penelitian tersebut menjelaskan bahwa Bank membiayai sebahagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

Jika nasabah dinilai memiliki kemampuan finansial yang kuat dan risiko rendah, bank dapat menawarkan pembiayaan penuh atas harga barang. Sebaliknya, jika risiko dinilai lebih tinggi, misalnya karena pendapatan yang fluktuatif atau faktor risiko lainnya, bank akan memberikan pembiayaan hanya sebagian. Dalam kasus ini, nasabah diharuskan menyediakan uang muka atau membiayai sisa harga pembelian secara mandiri. Langkah ini bertujuan untuk mengurangi risiko bagi kedua belah pihak, memastikan transaksi pembiayaan aman, dan sesuai dengan prinsip kehati-hatian yang dianut oleh bank.

Dengan demikian, BSI KCP Kalideres mengikuti ketentuan bahwa bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang berdasarkan kualifikasi yang disepakati, sesuai dengan analisis dan kebijakan manajemen risiko yang diterapkan.

4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.

Penjelasan yang terlampir di bagian hasil wawancara tentang ketentuan bahwa Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. sudah sesuai dengan ketentuan bahwa bank membeli barang yang

diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Berikut penjelasannya:

Dalam setiap transaksi pembelian barang atau rumah yang dilakukan oleh BSI KCP Kalideres, terdapat dua metode yang dapat digunakan, keduanya mengikuti prinsip-prinsip syariah untuk memastikan transaksi sah dan bebas dari riba.

Metode pertama adalah bank membeli barang atau rumah atas nama mereka sendiri dan kemudian menjualnya kepada nasabah. Metode ini memastikan bahwa proses pembelian dilakukan dengan mematuhi ketentuan syariah dan tanpa adanya unsur riba.

Metode kedua menggunakan prinsip wakalah, di mana bank bertindak sebagai penyedia dana dan nasabah memiliki kebebasan untuk mencari barang yang diinginkan. Dalam metode ini, bank melakukan pembayaran atas nama nasabah setelah nasabah memilih barang yang diinginkan. Seluruh proses ini, termasuk pencarian barang oleh nasabah dan pembayaran oleh bank, dilakukan dengan pengawasan ketat dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) untuk memastikan bahwa setiap langkahnya sesuai dengan ajaran Islam.

Dan apa yang dilakukan oleh BSI KCP Kalideres memiliki kesamaan yang dilakukan oleh (Andriani, 2019) Jadi dalam penelitian tersebut menjelaskan bahwa bank membeli barang sebagaimana yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri. Kemudian menjual harga tersebut kepada nasabah sebesar harga jual yaitu harga pokok barang di tambah.

Dengan demikian, kedua metode ini memastikan bahwa transaksi pembelian yang dilakukan oleh BSI KCP Kalideres adalah sah, bebas dari riba, dan sesuai dengan ketentuan syariah yang berlaku.

5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Penjelasan yang Narasumber berikan lewat wawancara (hasil wawancara dapat dilihat dibagian Lampiran) sudah sesuai dengan ketentuan bahwa bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, termasuk jika pembelian dilakukan secara utang. Berikut adalah alasan mengapa hasil wawancara ini sesuai dengan ketentuan tersebut:

Dalam wawancara yang dilakukan oleh peneliti, dijelaskan bahwa BSI KCP Kalideres menerapkan serangkaian prosedur yang ketat untuk memastikan bahwa setiap pembelian barang dilakukan secara sah dan terbebas dari unsur riba, sesuai dengan prinsip syariah. Proses ini mencakup pengecekan menyeluruh terhadap legalitas dan kehalalan barang yang akan dibeli, serta keabsahan penjualnya. Selain itu, jika transaksi pembelian dilakukan secara utang atau angsuran, BSI KCP Kalideres memastikan bahwa tidak ada elemen bunga (riba) atau tambahan keuntungan yang tidak sesuai dengan syariah dalam struktur pembiayaan tersebut.

BSI KCP Kalideres menjaga agar semua pembiayaan yang diberikan kepada nasabah bebas dari unsur riba, dan ini disampaikan kepada nasabah untuk menjamin transparansi dan kepatuhan terhadap hukum syariah yang melarang segala bentuk bunga atas pinjaman. Seluruh prosedur dan tahapan transaksi diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah yang memastikan bahwa setiap langkah, mulai dari verifikasi awal hingga pelaksanaan akad, sesuai dengan ketentuan syariah. DPS berperan penting dalam menjaga integritas transaksi, memastikan bahwa tidak ada penyimpangan dari ketentuan syariah, dan bahwa nasabah memahami seluruh aspek transaksi, termasuk jika pembelian dilakukan secara utang.

Dengan demikian, BSI KCP Kalideres telah memastikan bahwa seluruh proses pembelian dan pembiayaan dilakukan dengan

transparansi dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, memenuhi ketentuan bahwa bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, termasuk dalam konteks pembelian secara utang.

Dan ketentuan ini juga sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh (Rahmat Santoso et al., n.d.) bahwa Praktik pembiayaan pemilikan rumah yang umumnya di terapkan pada bank syariah dengan akad-akad yang telah disebutkan pada dasarnya telah mengedepankan prinsip-prinsip masalah dengan indikator mengutamakan keadilan dan transparansi antara bank syariah dan nasabahnya.

6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

Untuk ketentuan yang ini sudah sesuai dengan ketentuan bahwa bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan saat menjual barang tersebut dengan harga jual yang mencakup harga beli plus keuntungan.

Penjelasan dalam wawancara menunjukkan bahwa BSI KCP Kalideres memastikan setiap informasi terkait harga pokok barang dan biaya-biaya tambahan disampaikan secara transparan dan jelas kepada nasabah sebelum akad murabahah ditandatangani. Bank memberikan rincian lengkap mengenai harga pokok barang yang dibeli, margin keuntungan yang diambil, serta biaya tambahan lainnya, seperti biaya administrasi, asuransi, atau biaya notaris. Semua biaya tersebut dijelaskan secara detail dan tertulis dalam dokumen akad yang ditandatangani oleh nasabah, sehingga tidak ada

informasi yang disembunyikan atau mengejutkan setelah akad berlangsung.

Dengan memastikan nasabah menerima dan memahami semua informasi terkait biaya sebelum menandatangani akad, BSI KCP Kalideres memenuhi prinsip syariah yang menekankan keterbukaan, kejujuran, dan keadilan. Transparansi ini tidak hanya memberikan kejelasan bagi nasabah tetapi juga meningkatkan kepercayaan mereka terhadap proses transaksi, sehingga transaksi yang dilakukan benar-benar adil dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Dengan demikian, hasil wawancara ini telah sesuai dengan ketentuan bahwa bank harus secara jujur memberitahu nasabah mengenai harga pokok barang dan biaya yang diperlukan dalam transaksi murabahah.

7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

Untuk bagian yang ini sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI yang menyatakan bahwa nasabah membayar harga barang yang telah disepakati pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

Dalam wawancara tersebut dijelaskan bahwa mekanisme pembayaran di BSI KCP Kalideres menggunakan sistem auto debit, yang memastikan cicilan dibayar tepat waktu setiap bulan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati. Sistem ini memfasilitasi pembayaran cicilan tanpa perlu intervensi manual dari nasabah, yang berarti pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan awal.

Selain itu, kebijakan BSI KCP Kalideres untuk tidak mengenakan denda atau penalti jika saldo rekening nasabah tidak mencukupi juga sejalan dengan prinsip syariah, meskipun tidak secara spesifik disebutkan dalam ketentuan fatwa. Bank memberikan teguran sebagai pengingat tanpa membebani nasabah dengan biaya

tambahan, yang menunjukkan fleksibilitas dalam pelaksanaan pembayaran, asalkan nasabah melunasi cicilan yang tertunda segera setelah saldo mencukupi.

Dengan demikian, mekanisme pembayaran yang dijelaskan dalam wawancara ini sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI terkait dengan pembayaran harga barang dalam jangka waktu yang disepakati.

8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

Hasil wawancara yang Narasumber sampaikan sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI yang mengatur bahwa bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad.

Dalam wawancara tersebut, BSI KCP Kalideres menetapkan aturan khusus yang melarang nasabah menyewakan rumah yang masih dalam masa cicilan, karena rumah tersebut belum sepenuhnya menjadi milik nasabah. Ini merupakan bentuk perjanjian khusus yang bertujuan untuk menjaga kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah dan mencegah penyalahgunaan aset yang belum lunas. Selain itu, bank juga memperbolehkan penjualan rumah dengan syarat hasil penjualannya digunakan untuk melunasi sisa hutang, yang menunjukkan adanya fleksibilitas dalam pengaturan akad, namun tetap menjaga integritas syariah.

Dengan adanya aturan ini, bank memastikan bahwa semua transaksi pembiayaan rumah berjalan sesuai dengan prinsip syariah, dan nasabah diberikan panduan yang jelas tentang apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan selama masa cicilan. Ini sejalan dengan ketentuan Fatwa DSN MUI tentang perjanjian khusus antara bank dan nasabah.

9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Hasil wawancara sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI yang menyatakan bahwa jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Dalam wawancara, dijelaskan bahwa BSI KCP Kalideres menggunakan akad wakalah, di mana nasabah bertindak sebagai agen yang membeli barang atas nama BSI KCP Kalideres. Setelah pembelian dilakukan, BSI KCP Kalideres memverifikasi kepemilikan barang dengan memeriksa bukti pembelian yang mencantumkan nama bank sebagai pemilik. Baru setelah kepemilikan barang secara sah berada di tangan BSI KCP Kalideres, akad murabahah dilakukan, di mana barang tersebut dijual kepada nasabah dengan harga yang mencakup margin keuntungan. Proses ini memastikan bahwa transaksi mengikuti prinsip syariah dan menghindari unsur riba atau ketidakpastian, sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI.

2. Ketentuan Murabahah kepada Nasabah

1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.

Hasil wawancara dengan narasumber sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI yang menyatakan bahwa nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.

Dalam wawancara, dijelaskan bahwa proses pengajuan permohonan pembiayaan BSI Griya di BSI KCP Kalideres dimulai

dengan nasabah mengisi formulir aplikasi yang mencakup informasi rinci mengenai identitas pribadi dan detail barang yang akan dibeli. Setelah itu, nasabah memberikan janji pembelian atau *wa'ad* kepada bank, yang merupakan komitmen sepihak untuk membeli barang tersebut jika pembiayaan disetujui oleh bank. Janji ini dituangkan dalam surat pernyataan tertulis yang mencantumkan kesepakatan terkait harga barang, margin keuntungan, tenor pembayaran, dan jadwal cicilan.

Hal ini menunjukkan bahwa nasabah telah mengajukan permohonan dan memberikan janji pembelian sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI.

2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.

Hasil wawancara yang telah disampaikan membahas prosedur BSI KCP Kalideres dalam memastikan bahwa aset yang dipesan oleh nasabah benar-benar dibeli oleh bank terlebih dahulu dari pedagang sebelum dijual kembali kepada nasabah. Proses ini melibatkan verifikasi legalitas aset dan transaksi pembelian yang sah, memastikan bahwa bank memiliki hak atas aset tersebut sebelum dilanjutkan ke tahap akad murabahah dengan nasabah.

Kesesuaian dengan Ketentuan Fatwa DSN MUI: Narasumber menjelaskan bahwa setelah permohonan pembiayaan disetujui, BSI KCP Kalideres melakukan pembelian aset dari pedagang yang telah terverifikasi secara sah dan sesuai dengan prosedur hukum. Ini menunjukkan bahwa bank memastikan kepemilikan aset sebelum melanjutkan transaksi murabahah dengan nasabah.

Fatwa DSN MUI Menyatakan bahwa: Jika bank menerima permohonan pembiayaan, bank harus terlebih dahulu membeli aset

yang dipesan secara sah dengan pedagang sebelum menjualnya kembali kepada nasabah.

Kesesuaian: Hasil wawancara ini sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI yang mengharuskan bank untuk membeli aset secara sah sebelum menjualnya kepada nasabah. Proses yang dijelaskan dalam wawancara menunjukkan kepatuhan BSI KCP Kalideres terhadap ketentuan tersebut, sehingga transaksi murabahah yang dilakukan dapat berjalan sesuai dengan prinsip syariah.

Namun pada ketentuan ini memiliki perbedaan dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Wulandari & Tholhah, 2018) Dalam penelitian tersebut menjelaskan bahwa Praktek pelaksanaan pembiayaan dengan akad murabahah di Koperasi Sembada Guna Syariah dilaksanakan dengan memberikan biaya secara tunai, bukan dengan membelikan barang. Jadi berbeda sekali dengan yang dilakukan oleh BSI KCP Kalideres, yang pembiayaan murabahahnya berupa Objek buka uang tunai.

Dengan demikian, wawancara ini sudah sesuai dan selaras dengan ketentuan Fatwa DSN MUI mengenai proses pembelian aset oleh bank sebelum dilanjutkan ke tahap akad murabahah dengan nasabah.

3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

Hasil wawancara yang telah disampaikan membahas langkah-langkah yang diambil oleh BSI KCP Kalideres setelah bank membeli aset secara sah dari pedagang. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah berdasarkan janji pembelian (*wa'ad*) yang

telah disepakati sebelumnya. Setelah tawaran diterima oleh nasabah, kedua belah pihak harus menyusun kontrak jual beli untuk melanjutkan transaksi.

Kesesuaian dengan Ketentuan Fatwa DSN MUI: Narasumber menjelaskan bahwa setelah BSI KCP Kalideres membeli aset, bank menawarkan aset tersebut kepada nasabah sesuai dengan kesepakatan awal yang mengikat secara hukum. Selanjutnya, bank dan nasabah harus membuat kontrak jual beli yang formal untuk menyelesaikan transaksi. Ini memastikan bahwa semua syarat dan ketentuan yang telah disepakati secara tertulis dipatuhi.

Fatwa DSN MUI Menyatakan bahwa: Setelah bank membeli aset secara sah, bank harus menawarkan aset tersebut kepada nasabah. Nasabah kemudian harus menerima tawaran tersebut dan membuat kontrak jual beli yang mengikat.

Kesesuaian: Hasil wawancara ini sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI yang mengatur bahwa setelah bank membeli aset, bank harus menawarkan aset kepada nasabah dan membuat kontrak jual beli yang sah. Proses yang dijelaskan dalam wawancara mencerminkan kepatuhan BSI KCP Kalideres terhadap ketentuan tersebut, memastikan bahwa transaksi murabahah dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan hukum yang berlaku.

Dengan demikian, wawancara ini sudah sesuai dan selaras dengan ketentuan Fatwa DSN MUI mengenai penawaran aset dan pembuatan kontrak jual beli setelah bank membeli aset dari pedagang.

4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

Hasil wawancara sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI bahwa Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah

untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

Fatwa DEWAN SYARIAH NASIONAL NO: 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang UANG MUKA DALAM MURABAHAH sudah dijelaskan bahwa Dalam akad pembiayaan murabahah, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dapat meminta uang muka berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Jumlah uang muka ditentukan secara bersama, dan jika nasabah membatalkan akad, uang muka digunakan sebagai ganti rugi. Jika uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS berhak meminta tambahan, namun jika lebih besar, kelebihannya dikembalikan kepada nasabah. Jika terjadi perselisihan yang tidak dapat diselesaikan melalui musyawarah, penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah. Fatwa ini berlaku sejak ditetapkan dan akan diperbaiki jika ada kekeliruan di masa mendatang.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa ketentuan mengenai uang muka dalam akad pembiayaan murabahah diizinkan oleh berbagai fatwa, termasuk fatwa dari Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI). Fatwa ini menjelaskan bahwa uang muka merupakan salah satu aspek penting dalam transaksi murabahah, yang mencerminkan kesepakatan antara pihak bank dan nasabah. Hal ini menunjukkan bahwa adanya uang muka tidak hanya diperbolehkan, tetapi juga diatur untuk menjaga keadilan dan transparansi dalam transaksi. Dengan demikian, pengaturan uang muka dalam akad murabahah menjadi bagian integral dari prinsip-prinsip syariah yang harus dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat.

Kesesuaiannya: Wawancara menjelaskan bahwa BSI KCP Kalideres meminta nasabah untuk membayar uang muka sebagai bagian dari transaksi pembiayaan BSI Griya. Hal ini sesuai dengan

ketentuan Fatwa DSN MUI yang membolehkan bank untuk meminta uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

Selain itu, dijelaskan juga bahwa uang muka tersebut berfungsi sebagai bentuk komitmen dan keseriusan nasabah dalam melanjutkan transaksi, yang sejalan dengan prinsip syariah.

Kebijakan terkait pengembalian uang muka dalam situasi tertentu, seperti penolakan oleh bank, ketidaktersediaan barang, kegagalan akad, atau pembatalan dari pihak ketiga, juga mencerminkan adanya perlakuan yang adil bagi nasabah, serta menjaga keseimbangan antara perlindungan kepentingan bank dan nasabah. Dengan demikian, praktik yang dijelaskan dalam wawancara tersebut sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI.

5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

Hasil wawancara yang telah disampaikan membahas hak BSI KCP Kalideres untuk menagih kekurangan dari uang muka nasabah jika uang muka tersebut tidak mencukupi untuk menutupi kerugian yang dialami oleh bank. Ini termasuk kewenangan untuk memanfaatkan jaminan tambahan dan mengambil tindakan hukum jika diperlukan.

Kesesuaian dengan Ketentuan Fatwa DSN MUI: Narasumber Menjelaskan bahwa jika uang muka tidak mencukupi untuk menutupi kerugian bank, BSI KCP Kalideres berhak menagih kekurangan kepada nasabah dan dapat menggunakan jaminan tambahan untuk menutupi kerugian. Jika nasabah tidak mampu melunasi kekurangan, bank dapat mengambil tindakan hukum setelah memberikan kesempatan kepada nasabah untuk menyelesaikan kewajibannya.

Fatwa DSN MUI Menyatakan bahwa jika nasabah menolak membeli barang yang telah dipesan, maka biaya riil yang ditanggung oleh bank harus dibayar dari uang muka tersebut. Jika uang muka tidak mencukupi, maka bank berhak meminta tambahan dari nasabah.

Kesesuaian: Hasil wawancara ini sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI yang memberikan hak kepada bank untuk menagih kekurangan jika uang muka tidak mencukupi untuk menutupi kerugian. Proses yang dijelaskan dalam wawancara, termasuk penggunaan jaminan dan tindakan hukum, mendukung dan memperjelas implementasi dari ketentuan fatwa tersebut.

Dengan demikian, wawancara ini sudah sesuai dan selaras dengan ketentuan Fatwa DSN MUI mengenai penanganan kekurangan uang muka dalam transaksi murabahah.

6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

Hasil wawancara yang telah disampaikan mengenai penanganan kekurangan pembayaran uang muka oleh nasabah di BSI KCP Kalideres berkaitan dengan hak bank untuk menagih kekurangan tersebut dan menggunakan jaminan tambahan jika diperlukan.

Kesesuaian dengan Ketentuan Fatwa DSN MUI: Wawancara Menjelaskan bahwa jika uang muka tidak mencukupi untuk menutupi kerugian BSI KCP Kalideres, bank berhak menagih kekurangan kepada nasabah. Bank juga memiliki kewenangan untuk memanfaatkan jaminan tambahan atau mengambil tindakan hukum jika nasabah tidak mampu melunasi kekurangan tersebut, setelah melalui upaya mediasi.

Fatwa DSN MUI Menyatakan bahwa jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

Kesesuaian: Hasil wawancara ini sepenuhnya sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI. Wawancara tersebut mencerminkan hak bank untuk menagih kekurangan dari nasabah jika uang muka tidak mencukupi untuk menutupi kerugian, sebagaimana diatur dalam fatwa.

Tambahan yang Relevan: Wawancara ini juga memberikan informasi tambahan tentang prosedur yang dilakukan oleh bank, seperti penggunaan jaminan tambahan dan langkah hukum, yang menunjukkan bahwa bank mengikuti prosedur yang komprehensif untuk menangani situasi tersebut.

Dengan demikian, wawancara tersebut sudah sesuai dan selaras dengan ketentuan Fatwa DSN MUI mengenai penanganan kekurangan pembayaran uang muka dalam transaksi murabahah.

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

Hasil wawancara yang telah disampaikan tentang penggunaan kontrak '*urbun* di BSI KCP Kalideres mencakup penjelasan mengenai uang muka (down payment) dalam transaksi pembiayaan BSI Griya. Wawancara tersebut menyoroti bahwa uang muka akan dipotong dari total harga jika transaksi dilanjutkan, dan sebagian dari

uang muka dapat dipertahankan oleh bank jika nasabah membatalkan transaksi.

Kesesuaian dengan Ketentuan Fatwa DSN MUI: Wawancara Menjelaskan bahwa BSI KCP Kalideres menggunakan kontrak '*urbun*', di mana uang muka dibayar oleh nasabah. Jika transaksi dilanjutkan, uang muka dipotong dari total harga, tetapi jika nasabah membatalkan transaksi, BSI KCP Kalideres berhak mempertahankan sebagian dari uang muka sebagai kompensasi.

Fatwa DSN MUI: Menyatakan bahwa dalam kontrak '*urbun*', jika nasabah melanjutkan pembelian, ia tinggal membayar sisa harga. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank, maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut. Jika uang muka tidak mencukupi untuk menutupi kerugian, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Kesimpulan: Kesesuaian Hasil wawancara ini sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI. Wawancara tersebut mencakup dua skenario yang diatur dalam fatwa: potongan uang muka dari total harga jika transaksi dilanjutkan, dan hak bank untuk mempertahankan sebagian dari uang muka jika transaksi dibatalkan.

Tambahan yang Relevan: Untuk sepenuhnya sesuai dengan rincian dalam fatwa, wawancara juga bisa mencakup informasi bahwa jika uang muka yang dipertahankan oleh bank tidak mencukupi untuk menutupi kerugian, nasabah berkewajiban melunasi kekurangannya. Namun, inti dari ketentuan fatwa sudah tercermin dalam wawancara ini.

Dengan demikian, wawancara tersebut sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI mengenai penggunaan kontrak '*urbun*' dalam transaksi murabahah.

3. Jaminan dalam Murabahah

1) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.

Hasil wawancara terkait ketentuan fatwa bahwa Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. bagian ini sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI.

Kesesuaiannya: Wawancara menyatakan bahwa BSI KCP Kalideres meminta jaminan dari nasabah untuk mengurangi risiko terkait pembiayaan, yang bertujuan untuk memastikan nasabah serius dengan pesannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI bahwa jaminan dalam murabahah dibolehkan untuk memastikan keseriusan nasabah.

Jika dibandingkan dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Rochmaniah & Oktafia, 2021) yang dalam penelitiannya menerangkan bahwa KSPPS Permata Barokah Jaya mewajibkan bagi anggota pembiayaan untuk memberikan jaminan sesuai dengan jumlah nominal pembiayaan yang diminta, berupa jaminan kebendaan. Hal tersebut dilakukan oleh pihak KSPPS Permata Barokah Jaya untuk meminimalisir terjadinya pembiayaan macet, yang nantinya akan memberatkan pihak Koperasi Syariah sendiri. Dalam Q.S Al-Baqarah ayat 283 menjelaskan bahwa pemberian jaminan dalam suatu pembelian diperbolehkan, agar anggota pembiayaan yang bersangkutan dalam melakukan pembelian barang secara tangguh atau angsuran tidak menyimpang

Jenis-jenis jaminan yang disebutkan, seperti aset fisik dan deposito, sejalan dengan praktik umum dalam perbankan syariah yang bertujuan melindungi bank dari risiko ketidakmampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya, sesuai dengan prinsip syariah. Dengan demikian, praktik yang dijelaskan dalam wawancara tersebut sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI.

2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Hasil wawancara sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI Bahwa Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Kesesuaiannya: Wawancara menjelaskan bahwa BSI KCP Kalideres meminta nasabah untuk menyediakan jaminan dengan mempertimbangkan nilai barang yang dibiayai, kondisi finansial nasabah, dan tingkat risiko. Proses penilaian yang dilakukan secara independen atau melalui pihak ketiga menunjukkan bahwa bank serius dalam memastikan nilai jaminan tersebut sesuai dan memadai, yang sejalan dengan Fatwa DSN MUI bahwa bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Selain itu, adanya prosedur khusus dalam pengelolaan jaminan, termasuk evaluasi, dokumentasi, penilaian berkala, dan asuransi jika diperlukan, menunjukkan bahwa BSI KCP Kalideres mematuhi prinsip kehati-hatian dalam pengelolaan jaminan sesuai dengan syariah. Dengan demikian, praktik yang dijelaskan dalam wawancara tersebut sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI.

4. Utang dalam Murabahah

- 1) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.**

Hasil wawancara dari ketentuan ini sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI yang tercantum dalam Fatwa DSN MUI Tentang Murabahah .

Kesesuaiannya: Dalam wawancara, dijelaskan bahwa BSI KCP Kalideres tidak memiliki hak atas keuntungan yang diperoleh nasabah dari penjualan kembali barang, dan nasabah tetap berkewajiban melunasi sisa utang sesuai jadwal pembayaran yang telah disepakati. Ini sejalan dengan ketentuan Fatwa DSN MUI bahwa penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak terkait dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut.

Dalam Wawancara juga menyebutkan bahwa jika nasabah mengalami kerugian dari penjualan barang, nasabah tetap harus memenuhi kewajiban pembayaran kepada bank. Ini juga konsisten dengan Fatwa DSN MUI yang menegaskan bahwa nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya tanpa memperhatikan hasil penjualan barang tersebut. Dengan demikian, hasil wawancara ini telah mengikuti ketentuan yang telah ditetapkan oleh Fatwa DSN MUI.

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

Pada ketentuan ini, Hasil wawancara dari narasumber terkait Implementasi Pembiayaan BSI Griya tidak sepenuhnya sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI yang menyatakan bahwa jika nasabah menjual barang sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.

Dalam wawancara tersebut disebutkan bahwa nasabah diwajibkan untuk melunasi seluruh sisa utang yang ada jika mereka memutuskan untuk menjual barang sebelum masa angsuran berakhir. Ini berarti bahwa pelunasan dipercepat diharuskan oleh BSI KCP Kalideres, yang bertentangan dengan ketentuan Fatwa

DSN MUI yang tidak mewajibkan pelunasan seluruh angsuran secara langsung dalam situasi tersebut.

Menurut Fatwa DSN MUI, nasabah yang menjual barang sebelum masa angsuran berakhir tidak diwajibkan untuk segera melunasi seluruh angsuran yang tersisa. Ini memberikan fleksibilitas bagi nasabah, berbeda dengan kebijakan pelunasan dipercepat yang diwajibkan oleh BSI KCP Kalideres sebagaimana dijelaskan dalam wawancara tersebut.

3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Hasil wawancara terkait ketentuan ini sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI yang tercantum dalam Fatwa DSN MUI Tentang Murabahah.

Kesesuaiannya: Wawancara menjelaskan bahwa BSI KCP Kalideres tetap menuntut nasabah untuk melunasi sisa utang sesuai dengan perjanjian awal, meskipun nasabah mengalami kerugian dari penjualan barang. Hal ini sejalan dengan ketentuan Fatwa DSN MUI bahwa jika penjualan barang menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal.

Dalam Wawancara juga mencatat bahwa BSI KCP Kalideres tidak terlibat dalam risiko penjualan kembali barang tersebut dan tidak akan mengurangi utang nasabah meskipun ada kerugian, yang sesuai dengan prinsip bahwa nasabah tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian tersebut diperhitungkan.

Dengan demikian, hasil wawancara ini telah mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh Fatwa DSN MUI.

5. Penundaan Pembayaran dalam Murabahah

1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.

Hasil wawancara sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI yang menyatakan bahwa nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.

Dalam wawancara yang dilakukan oleh peneliti, BSI KCP Kalideres menjelaskan bahwa jika mereka menemukan nasabah yang mampu membayar utang tetapi sengaja menunda, mereka akan mengambil beberapa langkah untuk memastikan utang tersebut dilunasi, termasuk memberikan pengingat, mengenakan denda, membatasi akses ke layanan perbankan, atau bahkan membawa masalah ini ke ranah hukum.

Langkah-langkah ini sejalan dengan prinsip-prinsip syariah, yang menekankan keadilan dan tanggung jawab dalam memenuhi kewajiban finansial. Menunda pelunasan hutang padahal mampu melunasinya dianggap sebagai tindakan zalim (*aniaya*) dalam Islam, dan penegakan sanksi seperti denda (*ta'zir*) adalah upaya untuk mencegah penundaan pembayaran dan memastikan keadilan. Denda yang dikenakan pun tidak bertujuan untuk menjadi *riba*, melainkan dialokasikan untuk amal, sesuai dengan aturan yang diatur oleh Dewan Syariah Nasional.

2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Hasil wawancara dari ketentuan fatwa ini memiliki elemen yang sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI, namun ada perbedaan dalam prosedur penyelesaiannya.

Kesesuaiannya: BSI KCP Kalideres melakukan langkah awal berupa dialog dan musyawarah dengan nasabah untuk mencari solusi atas penundaan pembayaran, yang sejalan dengan anjuran dalam Fatwa DSN MUI untuk menyelesaikan masalah melalui musyawarah.

Perbedaannya: Fatwa DSN MUI menyatakan bahwa jika kesepakatan tidak tercapai melalui musyawarah, penyelesaian harus dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syaria'ah. Namun, wawancara tersebut tidak menyebutkan langkah ini, melainkan menyoroti restrukturisasi utang, pengurangan atau penghapusan sebagian utang, atau mengambil alih jaminan. Menurut (Wahyuni, 2023) Badan Arbitrasi Syariah adalah lembaga hukum arbitrase syariah satu-satunya di Indonesia yang berwenang memeriksa dan memutus sengketa muamalah yang timbul dalam perdagangan, keuangan, industri, jasa, dan lain sebagainya.

Meskipun tindakan yang diambil BSI KCP Kalideres masih sejalan dengan prinsip syariah dalam hal fleksibilitas dan pendekatan penyelesaian yang adil, wawancara tersebut tidak mencakup prosedur yang disarankan oleh Fatwa DSN MUI jika musyawarah gagal, yaitu melalui Badan Arbitrasi Syaria'ah.

6. Bangkrut dalam Murabahah

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

Hasil wawancara tersebut sudah lebih mendekati ketentuan Fatwa DSN MUI, tetapi masih ada beberapa aspek yang perlu diperhatikan. Dalam wawancara, BSI KCP Kalideres menyebutkan bahwa mereka akan menunda penagihan utang atau mengatur ulang jadwal penagihan jika aset nasabah tidak cukup untuk menutupi utang, dan bahwa semua ketentuan penagihan telah disepakati di awal antara

nasabah dan bank. Ini sejalan dengan prinsip Fatwa DSN MUI yang mengharuskan penundaan penagihan utang sampai nasabah mampu membayar kembali atau berdasarkan kesepakatan bersama.

Namun, perlu dicatat bahwa fatwa tersebut menekankan bahwa penundaan penagihan harus menjadi langkah utama saat nasabah dinyatakan pailit dan tidak mampu membayar, bukan sekadar opsi yang diambil setelah penjualan aset atau pencatatan kerugian. Jika dalam wawancara tersebut penundaan penagihan dianggap sebagai langkah prioritas dan dilakukan berdasarkan kesepakatan yang sudah ada, maka kebijakan ini bisa dianggap sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI. Allah juga telah berfirman dalam Surah Al-Baqarah (2:280):

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ
إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: *"Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesulitan, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui."*

Dengan merujuk pada dalil-dalil tersebut, kebijakan penundaan penagihan utang yang dilakukan oleh BSI KCP Kalideres dapat dianggap sejalan dengan prinsip-prinsip syariah dan ketentuan Fatwa DSN MUI, terutama jika penundaan ini diprioritaskan dan dilakukan berdasarkan kesepakatan yang telah disetujui bersama.

Kesimpulannya, hasil wawancara ini sudah lebih sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI, terutama jika penundaan penagihan utang

memang diprioritaskan dan dilakukan berdasarkan kesepakatan bersama.

7. Sudut Pandang Karyawan BSI dan Nasabah BSI Griya Terhadap Implementasi Pembiayaan BSI Giya

Berdasarkan hasil wawancara dengan karyawan dan nasabah BSI KCP Kalideres, dapat disimpulkan bahwa implementasi pembiayaan BSI Griya secara umum telah berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Hal ini terlihat dari beberapa aspek berikut:

- 1) Pengetahuan dan Komitmen Karyawan:** Karyawan BSI KCP Kalideres memiliki pemahaman yang baik tentang akad murabahah dan prinsip-prinsip syariah lainnya. Mereka secara rutin mengikuti pelatihan dan memiliki akses ke sumber informasi yang relevan untuk memastikan bahwa setiap transaksi sesuai dengan ketentuan syariah.
- 2) Transparansi dan Keterbukaan:** Baik karyawan maupun nasabah sepakat bahwa proses pembiayaan BSI Griya dilakukan dengan sangat transparan. Semua biaya, margin keuntungan, dan syarat serta ketentuan lainnya dijelaskan secara rinci kepada nasabah sebelum akad ditandatangani.
- 3) Fleksibilitas dan Solusi yang Komprehensif:** BSI KCP Kalideres menunjukkan fleksibilitas dalam menghadapi berbagai situasi, terutama ketika nasabah mengalami kesulitan keuangan. Mereka menawarkan berbagai solusi yang disesuaikan dengan kebutuhan nasabah, seperti penjadwalan ulang pembayaran atau restrukturisasi pembiayaan.
- 4) Penanganan Keluhan yang Baik:** Proses penanganan keluhan di BSI KCP Kalideres dilakukan secara profesional dan responsif. Karyawan berusaha semaksimal mungkin untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi nasabah dengan cepat dan adil.

Namun, terdapat beberapa poin penting yang perlu diperhatikan:

- 1) **Standarisasi Prosedur:** Meskipun secara umum proses berjalan baik, perlu adanya standarisasi prosedur yang lebih jelas untuk memastikan konsistensi dalam penerapan akad murabahah di seluruh cabang BSI.
- 2) **Peningkatan Sosialisasi:** Sosialisasi mengenai produk BSI Griya dan prinsip-prinsip syariah perlu terus ditingkatkan, tidak hanya kepada nasabah baru, tetapi juga kepada nasabah yang sudah ada. Hal ini bertujuan untuk memperkuat pemahaman nasabah tentang produk dan manfaatnya.
- 3) **Evaluasi Berkala:** Perlu dilakukan evaluasi secara berkala terhadap implementasi pembiayaan BSI Griya untuk mengidentifikasi area yang perlu diperbaiki dan mengembangkan inovasi baru yang sesuai dengan kebutuhan nasabah dan perkembangan pasar.

Implementasi pembiayaan BSI Griya di BSI KCP Kalideres telah menunjukkan hasil yang positif. Namun, masih terdapat beberapa area yang perlu ditingkatkan untuk mencapai kinerja yang lebih optimal. Dengan terus melakukan perbaikan dan inovasi, BSI KCP Kalideres dapat semakin memperkuat posisinya sebagai pemimpin pasar dalam industri perbankan syariah di Indonesia.

Berikut adalah ringkasan dari pembahasan ini yang disajikan dalam bentuk tabel untuk memudahkan pemahaman mengenai implementasi pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres. Tabel ini dirancang untuk memberikan gambaran yang lebih terstruktur dan jelas, sehingga mempermudah pembaca dalam menangkap poin-poin penting dari implementasi tersebut.

Tabel 4.1 Fatwa DSN MUI Tentang Murabahah - Kesesuaian

Menetapkan	:	FATWA TENTANG MURABAHAH	Kesesuaian
<i>Pertama</i>	:	Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah:	

	1	Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.	✓
	2	Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.	✓
	3	Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.	✓
	4	Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.	✓
	5	Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.	✓
	6	Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.	✓
	7	Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.	✓
	8	Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.	✓
	9	Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus	✓

		dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.	
<i>Kedua</i>	:	Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:	
	1	Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.	✓
	2	Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.	✓
	3	Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.	✓
	4	Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.	✓
	5	Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.	✓
	6	Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.	✓
	7	Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka	✓

		a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga. b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.	
<i>Ketiga</i>	:	Jaminan dalam Murabahah:	
	1	Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.	✓
	2	Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.	✓
<i>Keempat</i>	:	Utang dalam Murabahah:	
	1	Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.	✓
	2	Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.	X

	3	Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.	✓
<i>Kelima</i>	:	Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:	
	1	Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.	✓
	2	Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.	X
<i>Keenam</i>	:	Bangkrut dalam Murabahah:	
	1	Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.	✓

Keterangan:

✓: Sudah Sepenuhnya Sesuai dengan Fatwa DSN MUI
Tentang Murabahah

X: Belum Sepenuhnya Sesuai dengan Fatwa DSN MUI

Tentang Murabahah

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian dan wawancara yang dilakukan oleh Peneliti, Implementasi pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres secara umum telah sesuai dengan ketentuan syariah, khususnya akad murabahah. BSI KCP Kalideres telah menerapkan berbagai mekanisme untuk memastikan transaksi bebas dari unsur riba, seperti transparansi harga, pengawasan Dewan Pengawas Syariah, dan analisis kemampuan finansial nasabah. Proses pembelian barang juga dilakukan atas nama bank sebelum dijual kepada nasabah dengan harga yang mencakup margin keuntungan. Namun, terdapat beberapa temuan yang perlu diperhatikan:

1. **Pelunasan dipercepat:** BSI KCP Kalideres mewajibkan pelunasan seluruh sisa utang jika nasabah menjual barang sebelum masa angsuran berakhir, meskipun Fatwa DSN MUI tidak mewajibkan hal ini.
2. **Penundaan pembayaran yang disengaja:** Meskipun BSI KCP Kalideres melakukan musyawarah, prosedur penyelesaian melalui Badan Arbitrasi Syari'ah jika musyawarah gagal belum sepenuhnya diterapkan sesuai dengan fatwa.

Secara keseluruhan, BSI KCP Kalideres telah menunjukkan komitmen yang kuat dalam menjalankan prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan BSI Griya. Namun, beberapa aspek dalam kebijakan bank perlu disesuaikan agar sepenuhnya sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI. Hal ini penting untuk menjaga kredibilitas bank sebagai lembaga keuangan syariah dan memberikan kepastian hukum bagi nasabah.

B. Saran

Berdasarkan evaluasi yang telah dilakukan, terdapat beberapa area yang dapat ditingkatkan dalam implementasi pembiayaan BSI Griya. Di antaranya adalah perlu adanya penyesuaian kebijakan yang lebih selaras dengan Fatwa DSN MUI Tentang Murabahah, penguatan peran Dewan Pengawas Syariah dalam pengawasan transaksi, serta peningkatan kompetensi karyawan melalui pelatihan yang berkelanjutan. Selain itu, transparansi informasi kepada nasabah dan pemanfaatan teknologi informasi juga perlu dioptimalkan. Dengan memperkuat kerjasama dengan lembaga terkait serta melakukan evaluasi berkala, diharapkan implementasi pembiayaan BSI Griya dapat semakin baik dan memberikan manfaat yang lebih besar bagi nasabah dan bank. Saran-Saran Peningkatan:

1. **Review dan Revisi Kebijakan:** Melakukan review menyeluruh terhadap seluruh kebijakan yang terkait dengan pembiayaan BSI Griya, terutama yang berkaitan dengan pelunasan dipercepat dan penundaan pembayaran. Kebijakan-kebijakan ini perlu disesuaikan dengan ketentuan Fatwa DSN MUI Tentang Murabahah dan praktik terbaik dalam perbankan syariah.
2. **Penguatan Peran Dewan Pengawas Syariah:** Meningkatkan peran Dewan Pengawas Syariah dalam mengawasi seluruh aspek pembiayaan BSI Griya, termasuk dalam hal penerapan akad murabahah, penilaian jaminan, dan penyelesaian sengketa. Dewan Pengawas Syariah dapat memberikan masukan dan rekomendasi yang berharga untuk memastikan seluruh transaksi sesuai dengan prinsip syariah.
3. **Kerjasama dengan Lembaga Terkait:** Membangun kerjasama dengan lembaga terkait, seperti Badan Arbitrasi Syaria'h, untuk mempermudah penyelesaian sengketa yang mungkin timbul dalam pelaksanaan pembiayaan BSI Griya. Kerjasama ini akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

Dengan menerapkan saran-saran di atas, diharapkan implementasi pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres dapat semakin baik dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Hal ini akan berdampak positif bagi peningkatan kepercayaan nasabah, pertumbuhan bisnis bank, dan kontribusi yang lebih besar bagi perekonomian syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- Anwar, S. (2010). Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fiqh Muamalat. *Jakarta: Rajawali Pers*, 68.
- Ascarya, & Yumanita, D. (2005). *Bank Syariah: Gambaran Umum*. PUSAT PENDIDIKAN DAN STUDI KEBANKSENTRALAN (PPSK) BANK INDONESIA.
- Ayunda Rizkiyani, D., Inda Fadhilla Rahma, T., & Yanti, N. (2023). Analisis Syariah Compliance pada Mekanisme Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah di Bank Sumut Syariah. *IJM: Indonesian Journal of Multidisciplinary*, 1(2).
- Basri, J., Kusuma Dewi, A., & Iswahyudi, G. (2022). Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah dalam Perspektif Hukum di Indonesia. *Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 4, 378.
- Departemen Agama RI. (2007). *Al-Qur'an dan Terjemahnya: Syaamil Qur'an Edisi Khat Madinah*. : PT. Mizan Bunaya.
- Andriani, F. (2019). Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia). *Jurnal Az Zarka'*.
- Farhan Ginting, M., Zulkarnain, M., & Anwar, S. (2023). ANALISIS PROSEDUR PEMBIAYAAN MURABAHAH DALAM MENINGKATKAN JUMLAH PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI PT BANK SUMUT SYARIAH KCP SISINGAMANGARAJA. *EMANIS Journal Economic Management and Business*, 2(2).
- Fridholin Sunandito, P., & Hidayat, Y. (n.d.). SISTEM URBUN/ UANG MUKA/DOWN PAYMENT PADA AKAD JUAL BELI SYARIAH. *Repository Digital Universitas Al Azhar Indonesia*, 1.
- Irawan, D., Fazrina, D., & Mangundjaya, W. L. (2024). Wawancara Sebagai Salah Satu Tahapan Dalam Proses Rekrutmen dan Seleksi Karyawan. *JURNAL PENGABDIAN SOSIAL*, 1(9), 1046.

- Irawan, S., Iqbal Fasa, M., & Ja'nfar, A. K. (2022). Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Indonesia Cabang Pringsewu. *Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba Journal*, 4(2).
- Khoirinnisazzahra Adnina, R. (2020). ANALISIS PENERAPAN AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH. *JURNAL HUKUM Dan KENOTARIATAN*, 4(1).
- Machith Masrufi, M., & R. Pautina, A. (2023). Analisis Implementasi Pembiayaan Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) Murahabah dengan Acuan PSAK 102 di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Gorontalo. *Jurnal Mahasiswa Akuntansi*, 2(1).
- Muthi'ah, R., & Jannah, N. (2022). Analisis Kepatuhan Syariah (Shariah Compliance) Produk Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Dengan Akad Murabahah Pada Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan. *Regress Journal of Economic & Management*, 2(1).
- Nasution, J., hardana, A., & Damisa, A. (2022). IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH UNTUK PEMBIAYAAAN MODAL USAHA DI BANK SYARIAH INDONESIA SIPIROK. *Jurnal Pengabdian Masyarakat: Pemberdayaan, Inovasi Dan Perubahan*, 2, 140.
- Pertiwi, W. H. S., & Weganofa, R. (2015). PEMAHAMAN MAHASISWA ATAS METODE PENELITIAN KUALITATIF: SEBUAH REFLEKSI ARTIKEL HASIL PENELITIAN. *LiNGUA*, 10, 19.
- Rahmat Ilyas. (2015). Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syari'ah. *Jurnal Penelitian*, 9(1), 184.
- Rahmat Santoso, I., Bahsoan, A., Ekonomi, F., & Negeri Gorontalo, U. (n.d.). *Analisis Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Syariah: Pendekatan Parameter Masalah*. <https://doi.org/10.29040/jiei.v9i1.7138>
- Rahmat Santoso, I., Niswatin, & Bahsoan, A. (2023). Analisis Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Syariah: Pendekatan Parameter Masalah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 9(1).
- Rimsky K Judisseno. (2005). *Sistem Moneter dan Perbankan di Indonesia*. PT. Gramedia Pustaka Utama.

- Rizkiyani, D. A., Inda, T., Rahma, F., Yanti, N., Islam, U., & Sumatera Utara, N. (2023). Analisis Syariah Compliance pada Mekanisme Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah di Bank Sumut Syariah. In *IJM: Indonesian Journal of Multidisciplinary* (Vol. 1). <https://journal.csspublishing/index.php/ijm>
- RMDA, I. (2018). Mengenal Dasar-Dasar Perbankan. *Sukoharjo: Seti Aji*, 77.
- Rochmaniah, S. A., & Oktafia, R. (2021). Implementasi Pembiayaan Akad Murabahah dalam Upaya Peningkatan UMKM di KSPPS Permata Barokah Jaya Kelurahan Pandaan. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 7(2). <https://doi.org/10.29040/jiei.v7i2.2531>
- Safitri, N., Mawardi, & Ramadhani W, N. (2022). ANALISIS IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DENGAN AKAD MURABAHAH PADA BANK SYARIAH INDONESIA KC. BANDAR LAMPUNG KEDATON. *Mu'amalatuna Jurnal Ekonomi Syariah Universitas Muhammadiyah Lampung*, 5(1).
- Susanto, D., Jailani, Ms., & Sulthan Thaha Saifuddin Jambi, U. (n.d.). *Teknik Pemeriksaan Keabsahan Data Dalam Penelitian Ilmiah*. <http://ejournal.yayasanpendidikandzurriyatulquran.id/index.php/qosim>
- Trivaika, E., & Senubekti, M. A. (2022). Perancangan Aplikasi Pengelola Keuangan Pribadi Berbasis Android. *JURNAL NUANSA INFORMATIKA*, 16(1), 34.
- Umam, K. (2017). PELARANGAN RIBA DAN PENERAPAN PRINSIP SYARIAH DALAM SISTEM HUKUM PERBANKAN DI INDONESIA. *MIMBAR HUKUM*, 29, 402.
- Wahyuni, W. (2023, March 29). *Mengenal Badan Arbitrase Syariah Nasional*. HUKUMONLINE.COM.
- Wulandari, R., & Tholhah, M. (2018). IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN DENGAN AKAD MURABAHAHI KOPERASI SEMBADA GUNA SYARIAH TAKERAN. *Jurnal Justisia Ekonomika*.

LAMPIRAN

1. Hasil Wawancara dengan Bapak Arky Ariesandy Akbar, Selaku *Branch Manager* BSI KCP Kalideres

1) Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah'ah

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Bagaimana proses verifikasi untuk memastikan bahwa akad murabahah yang dilakukan bebas dari unsur riba?	Dalam proses verifikasi untuk memastikan bahwa akad murabahah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Kalideres bebas dari unsur riba, ada beberapa langkah penting yang kami lakukan, sesuai dengan ketentuan syariah. Pertama, kami memastikan bahwa harga jual barang sudah mencakup margin keuntungan yang telah disepakati sejak awal, tanpa biaya tambahan tersembunyi. Ini penting untuk menjaga transparansi dan keadilan dalam penetapan harga jual. Kedua, kami juga melakukan verifikasi terhadap setiap transaksi untuk memastikan bahwa semua persyaratan syariah terpenuhi, termasuk adanya akad yang jelas dan kehalalan barang yang ditransaksikan, seperti rumah, ruko, dan apartemen. Ketiga, seluruh proses verifikasi ini diawasi oleh DPS (Dewan Pengawas Syariah), yang bertugas memastikan bahwa semua langkah dan prosedur yang kami lakukan benar-benar sesuai

No	Pertanyaan	Jawaban
		dengan prinsip-prinsip syariah, sehingga kami dapat menghindari segala bentuk riba dan menjaga integritas akad murabahah.
2	Apakah ada kriteria atau prosedur tertentu yang digunakan oleh bank untuk memastikan barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan menurut syariah Islam	Kami menerapkan kriteria dan prosedur yang ketat untuk memastikan bahwa barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan menurut syariah Islam. Secara objek, barang yang kami tawarkan, seperti rumah, tempat tinggal, atau ruko, sudah pasti halal. Sebelum menyetujui pembiayaan, kami melakukan verifikasi menyeluruh terhadap barang tersebut, termasuk memastikan bahwa barang tersebut bebas dari kategori yang diharamkan, seperti minuman beralkohol, produk tembakau, atau barang yang digunakan untuk perjudian. Selain itu, kepemilikan barang juga sudah dipastikan bebas dari sengketa atau masalah lainnya, seperti penjual yang menjual barang milik orang lain. Semua hal tersebut diurus oleh notaris agar sebelum akad dilakukan dengan nasabah, sudah jelas bahwa barang yang diperjualbelikan bebas dari unsur haram. Proses verifikasi ini

No	Pertanyaan	Jawaban
		diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah untuk menjamin kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah, sehingga semua transaksi yang dilakukan memenuhi standar syariah dan bebas dari unsur yang dilarang.
3	Bagaimana bank menentukan apakah akan membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang?	Kami menentukan apakah akan membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang berdasarkan beberapa faktor penting, seperti nilai barang, kemampuan finansial nasabah, dan kebijakan risiko bank. Kami akan melakukan penilaian terhadap profil keuangan nasabah untuk melihat apakah nasabah memiliki kemampuan yang cukup untuk membayar kembali pinjaman. Jika nasabah dianggap mampu, kami akan menawarkan pembiayaan penuh. Namun, jika ada risiko yang lebih tinggi, kami hanya akan membiayai sebagian dari harga barang, sehingga nasabah diminta untuk menyediakan uang muka atau membiayai sisa pembelian secara mandiri.
4	Apakah bank selalu membeli barang atas nama sendiri sebelum menjualnya kepada	Jadi, di BSI KCP Kalideres, untuk setiap transaksi Pembiayaan BSI Griya, ada dua cara yang bisa kami gunakan. Pertama, bank bisa membeli

No	Pertanyaan	Jawaban
	nasabah? Bagaimana proses ini dilaksanakan?	barang atau rumah itu atas nama kami sendiri, lalu menjualnya lagi ke nasabah. Kedua, kami bisa menggunakan sistem wakalah, di mana kami bertindak sebagai wakil dari nasabah. Dalam sistem wakalah ini, nasabah yang diberi kebebasan untuk mencari sendiri barang atau rumah yang mereka inginkan, kemudian kami yang menyediakan dana untuk pembelian tersebut. Contohnya, kalau ada nasabah yang mau beli rumah, mereka bisa cari sendiri rumahnya, kemudian setelah menemukan yang cocok, kami akan siapkan pembiayaan untuk membayar rumah itu. Nasabah juga harus memastikan kalau semua kesepakatan sudah sesuai. Kami di sini hanya menyediakan dananya saja, tanpa terlibat langsung dalam pembelian barangnya. Nah, kalau pembelian dilakukan dengan cara yang pertama, prosesnya beda. Dalam hal ini, kami yang akan urus semuanya dulu, dari mulai membeli barangnya sampai akhirnya menawarkan kepada nasabah. Tapi kalau pakai sistem wakalah, nasabah memang punya kebebasan lebih untuk memilih

No	Pertanyaan	Jawaban
		sendiri barang atau rumah yang sesuai dengan keinginan mereka. Kami hanya memastikan kalau semuanya berjalan sesuai prinsip syariah, terutama terkait kehalalan dan keabsahan transaksinya.
5	Bagaimana bank memastikan bahwa pembelian barang oleh bank dilakukan secara sah dan bebas riba, terutama jika pembelian dilakukan secara utang?	Untuk memastikan pembelian barang dilakukan secara sah dan bebas riba, ada beberapa langkah yang kami terapkan. Pertama, kami selalu melakukan pengecekan terkait legalitas dan kehalalan barang serta penjual sebelum melakukan pembelian. Kalau pembelian dilakukan secara utang, kami pastikan utang tersebut tidak mengandung bunga atau keuntungan tambahan yang dilarang oleh syariah. Selain itu, kami juga patuh pada semua persyaratan dan ketentuan yang diatur dalam Fatwa DSN MUI terkait pembiayaan syariah. Transaksi ini juga diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah untuk memastikan semuanya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
6	Bagaimana informasi tentang harga pokok barang dan biaya yang diperlukan	Jadi, dalam akad murabahah, kami selalu menyampaikan informasi tentang harga pokok barang dan biaya yang diperlukan secara transparan

No	Pertanyaan	Jawaban
	disampaikan kepada nasabah?	kepada nasabah. Rincian harga pokok barang, margin keuntungan yang diambil oleh bank, serta biaya tambahan lain, seperti biaya administrasi, asuransi, pajak, seftifikat pengembalian nama, dll. semuanya dijelaskan dengan detail. Misalnya, kalau nasabah membeli rumah, kami akan berikan rincian berapa harga pokok rumah tersebut, berapa margin keuntungan yang ditambahkan oleh bank, dan apakah ada biaya administrasi atau asuransi yang harus dibayar. Semua informasi ini sudah tertulis dalam dokumen akad yang akan ditandatangani. Jadi, sebelum nasabah menandatangani akad, mereka sudah tahu persis berapa total biaya yang akan mereka keluarkan dan tidak ada yang disembunyikan. Dengan begitu, nasabah bisa memahami keseluruhan biaya yang terlibat dalam transaksi ini.
7	Apa mekanisme pembayaran yang disepakati dalam akad murabahah? Bagaimana bank mengatur jadwal	Jadi, mekanisme pembayaran yang kami gunakan di BSI KCP Kalideres itu melalui auto debit dari rekening nasabah. Setiap awal bulan, rekening nasabah akan otomatis ditarik sesuai

No	Pertanyaan	Jawaban
	pembayaran dengan nasabah?	dengan jumlah cicilan bulanannya. Nah, prosesnya itu auto ketarik setiap awal bulan. Kalau misalnya saldo di rekening nasabah tidak cukup untuk membayar tagihan bulanan, nggak ada masalah. Nggak akan ada denda atau tambahan biaya apapun. Kami dari pihak bank cuma akan menegur atau mengingatkan nasabah untuk segera menyelesaikan tagihan bulanannya. Jadi, nggak ada unsur penambahan tagihan kalau saldo kurang, cuma pemberitahuan agar tagihannya segera dibayar.
8	Apakah bank mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah untuk mencegah penyalahgunaan atau kerusakan akad? Jika ya, apa saja yang termasuk dalam perjanjian tersebut?	Sebelum nasabah mengajukan pembiayaan BSI Griya di BSI KCP Kalideres, kami sudah kasih aturan-aturan dan dokumen-dokumen yang harus dibaca dan dipahami dulu oleh nasabah. Di dalam perjanjiannya itu jelas tertulis kalau selama nasabah masih nyicil rumah, rumahnya nggak boleh dijadikan bisnis, kayak disewakan ke orang lain. Kalau sampai disewakan, itu namanya penyalahgunaan akad, karena ada aturan yang melarang hal tersebut. Tapi, kalau misalnya nasabah mau jual rumahnya selama masih nyicil,

No	Pertanyaan	Jawaban
		itu nggak apa-apa. Malah, kalau rumahnya dijual, cicilan ke bank bisa langsung lunas dari hasil penjualan rumah itu. Jadi intinya, selama nasabah masih dalam masa cicilan, menjual rumah itu diperbolehkan, tapi menyewakannya ke pihak lain itu nggak boleh. Sebenarnya, ada banyak aturan lain yang kami sampaikan, tapi salah satu yang penting adalah hal ini, karena sesuai peraturan BSI, nggak masalah kalau rumahnya dijual, asalkan nasabah bisa melunasi cicilannya.
9	Jika bank mewakilkan pembelian barang kepada nasabah, bagaimana bank memastikan bahwa barang tersebut secara prinsip telah menjadi milik bank sebelum dilakukan akad jual beli?	Kalau kami di bank memutuskan untuk mewakilkan pembelian barang kepada nasabah, biasanya kami gunakan akad wakalah. Jadi, nasabah bertindak sebagai agen dan membeli barang atas nama kami. Setelah barang dibeli, kami harus memverifikasi bahwa barang tersebut sudah sah menjadi milik kami dengan memeriksa bukti pembelian seperti faktur atau tanda terima yang mencantumkan nama bank sebagai pemiliknya. Setelah kami memiliki barang tersebut secara sah, baru kami lakukan akad murabahah, di mana

No	Pertanyaan	Jawaban
		kami jual barang itu kembali kepada nasabah dengan harga yang sudah termasuk margin keuntungan yang telah disepakati

2) Ketentuan Murabahah Kepada Nasabah

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Bagaimana proses pengajuan permohonan dan janji pembelian barang oleh nasabah?	Pertama-tama, nasabah harus mengisi formulir aplikasi. Formulir ini tidak hanya mencakup informasi dasar seperti nama, alamat, dan data pribadi lainnya, tetapi juga detail tentang barang yang ingin dibeli, termasuk spesifikasinya, apakah itu rumah, ruko, atau apartemen, serta perkiraan biaya pembeliannya. Nasabah kemudian harus memberikan janji pembelian atau yang kita sebut <i>wa'ad</i> . Janji pembelian ini penting karena merupakan komitmen nasabah kepada bank, bahwa jika pembiayaan disetujui, kami akan membeli barang yang diinginkan sesuai kesepakatan yang telah ditentukan. Janji ini berupa surat pernyataan tertulis yang menyebutkan kesepakatan harga, margin keuntungan untuk bank, dan syarat-syarat lainnya. Di sini, kita harus memastikan nasabah memahami bahwa ini adalah tahap awal dari proses

No	Pertanyaan	Jawaban
		pembiayaan, tetapi belum ada ikatan hukum yang kuat sampai akad murabahah dilakukan. <i>Wa'ad</i> ini sebenarnya lebih sebagai komitmen dari pihak nasabah. Jadi, sebelum bank menyetujui pembiayaan, kami akan melakukan verifikasi mendalam terkait barang yang akan dibeli dan juga kemampuan finansial nasabah. Setelah semua sesuai dengan prinsip syariah, baru kemudian kita lanjutkan ke tahap akad murabahah, di mana bank secara resmi membeli barang tersebut dan menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang sudah disepakati.
2	Apa saja yang dipertimbangkan bank sebelum menyetujui permohonan pembiayaan nasabah?	Langkah pertama dalam evaluasi adalah memeriksa data nasabah di Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Kami melihat apakah nasabah memiliki pembiayaan lain di bank lain, dan bagaimana riwayat pembayarannya. Jika pembayaran lancar, proses dapat dilanjutkan. Namun, jika ada masalah dalam pembayaran, kami akan menghentikan pengajuan tersebut. Kami menilai apakah nasabah mampu membayar cicilan melalui data slip gaji atau bukti penghasilan lainnya. Saat ini, di BSI KCP Kalideres, hanya karyawan tetap yang memenuhi syarat

No	Pertanyaan	Jawaban
		untuk pembiayaan. Kami memastikan bahwa barang yang akan dibiayai sesuai dengan prinsip syariah. Selain itu, kami juga mempertimbangkan nilai barang serta kebutuhan akan jaminan tambahan, untuk memastikan kemampuan nasabah dalam membayar cicilan sesuai dengan jadwal.
3	Bagaimana bank memastikan bahwa aset yang dibeli telah sah sebelum ditawarkan kembali kepada nasabah?	Kami selalu memeriksa dokumen-dokumen penting seperti sertifikat kepemilikan, faktur, dan tanda terima untuk memastikan bahwa barang atau properti yang dibeli memang legal dan tidak memiliki masalah hukum. Lalu kami hanya bermitra dengan pihak yang sudah kami verifikasi, mereka adalah penjual atau pemasok yang terpercaya. Jika asetnya berupa properti, kami akan melakukan inspeksi fisik untuk memastikan bahwa kondisi barang sesuai dengan deskripsi yang sudah disepakati dan juga bebas dari klaim atau sengketa. Kami ingin memastikan bahwa semua transaksi sesuai dengan prinsip syariah dan memberikan rasa aman serta transparansi bagi nasabah.
4	Apakah nasabah diwajibkan membayar uang muka? Jika ya,	Jadi, dalam pembiayaan BSI Griya, kami di BSI KCP Kalideres memang mewajibkan nasabah untuk membayar

No	Pertanyaan	Jawaban
	bagaimana prosedurnya dan bagaimana jika nasabah membatalkan pembelian?	uang muka. Uang muka ini sebagai bukti keseriusan nasabah, sekaligus komitmen mereka untuk melanjutkan transaksi. Prosesnya melibatkan penandatanganan perjanjian yang jelas, di mana sudah dirinci berapa jumlah uang muka yang harus dibayar, bagaimana mekanisme pembayarannya, serta ketentuan-ketentuan lain terkait transaksi itu. Kalau nasabah batal membeli setelah uang muka dibayarkan, kami berhak menahan uang muka tersebut sebagai kompensasi. Ini untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul, seperti biaya administrasi atau kerugian lainnya. Tapi, kami sendiri ada kebijakan fleksibel. Misalnya, kalau pembatalannya karena alasan yang bisa diterima atau ada ketentuan di perjanjian yang mengatur soal itu, kami bisa mempertimbangkan untuk mengembalikan sebagian atau seluruh uang muka. Semua ini diatur dalam perjanjian, dengan tujuan menjaga keseimbangan antara kepentingan bank dan perlakuan yang adil untuk nasabah.
5	Bagaimana bank menangani situasi di mana uang muka yang	Jika uang muka yang dibayarkan nasabah tidak cukup untuk menutupi kerugian yang dialami bank, kami akan

No	Pertanyaan	Jawaban
	dibayar oleh nasabah tidak cukup untuk menutupi kerugian yang dialami bank?	menagih kekurangan tersebut ke nasabah, sesuai dengan perjanjian yang sudah disepakati sebelumnya. Jadi, di sini kami berhak meminta nasabah untuk melunasi sisa kekurangan tersebut. Selain itu, kalau ada jaminan atau agunan tambahan yang sudah diserahkan oleh nasabah, kami juga bisa menggunakan jaminan tersebut untuk menutupi kerugian yang dialami. Kalau nasabah ternyata tidak mampu membayar kekurangannya, bisa mengambil langkah hukum sesuai dengan aturan yang berlaku. Biasanya, sebelum itu dilakukan, nasabah akan diberi kesempatan untuk menyelesaikan kewajibannya atau mungkin dilakukan mediasi terlebih dahulu, supaya ada solusi terbaik untuk kedua belah pihak.
6	Apakah bank menggunakan kontrak <i>'urbun</i> sebagai alternatif uang muka? Bagaimana penerapannya?	Ya betul, Kami menggunakan kontrak <i>'urbun</i> sebagai alternatif uang muka dalam pembiayaan murabahah termasuk dalam pembiayaan BSI Griya. Jadi, dalam kontrak <i>'urbun</i> ini, nasabah membayar sejumlah uang sebagai uang muka, dan kalau transaksi dilanjutkan, uang itu akan dipotong dari total harga pembelian. Tapi, kalau nasabah batal, bank berhak mempertahankan sebagian

No	Pertanyaan	Jawaban
		dari uang muka tersebut sebagai kompensasi atas waktu dan biaya yang sudah dikeluarkan oleh bank selama proses transaksi berlangsung. Nah, sebelum kontrak ini dijalankan, harus ada kesepakatan awal antara kami dan nasabah mengenai berapa besar uang yang akan dipertahankan oleh bank jika terjadi pembatalan. Selain itu, kondisi terkait pengembalian uang muka juga telah disepakati dari awal, biar jelas buat kedua belah pihak. Jadi, semuanya sudah diatur di awal agar nggak ada kesalahpahaman di kemudian hari.

3) Jaminan Dalam Murabahah

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apa jenis jaminan yang biasanya diminta dari nasabah dalam transaksi murabahah?	Jenis jaminan yang biasanya diminta dari nasabah dalam transaksi murabahah dapat berupa properti, kendaraan, surat berharga, atau barang bergerak lainnya yang memiliki nilai. Terkadang, kami juga meminta jaminan berupa deposito atau rekening tabungan nasabah. Jaminan ini digunakan untuk melindungi hak kami dari risiko gagal bayar dan memastikan bahwa nasabah memiliki komitmen untuk memenuhi kewajibannya.
2	Bagaimana bank menentukan nilai	Kami menetapkan nilai jaminan yang diperlukan dari nasabah dengan

No	Pertanyaan	Jawaban
	jaminan yang harus disediakan oleh nasabah?	mempertimbangkan beberapa faktor, seperti nilai barang yang dibiayai, kondisi keuangan nasabah, dan risiko yang terkait dengan pembiayaan. Umumnya, nilai jaminan ditetapkan lebih tinggi daripada jumlah pembiayaan untuk menjamin keamanan bank. Untuk memastikan nilai jaminan sesuai dengan standar yang berlaku dan memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian, kami akan melakukan penilaian independen atau menggunakan jasa penilai dari pihak ketiga.
3	Apakah ada prosedur khusus untuk pengelolaan jaminan dalam transaksi murabahah?	Iya, kami memiliki prosedur khusus untuk pengelolaan jaminan dalam transaksi murabahah. Prosedur ini mencakup evaluasi awal jaminan, dokumentasi lengkap, dan penilaian berkala terhadap nilai jaminan. kami juga memastikan bahwa jaminan tersebut diasuransikan jika diperlukan, untuk melindungi dari kerusakan atau kehilangan. Selain itu, kami memiliki proses untuk pelepasan jaminan setelah kewajiban nasabah terpenuhi, seperti melunasi pembiayaan. Semua prosedur ini diawasi oleh tim pengelolaan risiko bank untuk memastikan kepatuhan terhadap kebijakan dan peraturan yang berlaku.

4) Utang Dalam Murabahah

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Bagaimana bank mengelola utang nasabah yang timbul dari transaksi murabahah jika barang dijual kembali dengan keuntungan atau kerugian?	Jika nasabah menjual kembali barang yang dibeli melalui transaksi murabahah dan memperoleh keuntungan dari penjualan tersebut, kami tidak memiliki hak atas keuntungan yang diperoleh. Hal ini disebabkan oleh prinsip murabahah yang tidak mengikat nasabah pada hasil penjualan barang. Meskipun demikian, nasabah tetap memiliki kewajiban untuk melunasi sisa utang sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati sebelumnya. Sebaliknya, jika penjualan barang tersebut mengakibatkan kerugian, nasabah tetap wajib untuk membayar sisa utang kepada bank. Dalam hal ini, kami menangani situasi tersebut dengan memastikan bahwa nasabah tetap memenuhi kewajiban pembayaran, tanpa mempertimbangkan hasil penjualan barang yang bersangkutan.
2	Apakah nasabah harus melunasi seluruh angsuran jika menjual barang sebelum masa angsuran berakhir?	Oke, jika nasabah memutuskan untuk menjual barang sebelum masa angsuran berakhir, nasabah diwajibkan untuk melunasi seluruh sisa utang yang ada. Ini mencakup pembayaran jumlah pokok yang belum dibayar serta margin keuntungan yang telah disepakati. Proses ini disebut pelunasan dipercepat, dan kebijakan ini dirancang untuk memastikan bahwa kami

No	Pertanyaan	Jawaban
		menerima seluruh pembayaran yang diharapkan dari transaksi.
3	Bagaimana bank menangani kasus di mana nasabah menjual barang dengan kerugian?	Kalau nasabah menjual barang dengan mengalami kerugian, kami tetap akan menuntut nasabah untuk melunasi sisa utang sesuai dengan perjanjian awal. Kerugian yang dialami nasabah tidak mempengaruhi kewajiban utang nasabah kepada kami, karena transaksi murabahah didasarkan pada harga jual yang telah disepakati sejak awal. Kami tidak terlibat dalam risiko terkait penjualan kembali barang tersebut. Namun, dalam beberapa kasus, bank akan mempertimbangkan restrukturisasi utang atau memberikan kelonggaran tertentu, tergantung pada situasi keuangan nasabah. Keputusan tersebut sepenuhnya bergantung pada kebijakan internal dari pihak kami.

5) Penundaan Pembayaran Dalam Murabahah

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apa tindakan yang diambil bank jika nasabah yang mampu menunda penyelesaian utang?	Kalau kami menemukan nasabah yang sebetulnya bisa bayar utang tapi sengaja menunda, langkah yang kami ambil adalah kami akan melakukan beberapa hal. Pertama, kami akan menghubungi nasabah untuk mengingatkan dan menanyakan alasan keterlambatan.

No	Pertanyaan	Jawaban
		Kalau nasabah tetap nggak bayar atau nggak merespon, kami bisa mengenakan denda sesuai perjanjian. Selain itu, kami akan membatasi akses nasabah ke layanan lainnya atau melaporkannya ke biro kredit. Dalam beberapa situasi, kami bisa juga mempertimbangkan untuk membawa masalah ini ke ranah hukum agar utang bisa segera dilunasi.
2	Bagaimana bank menangani kasus penundaan pembayaran atau ketidakmampuan pihak terkait untuk memenuhi kewajibannya?	Kalau nasabah nunda pembayaran atau nggak mampu bayar utangnya, kami punya prosedur standar untuk ngatasin hal itu. Pertama-tama, kami bakal ngobrol dulu sama nasabah buat ngerti situasi sebenarnya dan cari solusi bareng-bareng. Kalau ternyata penundaan ini cuma karena kesulitan sementara, kami bakal nawarin restrukturisasi utang, misalnya dengan memperpanjang waktu pembayaran atau menyesuaikan jumlah cicilan. Tapi kalau masalah keuangannya lebih serius, kami bisa aja mempertimbangkan buat ngurangin atau ngapus sebagian utang, atau bahkan ambil alih jaminan yang udah diberikan. Semua tindakan ini tetap sesuai sama kebijakan internal kami dan aturan syariah yang berlaku, sambil

No	Pertanyaan	Jawaban
		berkoordinasi juga sama Dewan Pengawas Syariah kalau diperlukan.

6) Bangkrut Dalam Murabahah

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Bagaimana bank menangani situasi di mana nasabah dinyatakan pailit dan tidak dapat menyelesaikan utang-nya?	Kalau nasabah dinyatakan bangkrut dan nggak bisa bayar utangnya, kami bakal ngikutin prosedur yang ada untuk ngatasin situasi ini. Pertama, kami bakal ajukan klaim ke pengadilan atau kurator yang ngurus kebangkrutan nasabah. kami juga bakal coba nagih utang lewat penjualan aset nasabah yang ada, termasuk jaminan yang udah diserahkan ke kami. Kalau asetnya nggak cukup buat nutupin utang, kami bakal catat kerugian, dan kalau memang tidak ada jalan lain lagi kami bakal mengatur ulang jadwal penagihan utang atau menunda penagihan utang. Dan inget ya, semua itu sudah ada perjanjiannya diawal, jadi kami tidak ambil keputusan secara sepihak saja.

2. Hasil Wawancara dengan Bapak Fajar Adiputra, Selaku *Markering Officer* BSI KCP Kalideres

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Bagaimana karyawan di BSI Griya diberikan pelatihan tentang ketentuan syariah, khususnya tentang akad murabahah?	Karyawan BSI Griya mendapatkan pelatihan tentang ketentuan syariah melalui program orientasi dan pelatihan yang dilakukan secara rutin. Pelatihan ini mencakup pemahaman dasar tentang prinsip-prinsip syariah dalam perbankan, khususnya akad murabahah. Selain itu, mereka juga mengikuti workshop, seminar, dan diberi akses ke bahan bacaan serta panduan dari Dewan Pengawas Syariah. Tujuan dari pelatihan ini adalah untuk memastikan karyawan benar-benar paham dan bisa menerapkan ketentuan syariah dalam pekerjaan sehari-hari, sehingga bisa memberikan layanan yang sesuai dengan prinsip syariah kepada nasabah.
2	Apa saja informasi yang harus disampaikan kepada nasabah tentang akad murabahah dan syarat-syaratnya?	Karyawan BSI Griya memiliki tanggung jawab untuk menjelaskan dengan detail kepada nasabah mengenai konsep dasar akad murabahah. Dalam akad ini, bank membeli barang yang diinginkan nasabah, kemudian menjualnya kembali dengan tambahan margin keuntungan yang telah disepakati. Mereka menjelaskan informasi penting seperti harga pokok barang, besaran margin keuntungan, biaya tambahan yang mungkin ada, serta jadwal pembayaran angsuran. Selain itu, kami

No	Pertanyaan	Jawaban
		memastikan nasabah memahami hak dan kewajiban mereka, termasuk konsekuensi dari penundaan pembayaran dan kebijakan pembatalan transaksi. Semua informasi ini disampaikan dengan jelas dan transparan sebelum nasabah menandatangani akad, agar mereka benar-benar paham dan merasa nyaman dengan keputusan yang diambil.
3	Bagaimana karyawan memastikan bahwa semua dokumen transaksi murabahah telah sesuai dengan ketentuan syariah?	Karyawan BSI Griy bertanggung jawab memastikan bahwa dokumen-dokumen transaksi murabahah sesuai dengan ketentuan syariah. Mereka memeriksa secara teliti bahwa semua persyaratan dalam akad, termasuk rincian harga pokok, margin keuntungan, dan persetujuan dari kedua belah pihak, telah terpenuhi. Dokumen-dokumen ini juga diperiksa oleh DPS untuk memastikan bahwa tidak ada elemen riba, gharar, atau maisir dalam transaksi. Selain itu, Mereka juga memastikan bahwa semua informasi dalam dokumen disajikan secara transparan dan nasabah telah memahami serta menyetujui semua syarat dan ketentuan yang berlaku sebelum transaksi dilanjutkan.
4	Apakah ada prosedur standar untuk menjelaskan kepada nasabah tentang hak dan kewajiban mereka	BSI Griya memiliki prosedur standar yang mengharuskan karyawannya untuk menjelaskan secara rinci hak dan kewajiban nasabah dalam akad murabahah terutama dalam BSI Griya. Mereka diberikan panduan

No	Pertanyaan	Jawaban
	dalam akad murabahah?	yang mencakup poin-poin penting yang harus disampaikan, seperti hak nasabah untuk menerima barang sesuai dengan deskripsi, kewajiban untuk membayar sesuai dengan jadwal yang telah disepakati, serta konsekuensi yang mungkin timbul jika terjadi penundaan pembayaran. Selain itu, nasabah juga diberi penjelasan mengenai hak mereka untuk mendapatkan informasi yang jelas dan transparan terkait biaya dan persyaratan yang berlaku. Mereka memastikan bahwa semua informasi disampaikan dengan bahasa yang mudah dipahami dan nasabah benar-benar memahami setiap aspek dari akad sebelum menandatangani dokumen.
5	Bagaimana karyawan menangani keluhan nasabah terkait dengan pelaksanaan akad murabahah?	Karyawan BSI Griya menangani keluhan nasabah terkait pelaksanaan akad murabahah dengan mengikuti prosedur penanganan keluhan yang telah ditetapkan. Prosedur ini dimulai dengan menerima keluhan secara ramah dan profesional, mendengarkan dengan seksama masalah yang disampaikan nasabah, serta mencatat semua detail penting dari keluhan tersebut. Setelah itu, karyawan akan menyelidiki masalah yang ada, berkoordinasi dengan departemen terkait, dan memberikan solusi atau penjelasan yang sesuai. Jika diperlukan, keluhan dapat diteruskan ke tingkat manajemen atau Dewan Pengawas

No	Pertanyaan	Jawaban
		Syariah untuk penanganan lebih lanjut. Tujuan dari seluruh proses ini adalah untuk menyelesaikan keluhan secara adil dan memastikan kepuasan nasabah.

3. Hasil Wawancara dengan Bapak Syahril Ramadhan, Selaku Nasabah BSI Griya di BSI KCP Kalideres

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apa yang memotivasi Anda memilih pembiayaan BSI Griya dibandingkan dengan produk lain yang tersedia di pasar?	Alasan saya memilih pembiayaan BSI Griya itu karena produknya sesuai dengan prinsip syariah, yang penting banget buat saya sebagai seorang Muslim. Selain itu, margin keuntungannya juga kompetitif, dan proses pengajuannya mudah serta pembayaran yang ditawarkan fleksibel, jadi itu benar-benar menarik bagi saya.
2	Bagaimana pandangan Anda tentang transparansi proses pembiayaan yang Anda alami?	Saya merasa proses pembiayaan di BSI Griya sangat transparan. Semua biaya, termasuk margin keuntungan, dijelaskan dengan jelas sebelum saya menandatangani akad. Karyawan bank juga memastikan bahwa saya memahami setiap tahap proses dan apa yang harus saya lakukan sebagai nasabah.
3	Apakah Anda merasa bahwa seluruh biaya dan keuntungan dijelaskan dengan jelas sebelum Anda menandatangani akad?	Ya, saya merasa bahwa seluruh biaya dan margin keuntungan telah dijelaskan dengan sangat jelas sebelum saya menandatangani akad. Pihak bank memberikan penjelasan yang sangat rinci mengenai cara perhitungan margin keuntungan, termasuk bagaimana angka tersebut ditentukan dan faktor apa saja yang memengaruhi besarnya margin. Selain itu, mereka juga menjelaskan secara

No	Pertanyaan	Jawaban
		detail tentang biaya tambahan apa saja yang mungkin muncul selama masa pembiayaan, seperti biaya administrasi, asuransi, atau biaya lain yang terkait. Semua informasi tersebut disampaikan dengan transparan, sehingga saya merasa yakin dan paham dengan seluruh proses serta kewajiban yang harus saya penuhi sebagai nasabah.
4	Bagaimana pengalaman Anda dalam mengurus jaminan yang diminta oleh bank dalam pembiayaan ini?	Pengalaman saya dalam mengurus jaminan cukup lancar. Pihak bank memberikan panduan yang sangat jelas mengenai dokumen-dokumen dan prosedur yang diperlukan. Walaupun ada beberapa dokumen yang harus disiapkan, semuanya dijelaskan dengan baik sehingga saya tidak kebingungan. Prosesnya juga cukup sederhana dan tidak memakan waktu lama, sehingga saya merasa terbantu dan proses pengajuan berjalan tanpa hambatan berarti.
5	Apakah Anda merasa mendapatkan cukup informasi tentang hak dan kewajiban Anda dalam akad murabahah?	Ya, saya merasa sudah mendapatkan informasi yang memadai mengenai hak dan kewajiban saya dalam akad murabahah. Karyawan bank menjelaskan dengan detail tentang hak saya, seperti menerima barang sesuai dengan spesifikasi, serta kewajiban saya, seperti membayar angsuran tepat waktu.

No	Pertanyaan	Jawaban
6	Apakah Anda pernah mengalami penundaan dalam pembayaran angsuran? Jika ya, bagaimana bank menanggapi situasi tersebut?	Saya pernah mengalami situasi di mana saya harus menunda pembayaran angsuran karena menghadapi masalah keuangan yang tak terduga. Ketika saya menghubungi bank, mereka merespons dengan sangat baik dan penuh pengertian. Alih-alih langsung mengenakan denda, mereka memberikan saya waktu untuk menjelaskan situasinya. Mereka bahkan menawarkan beberapa opsi untuk menyesuaikan jadwal pembayaran, sehingga angsuran saya lebih sesuai dengan kemampuan finansial saya saat itu. Saya merasa bahwa bank benar-benar memahami kondisi saya dan berusaha mencari solusi yang terbaik.
7	Apakah Anda merasa puas dengan solusi yang ditawarkan oleh bank jika terjadi masalah dalam pembiayaan?	Saya merasa sangat puas dengan bagaimana bank menangani masalah yang saya hadapi terkait pembiayaan. Ketika saya mengalami kesulitan keuangan sementara, mereka merespons dengan cepat dan penuh perhatian. Tidak hanya sekadar menawarkan satu solusi, mereka menyediakan beberapa opsi yang bisa saya pilih, seperti penjadwalan ulang pembayaran atau restrukturisasi pembiayaan. Opsi-opsi tersebut sangat membantu saya dalam menjaga kestabilan keuangan saya selama masa sulit. Bank

No	Pertanyaan	Jawaban
		menunjukkan fleksibilitas dan pemahaman yang luar biasa terhadap kondisi saya, dan hal ini membuat saya merasa dihargai sebagai nasabah. Solusi yang mereka tawarkan benar-benar membantu saya untuk tetap bisa memenuhi kewajiban saya tanpa merasa terbebani secara finansial.
8	Bagaimana pandangan Anda terhadap kebijakan bank jika Anda tidak mampu menyelesaikan utang tepat waktu atau dalam kasus kebangkrutan?	Saya merasa bahwa kebijakan bank sangat adil dalam menangani situasi di mana nasabah mengalami kesulitan untuk melunasi utang tepat waktu. Bank menunjukkan pendekatan yang penuh pengertian dengan menawarkan berbagai opsi, seperti restrukturisasi utang atau pemberian keringanan sementara. Bahkan dalam situasi yang lebih ekstrem seperti kebangkrutan, mereka tidak serta-merta mengambil tindakan yang merugikan nasabah. Sebaliknya, mereka berusaha bekerja sama dengan nasabah untuk menemukan solusi terbaik yang tetap sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Pendekatan ini mencerminkan komitmen kuat dari pihak bank untuk mendukung nasabah dalam menghadapi situasi sulit, memberikan saya rasa aman dan percaya bahwa bank benar-benar peduli terhadap kesejahteraan nasabahnya.

4. Hasil Dokumentasi Wawancara dengan beberapa Narasumber dari BSI KCP Kalideres dan Tamilan Depan kantor BSI KCP Kalideres



5. Lampiran Surat Keterangan Selesai Wawancara Penelitian yang dilakukan di BSI KCP Kalideres

06 Agustus 2024 No. 04/ 258 -03/0232 Kepada : Universitas Islam Indonesia di Tempat Perihal : Keterangan Selesai Wawancara Penelitian Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh Semoga Ibu/Bapak dan seluruh pegawai senantiasa dalam keadaan sehat wal'afiat dan mendapat Taufiq serta Hidayah dari Allah SWT. Menunjuk perihal di atas, yang bertanda tangan di bawah ini : Nama : Arky Ariesandy Akbar Jabatan : Branch Manager Dengan ini menerangkan bahwa: Nama : Nabil Rifqi Zachary Ahsya NIM : 20423126 Program Studi : Ekonomi Islam Universitas : Universitas Islam Indonesia Telah melakukan wawancara mengenai "Implementasi Pembiayaan BSI Griya" di Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres pada tanggal 5 Agustus 2024 kepada tiga pihak, yaitu: 1. Arky Ariesandy Akbar, Selaku <i>Branch Manager</i> 2. Fajar Adiputra, Selaku <i>Marketing Officer</i> 3. Syahril Ramadhan, Selaku Nasabah BSI Griya Wawancara tersebut dilakukan sebagai bagian dari penelitian tugas akhir dengan judul "Analisis Ketentuan Syariah terhadap Implementasi Pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres Jakarta Barat." Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya. Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh PT. BANK SYARIAH INDONESIA CABANG JAKARTA KALIDERES  Arky Ariesandy Akbar <i>Branch Manager</i>	 BANK SYARIAH INDONESIA PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk KCP Jakarta - Kalideres Ruko Citra Niaga II Blok A No. 26 Jl. Utan Jati, Pengadungan Kalideres Jakarta 11840 - Indonesia T : +6221 5439 2124, 5439 2132 +6221 5439 2191, 5437 4588 F : +6221 5437 2327 www.bankbsi.co.id
--	---

6. Lampiran Dokumen Persyaratan Umum untuk Pembiayaan BSI Griya

SYARAT-SYARAT UMUM PEMBIAYAAN RETAIL

A. Keberlakuan

1. Syarat-Syarat Umum Pembiayaan Retail (Syarat-syarat Umum) ini berlaku secara umum bagi Pembiayaan Retail yang diberikan oleh BANK kepada NASABAH berdasarkan Prinsip Syariah yang dituangkan dalam Akad antara BANK dan NASABAH.
2. Syarat-syarat Umum ini merupakan tambahan dan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Akad.
3. Jika di dalam Akad diatur suatu ketentuan khusus yang berbeda dengan Syarat-syarat Umum ini, maka ketentuan yang disebutkan dalam Akad yang berlaku.

B. Definisi

1. **Akad** adalah Akad Murabahah atau Akad Ijarah atau Akad MMQ yang merupakan kesepakatan tertulis antara BANK dan NASABAH yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Murabahah/Prinsip Ijarah/Prinsip MMQ yang mengatur lebih lanjut tentang fasilitas Pembiayaan, berikut semua perubahan, tambahan, perpanjangan, penegasan dan pembaharuannya tergantung dari Pembiayaan yang diterima NASABAH.
2. **Akad Wakalah** adalah kuasa dari BANK kepada NASABAH untuk mencari, membayar dan menerima Obyek Akad.
3. **Angsuran** adalah Jumlah Kewajiban yang harus dibayarkan oleh NASABAH sesuai jadwal pembayaran angsuran Jumlah Kewajiban berdasarkan Akad yang merupakan lampiran dari Akad yang dilekatkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad.
4. **Agunan** adalah barang bergerak maupun barang tidak bergerak yang diserahkan oleh NASABAH dan/atau pemilik Agunan kepada BANK guna menjamin pelunasan Jumlah Kewajiban.
5. **Bagi Hasil** adalah pendapatan dari Ujrah yang diperoleh berdasarkan Akad Ijarah dalam Pembiayaan menggunakan Prinsip MMQ.
6. **Bagi Hasil Bank** adalah bagian dari Ujrah yang merupakan hak BANK berdasarkan Prinsip MMQ.
7. **Bagi Hasil Nasabah** adalah bagian dari Ujrah yang merupakan hak NASABAH yang akan digunakan oleh NASABAH untuk membeli Hishshah BANK, dalam kegiatan Pembiayaan berdasarkan Prinsip MMQ, dan untuk keperluan ini NASABAH memberikan kuasa kepada BANK untuk mendebet Bagi Hasil NASABAH guna pembelian Hishshah BANK secara bertahap sesuai jadwal Angsuran.
8. **BANK** adalah PT Bank Syariah Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan.
9. **Biaya** berarti setiap dan semua ongkos, biaya, honorarium (termasuk honorarium notaris, penasehat hukum dan konsultan lainnya), pajak, bea meterai dan biaya administrasi (jika ada) baik langsung maupun tidak langsung, yang timbul dari/berhubungan dengan Akad.
10. **Cedera Janji** adalah hal-hal yang disebutkan pada butir I Syarat-syarat Umum ini.
11. **Denda (Ta'zir)** adalah sejumlah uang yang wajib dibayar oleh NASABAH karena tidak memenuhi kewajiban yang telah jatuh tempo berdasarkan Akad, yang akan digunakan untuk kemaslahatan sosial.
12. **Dokumen Jaminan** adalah semua dokumen yang menjelaskan kondisi Jaminan dan/atau Agunan, termasuk namun tidak terbatas pada hak-hak yang melekat atas Agunan, letak Agunan, tempat Agunan, nomor seri Agunan, identitas-identitas terkait Agunan, sertifikat Agunan, bukti kepemilikan Agunan, jaminan-jaminan terkait pembiayaan, serta bukti-bukti dokumen/akta bahwa Agunan dan/atau Jaminan telah diberikan dan diikat untuk kepentingan BANK sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk segala perubahan/pembaruan/penambahannya.
13. **Ganti Rugi (Ta'widh)** adalah kewajiban pembayaran ganti kerugian nili yang timbul akibat Cedera Janji dan atau kesalahan NASABAH yang menimbulkan kerugian bagi BANK.
14. **Harga Perolehan** adalah harga pembelian Obyek Akad ditambah biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan pengadaan Obyek Akad yang dibayarkan oleh BANK atau kuasanya kepada Pemasok berdasarkan Prinsip Murabahah.
15. **Harga Jual** adalah Harga Perolehan ditambah dengan Margin (keuntungan) yang disepakati oleh BANK dan NASABAH yang ditetapkan dalam Akad berdasarkan Prinsip Murabahah.
16. **Hari Kerja** adalah hari Senin sampai dengan Jumat dimana BANK beroperasi atau menjalankan aktivitasnya kecuali hari Sabtu, Minggu, hari libur nasional, dan hari libur lainnya yang ditetapkan oleh otoritas atau pemerintah atau hari libur lain penggantinya.
17. **Hishshah** adalah porsi kepemilikan Para Pihak atas Obyek Akad sebagaimana disebutkan dalam Akad berdasarkan Prinsip MMQ.
18. **Jaminan** adalah Agunan dan/atau segala sesuatu yang berwujud maupun tidak berwujud yang diberikan NASABAH untuk mendukung keyakinan BANK atas kemampuan dan kesanggupan NASABAH untuk melunasi Jumlah Kewajiban, sebagaimana disebutkan di dalam Akad.
19. **Jangka Waktu** adalah masa berlakunya Akad sesuai yang ditentukan dalam Akad.
20. **Jumlah Kewajiban**
Untuk Prinsip Murabahah adalah jumlah sisa Harga Jual, Denda, Biaya serta semua jumlah uang lain yang karena apapun juga terhutang dan wajib dibayar oleh NASABAH kepada BANK berdasarkan dan sesuai dengan Akad, baik yang tercantum dalam Akad maupun yang timbul di kemudian hari dalam rangka pelaksanaan Akad.
Untuk Prinsip Ijarah adalah jumlah Ujrah atas Obyek Akad yang telah dinikmati manfaatnya oleh NASABAH, Denda, Biaya serta semua jumlah uang lain yang karena apapun juga terhutang dan wajib dibayar oleh NASABAH kepada BANK berdasarkan dan sesuai dengan Akad, baik yang tercantum dalam Akad maupun yang timbul di kemudian hari dalam rangka pelaksanaan Akad.
Untuk Prinsip MMQ adalah jumlah Ujrah atas Obyek Akad yang telah dinikmati manfaatnya oleh NASABAH, kewajiban pembelian Hishshah, Denda, Biaya serta semua jumlah uang lain yang karena apapun juga terhutang dan wajib dibayar oleh NASABAH kepada BANK berdasarkan dan sesuai dengan Akad, baik yang tercantum dalam Akad maupun yang timbul di kemudian hari dalam rangka pelaksanaan Akad.
21. **Kedadaan Paksa** adalah setiap sebab yang berada di luar kekuasaan Para Pihak, yang secara layak tidak dapat mereka duga atau cegah sebelumnya, termasuk tetapi tidak terbatas kepada, perang (dinyatakan atau tidak), huru-hara, revolusi, kebakaran, banjir atau disebabkan oleh bencana alam lainnya dan atau disebabkan oleh undang-undang, proklamasi, peraturan atau keputusan pemerintah atau setiap bagiannya atau pejabat yang mewakili pemerintah mana pun atau disebabkan oleh tindakan pemerintah manapun, atau setiap sebab apakah yang sifatnya sama atau berbeda, pada saat sekarang atau yang akan datang yang berada di luar kekuasaan Para Pihak.
22. **Kerugian Sebagian** adalah suatu kejadian atau peristiwa yang menimbulkan kerugian atau kerusakan pada Obyek Akad berdasarkan Prinsip Ijarah atau Prinsip MMQ, namun bukan merupakan Kerugian Total.
23. **Kerugian Total** adalah suatu kejadian atau peristiwa yang merusak atau menghancurkan Obyek Akad sedemikian rupa sehingga menurut pendapat BANK, Obyek Akad tersebut sudah tidak dapat lagi secara wajar diperbaiki, atau digunakan untuk tujuan Akad.
24. **Masa Sewa** adalah rentang waktu yang disepakati oleh Para Pihak yang memberikan hak kepada NASABAH untuk menggunakan dan memanfaatkan Obyek Akad sebagaimana disebutkan pada Akad berdasarkan Prinsip Ijarah atau Prinsip MMQ.
25. **Margin** adalah bagian keuntungan yang merupakan hak BANK dari kegiatan Pembiayaan berdasarkan Prinsip Murabahah.
26. **NASABAH** adalah orang perorangan yang menerima Pembiayaan dan menandatangani Syarat syarat Umum ini.

27. **Nisbah Bagi Hasil** adalah perbandingan yang dinyatakan dengan angka seperti persentase untuk membagi hasil usaha, baik nisbah proporsional maupun nisbah kesepakatan. Nisbah Bagi Hasil diperoleh dari persentase pembagian atas pendapatan yang diperoleh dari penyewaan Obyek Akad yang ditetapkan di dalam Akad berdasarkan Prinsip MMQ.
28. **Nisbah Bagi Hasil BANK** adalah persentase/bagian yang merupakan hak BANK dari pendapatan yang diperoleh dari Ujrah yang merupakan keuntungan BANK berdasarkan Prinsip MMQ.
29. **Nisbah Bagi Hasil Nasabah** adalah persentase/bagian yang merupakan hak NASABAH dari pendapatan yang diperoleh dari Ujrah yang akan digunakan untuk membeli Hishshah BANK berdasarkan Prinsip MMQ.
30. **Obyek Akad**
Untuk Prinsip Murabahah adalah segala jenis atau macam barang berwujud yang dihalalkan oleh syariah, baik zat maupun cara perolehannya, yang diuraikan lebih lanjut di dalam Akad.
Untuk Prinsip Ijarah adalah segala jenis barang atau macam jasa atau manfaat dari penggunaan barang atau jasa yang dihalalkan oleh syariah, baik zat maupun cara perolehannya, yang diuraikan lebih lanjut di dalam Akad.
Untuk Prinsip MMQ adalah harta yang menjadi milik bersama BANK dan NASABAH dengan porsi kepemilikan awal sebagaimana disebutkan pada Akad, yang dari waktu ke waktu akan berubah sesuai dengan pengambilalihan Hishshah BANK oleh NASABAH.
31. **Pemasok** adalah pihak ketiga yang merupakan pemilik asal Obyek Akad yang menjual atau menyediakan Obyek Akad kepada BANK.
32. **Pembelian Hishshah** adalah nilai yang harus dibayarkan oleh NASABAH untuk mengambil alih unit Hishshah BANK atas Obyek Akad sesuai dengan Angsuran.
33. **Pembiayaan**
Untuk Prinsip Murabahah adalah penyediaan piutang murabahah oleh BANK berdasarkan Akad untuk NASABAH.
Untuk Prinsip Ijarah adalah penyediaan piutang ijarah oleh BANK berdasarkan Akad untuk NASABAH.
Untuk Prinsip MMQ adalah penyediaan dana oleh BANK berdasarkan Akad untuk NASABAH.
34. **Pemeliharaan** adalah pemeliharaan dan perbaikan terhadap Obyek Akad berdasarkan Prinsip Ijarah, yang tanpanya Obyek Akad tidak dapat, secara wajar dan memadai, digunakan dengan sebagaimana layaknya, termasuk segala macam pemeliharaan sehari-hari serta perbaikan-perbaikan yang diperlukan terhadap Obyek Akad.
35. **Prinsip Murabahah** adalah akad jual beli yang digunakan dalam rangka Pembiayaan oleh BANK, dimana BANK akan membeli barang yang diinginkan oleh NASABAH dari Pemasok lalu menjual barang tersebut kepada NASABAH dengan Harga Jual sebesar nilai Harga Perolehan ditambah Margin Keuntungan yang disepakati oleh Para Pihak.
36. **Prinsip Ijarah** adalah akad pemindahan manfaat dari penggunaan jasa atau barang dalam waktu tertentu dengan kewajiban bagi penerima manfaat untuk membayar suatu imbalan kepada pemberi manfaat tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan jasa atau barang itu sendiri.
37. **Prinsip IMBT** adalah penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan di akhir Jangka Waktu Akad.
38. **Prinsip Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)** adalah prinsip di mana BANK dan NASABAH secara bersama-sama berjanji untuk membeli Obyek Akad dan kewajiban NASABAH untuk melakukan pembelian Hishshah BANK secara bertahap sampai kepemilikannya secara sempurna berpindah kepada NASABAH.
39. **Qardh** adalah akad pinjaman kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya kepada Bank pada waktu yang telah disepakati oleh Bank dan Nasabah.
40. **Refinancing** adalah pemberian fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya, dalam hal ini pembiayaan yang diberikan kepada nasabah/calon nasabah yang telah memiliki aset sepenuhnya, dengan menggunakan Prinsip MMQ.
41. **Tanggal Jatuh Tempo** adalah tanggal terakhir yang disepakati dalam hal NASABAH melunasi seluruh Jumlah Kewajibannya kepada BANK yang ditetapkan berdasarkan Akad.
42. **Taqwim al-'urudh** adalah penaksiran harga Obyek Akad/penaksiran Obyek Akad dengan mata uang tertentu yang disepakati Para Pihak yang digunakan dalam Refinancing.
43. **Tunggakan** adalah tunggakan atas Jumlah Kewajiban, termasuk namun tidak terbatas pada tunggakan Harga Jual, Ujrah, kewajiban pembelian Hishshah, Denda, Biaya atau setiap jumlah lainnya yang wajib dibayar oleh Nasabah akan tetapi pada saat jatuh tempo, tidak dibayar sebagaimana mestinya kepada BANK.
44. **Ujrah** adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada BANK sebagai pembayaran manfaat. Ujrah diperoleh sebagai harga sewa atau upah yang merupakan hak BANK yang dijanjikan dan dibayarkan oleh NASABAH kepada BANK sebagai pembayaran manfaat dari kegiatan Pembiayaan berdasarkan Prinsip Ijarah atau atas pemanfaatan Obyek Akad Pembiayaan berdasarkan Prinsip MMQ.

C. Jadwal pembayaran, Denda, dan Kuasa Mendebebt

1. NASABAH dengan ini berjanji bahwa rekening manapun milik NASABAH pada BANK memiliki dana cukup untuk memenuhi seluruh Jumlah Kewajiban NASABAH yang jatuh tempo dan harus dibayarkan.
2. Jika jadwal pembayaran Angsuran bertepatan dengan bukan Hari Kerja, maka NASABAH wajib melakukan pembayaran pada 1 (satu) Hari Kerja sebelumnya.
3. Setiap pembayaran Angsuran oleh NASABAH kepada BANK dilakukan di kantor BANK atau tempat lain yang ditunjuk BANK, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK.
4. Atas kewajiban pembayaran Jumlah Kewajiban NASABAH sebagaimana dimaksud di atas, dengan ini NASABAH memberi kuasa kepada BANK yang tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur di dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk mencairkan dan atau mendebebt rekening manapun milik NASABAH pada BANK guna melunasi Jumlah Kewajiban NASABAH tersebut.

D. Jaminan/Agunan dan Asuransi

1. NASABAH setuju untuk menandatangani perjanjian pengikatan Jaminan/Agunan, jika dipersyaratkan oleh BANK sebagaimana tercantum di dalam Akad.
2. BANK berhak melakukan penilaian kembali atas Agunan, baik oleh BANK sendiri atau oleh perusahaan penilai yang ditunjuk oleh BANK. NASABAH wajib memberikan izin dan bantuan semestinya kepada BANK atau kuasanya untuk melaksanakan hal tersebut. Seluruh biaya penilaian Agunan dan penilaian kembali Agunan akan dibebankan kepada Nasabah.
3. Dalam hal BANK menganggap bahwa Agunan yang diberikan nilainya menjadi berkurang atau BANK meminta agar Agunan ditukar atau ditambah, maka NASABAH akan menyerahkan Agunan tambahan dan atau menukar Agunan tersebut sebagaimana ditentukan oleh BANK, serta menyerahkan, membuat dan menandatangani dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pengikatan Agunan tersebut.
4. NASABAH menyatakan:
 - a. bersedia untuk memperbaharui SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) sebelum habis masa berlakunya dan selama belum dimungkinkannya dilakukannya penandatanganan APHT (Akta Pengikatan Hak Tanggungan) dengan BANK.
 - b. Apabila terdapat perjanjian antara Bank dan Pemasok, Nasabah bersedia untuk melakukan pengambilalihan fasilitas Pembiayaan dari Bank oleh Pemasok dan

melepaskan seluruh hak atas Agunan, apabila sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan oleh Pemasok dan/atau Bank, NASABAH belum menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dan SKMHT/APHT, dengan segala konsekuensinya dan apabila NASABAH lalai dalam pembayaran angsuran untuk pengembalian fasilitas pembiayaan selama 3 (tiga) bulan berturut-turut;

c. bersedia melakukan perpanjangan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atau peningkatan hak menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) atas biaya sendiri apabila jangka waktu sertifikat lebih pendek daripada jangka waktu fasilitas pembiayaan.

5. NASABAH wajib menutup asuransi jiwa pembiayaan dengan nilai pertanggungan minimal sebesar Rp..... kepada perusahaan asuransi yang menjadi rekanan BANK dengan menyantumkan klausul bahwa BANK adalah pihak penerima manfaat asuransi (Banker's Clause). Pembayaran premi asuransi menjadi tanggung jawab NASABAH.

6. Apabila dipersyaratkan oleh BANK, NASABAH wajib mengasuransikan Agunan yang dapat diasuransikan (*insurable*) atas risiko kebakaran atau TLO (*Total Lost Only*) atau *All Risk* dan dengan kondisi serta nilai pertanggungan menurut ketentuan yang berlaku di BANK, pada asuransi syariah yang disetujui oleh BANK. Ketentuan sebagaimana disebutkan pada angka 5 di atas berlaku pula pada asuransi atas Agunan.

7. Apabila dipersyaratkan oleh BANK, NASABAH wajib menutup Asuransi Pembiayaan/Penjaminan.

8. Apabila Nasabah lalai melakukan penutupan asuransi sebagaimana dimaksud dalam pasal ini, maka BANK berhak, untuk membayar premi penutupan asuransi untuk dan atas nama NASABAH pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK, atas beban nasabah termasuk dengan cara mendebet rekening NASABAH.

E. Biaya dan Pajak

1. Setiap pembayaran Angsuran atau pelunasan Jumlah Kewajiban oleh NASABAH kepada BANK adalah bebas, bersih dan tanpa potongan, pungutan, bea, pajak dan/atau Biaya-biaya lainnya. NASABAH bertanggung jawab untuk melunasi segala macam pajak, bea, Biaya dan pungutan sehubungan dengan Akad ini.

2. Jenis-jenis Biaya dan besaran dari masing-masing Biaya diatur dalam Akad.

F. Kewajiban Nasabah

Sehubungan dengan penyediaan Pembiayaan oleh BANK berdasarkan Akad, NASABAH wajib untuk:

1. Membayar Jumlah Kewajiban termasuk Angsuran dalam jumlah dan waktu sesuai dengan jadwal pembayaran sebagaimana yang ditetapkan dalam Akad.

2. Memberitahukan secara tertulis kepada BANK apabila terdapat perubahan yang menyangkut NASABAH maupun usahanya.

3. Menyerahkan kepada BANK setiap dokumen, bahan-bahan dan/atau keterangan-keterangan yang diminta BANK kepada NASABAH.

4. Tanpa persetujuan tertulis dari Bank, selama NASABAH belum melunasi seluruh Jumlah Kewajiban kepada BANK berdasarkan Akad ini, NASABAH berjanji, setuju dan menjamin hal-hal berikut ini kepada BANK:

a. NASABAH tidak akan menjual, mengalihkan, mengagunkan, menggadaikan, membebankan, menyewakan dan/atau memindahkan Obyek Akad dan/atau Agunan dan/atau hak apapun atas Obyek Akad dan/atau Agunan kepada pihak manapun, atau mendaftarkan pembebanan apapun juga sehubungan dengan Obyek Akad dan/atau Agunan untuk kepentingan NASABAH atau pihak ketiga manapun;

b. NASABAH tidak akan membongkar atau memindahkan Obyek Akad dan/atau Agunan dan akan memastikan bahwa Obyek Akad dan/atau Agunan (atau suatu bagian daripadanya) tidak akan dibongkar atau dipindahkan;

c. NASABAH akan memastikan tindakannya akan sesuai dengan ketentuan yang ditentukan dalam asuransi manapun yang diambil sehubungan dengan Akad;

d. Apabila NASABAH lalai atau tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam melakukan pemeliharaan atas Obyek Akad dan/atau Agunan, maka BANK dapat melakukan perbaikan tersebut atas nama NASABAH dan NASABAH bertanggung jawab terhadap BANK atas seluruh biaya dan pengeluaran sehubungan dengan pemeliharaan tersebut;

e. Menjalankan usahanya sesuai dengan praktik yang wajar dalam usaha yang sejenis, ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan tidak menyimpang atau bertentangan dengan Prinsip Syariah, serta menerapkan tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*).

G. Pembukuan dan Pembuktian

1. Setelah realisasi Pembiayaan kepada NASABAH, BANK akan menyelenggarakan pembukuan dan catatan-catatan lain sesuai sistem akuntansi yang berlaku di BANK dan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia.

2. NASABAH dengan ini menerima baik pembukuan dan catatan BANK sehubungan dengan pemberian Pembiayaan oleh BANK kepada NASABAH berdasarkan Akad sebagai bukti yang sah tentang Jumlah Kewajiban.

3. Jika terjadi pelanggaran, kelalaian, atau keterlambatan dalam pelaksanaan salah satu atau lebih kewajiban NASABAH sebagaimana diatur dalam Syarat-Syarat Umum ini maupun Akad, maka lewatnya waktu saja memberi bukti yang sah tentang terjadinya Cedera Janji oleh NASABAH.

H. Pengawasan dan Pengalihan

NASABAH berjanji bahwa selama NASABAH karena sebab apapun juga masih memiliki Jumlah Kewajiban yang terhutang kepada BANK, untuk melakukan hal-hal tersebut di bawah ini:

1. Mengizinkan petugas dan/atau kuasa/wakil BANK untuk sewaktu-waktu memeriksa Agunan atau tempat tinggal NASABAH dan/atau tempat-tempat lain yang dianggap perlu oleh BANK, pembukuan NASABAH dan jalannya pengelolaan usaha yang mendapat fasilitas Pembiayaan dari BANK berdasarkan Akad, serta hal-hal lain yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengannya, antara lain pembuatan salinan/foto copynya.

2. Mengizinkan BANK untuk mengalihkan hak-haknya atau outangnya yang timbul berdasarkan Akad kepada pihak lain.

3. Memberi izin kepada BANK untuk mengungkapkan semua data dan informasi berkaitan dengan pembiayaan NASABAH dan keadaan NASABAH kepada pihak yang ditunjuk BANK, termasuk pihak yang akan membeli atau menerima peralihan hak-hak atau piutang BANK terhadap NASABAH, sepanjang dilakukan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

I. Cedera Janji

a. Kejadian-kejadian di bawah ini dapat dianggap sebagai Cedera Janji oleh NASABAH bila:

1. Nasabah menggunakan fasilitas Pembiayaan menyimpang dari tujuan penggunaannya;

2. NASABAH tidak memenuhi dan/atau melanggar ketentuan-ketentuan tersebut dalam butir F dan H di atas serta kewajiban lainnya yang disebutkan dalam Syarat-syarat Umum ini, Akad serta dokumen lainnya yang merupakan bagian darinya;

3. NASABAH dimohonkan kepailitan oleh pihak ketiga atau oleh NASABAH sendiri, ditaruh di bawah pengampunan, insolvensi, dilikuidasi atau dibubarkan;

4. Agunan (baik seluruhnya atau sebagian) mengalami penurunan nilai, menjadi obyek sengketa, ada pihak lain menyatakan memiliki, hak kepemilikan atas Agunan batal atau beralih kepada pihak lain atau musnah dan Nasabah gagal untuk memberikan penggantian barang agunan yang dapat diterima oleh BANK pada waktu yang ditentukan BANK;

5. Karena sesuatu sebab sebagian atau seluruh Dokumen Jaminan dan/atau Agunan dinyatakan batal berdasarkan putusan pengadilan atau badan arbitrase; dan/atau

6. NASABAH atau pihak yang mewakili NASABAH dalam Akad dihukum berdasar putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) karena tindak pidana yang dilakukannya, yang diancam dengan hukuman penjara atau kurungan satu tahun atau lebih.

b. Akibat Cedera Janji

Jika terjadi Cedera Janji sebagaimana disebutkan dalam butir l.a. di atas, maka :

1. BANK berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari NASABAH atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh Jumlah Kewajiban NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan surat teguran atau surat lainnya.
2. Sewaktu-waktu dapat memasang peringatan/pengumuman yang dapat dibaca khalayak umum antara lain berupa peringatan dalam bentuk papan peringatan (plank, stiker, atau yang dianggap lazim) yang dipasang atau ditempelkan pada tanah dan bangunan atau Agunan, atau melalui media massa.
3. Apabila NASABAH tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus sebagaimana butir No.1 di atas, BANK berhak menjual Agunan melalui pelelangan. Hasil penjualan agunan tersebut diperhitungkan sebagai pembayaran/pelunasan sisa Jumlah Kewajiban NASABAH kepada BANK setelah dikurangi biaya-biaya.
4. Apabila penjualan Agunan dilakukan dibawah tangan maka penjualan Agunan ditetapkan oleh BANK dan NASABAH serta pemilik Agunan apabila Agunan milik pihak ketiga.
5. Jika hasil penjualan Agunan tidak mencukupi untuk membayar Jumlah Kewajiban NASABAH kepada BANK, maka NASABAH tetap bertanggung jawab untuk melunasi sisa Jumlah Kewajiban yang belum dibayar. Sebaliknya apabila hasil Agunan melebihi Jumlah Kewajiban yang belum dibayar, maka BANK akan mengembalikannya kepada NASABAH dan pemilik Agunan apabila Agunan milik pihak ketiga.

J. Pengakhiran Akad dan Hukum yang Berlaku

1. Para Pihak setuju mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang mengharuskan adanya suatu putusan pengadilan untuk pengakhiran suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
2. Akad ini tunduk kepada hukum yang berlaku di Republik Indonesia.
3. Apabila terjadi perselisihan mengenai pelaksanaan dan penafsiran Syarat-Syarat Umum ini maupun Akad ini, Para Pihak terlebih dahulu akan menyelesaikannya secara musyawarah untuk mencapai mufakat dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal perselisihan diajukan oleh salah satu Pihak. Musyawarah ini dapat dilakukan secara bilateral, atau melalui mediasi Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Perbankan Indonesia.
4. Apabila penyelesaian secara musyawarah mufakat sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 Pasal ini tidak tercapai, maka Para Pihak sepakat menyerahkan penyelesaian perselisihan ini di Pengadilan Agama yang wilayahnya meliputi keberadaan cabang Bank pemberi Pembiayaan ini.

K. Pembayaran Jumlah Kewajiban yang Dipercepat

NASABAH dapat mengajukan permohonan pelunasan pembayaran Jumlah Kewajiban yang dipercepat sebelum tanggal jatuh tempo yang telah ditentukan dalam Akad, sepanjang NASABAH telah memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada BANK selambat-lambatnya 14 (empat belas) Hari Kerja sebelum tanggal pelunasan dipercepat tersebut. Untuk pelunasan dipercepat ini, BANK dapat memberikan potongan/discount terhadap sisa Jumlah Kewajiban.

L. Keadaan Paksa

1. Dalam hal salah satu pihak terlambat, terhalang atau sama sekali tidak dapat melaksanakan kewajibannya berdasarkan

Akad oleh karena Keadaan Paksa, maka pihak tersebut tidak dapat dianggap telah lalai dalam pelaksanaan kewajibannya tersebut.

2. Pihak yang mengalami Keadaan Paksa harus memberitahukan kepada pihak lainnya pembuktian dari keadaan tersebut secara tertulis dalam jangka waktu selama 3 (tiga) hari kalender setelah hari pertama pelaksanaan jasa-jasa terhalang. Apabila jangka waktu itu terlewati, pihak lain tersebut mempunyai hak untuk menolak Keadaan Paksa sebagai alasan kegagalan pelaksanaan kewajiban-kewajiban oleh pihak yang diperbaharui.

M. Lain-Lain

1. Apabila terdapat penambahan dan/atau perubahan ketentuan atas Syarat-Syarat Umum (termasuk didalamnya Denda, Biaya yang menjadi kewajiban nasabah), BANK akan melakukan pemberitahuan informasi penambahan dan/atau perubahan tersebut kepada Nasabah dalam waktu 30 Hari Kerja sebelum penambahan dan/atau perubahan ketentuan tersebut diberlakukan, dengan diumumkan pada media informasi yang disediakan oleh BANK. Jika dalam waktu 30 Hari Kerja sejak pemberitahuan tersebut oleh BANK, Nasabah tidak melakukan sanggahan/respon/pendapat/penolakan atas penambahan dan/atau perubahan tersebut, Nasabah dianggap menyetujui dan sepakat untuk tunduk pada ketentuan hasil penambahan dan/atau perubahan yang dilakukan oleh BANK.
2. Dalam rangka *Good Corporate Governance*, NASABAH tidak akan memberikan suatu pemberian atau imbalan dalam bentuk apapun kepada pejabat atau karyawan BANK atau pihak yang mewakili kepentingan BANK berkenaan dengan pemberian Pembiayaan ini.
3. Syarat-syarat Umum ini telah disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan termasuk ketentuan peraturan Otoritas Jasa Keuangan.

N. Penutup

NASABAH telah membaca, memahami, dan menyetujui isi dari Syarat-Syarat Umum ini

NASABAH telah mendapatkan penjelasan yang cukup dari petugas BANK terkait dengan Syarat-Syarat Umum ini beserta Akad.

Depok, 2024

Materai 10000

Nasabah

Spouse

PT BANK SYARIAH INDONESIA
AREA JKT KEBON JERUK
KCP JAKARTA KALIDERES

Branch Manager

7. Lampiran Formulir Pembiayaan BSI Griya

BSI BANK SYARIAH INDONESIA

FORMULIR PEMBIAYAAN GRIYA

Harap diisi lengkap dengan menggunakan huruf cetak dan melampirkan data-data yang dibutuhkan. Form harus diisi rapi tanpa coretan. Jika ada perubahan isian di formulir, wajib ditandatangani calon nasabah.

DATA OLEH BANK

Nama Developer	Kode Fasilitas
Cabang Referal	Jenis Program
Nama Marketing Cabang	

FASILITAS PEMBIAYAAN

Jenis Fasilitas ☐ PPR NEW ☐ PPR SECOND ☐ Ruko/Rukan ☐ Take Over ☐ Take Over & Top Up ☐ Pembangunan ☐ Pembelian Kaving Sap Bangun (K5B) ☐ Renovasi	Uang Muka Rp. Anggaran Renovasi/ Pembangunan* Rp. * Khusus untuk PPR Pembangunan/ Renovasi
Jangka Waktu Jumlah Pembayaran Yang Dimohon Rp. Harga Pembelian Rp.	

DATA AGUNAN

Nama Penjual/Developer Nomor Telepon Penjual Email Penjual Alamat Agunan Kelurahan Kecamatan No Telepon Agunan Luas Tanah/Bangunan	Jenis Agunan ☐ Rumah Barubekas ☐ Ruko/Rukan ☐ Apartemen ☐ Lainnya, Sebutkan: Kode Pos Sertifikat Atas Nama Status Sertifikat ☐ Hak Milik ☐ HGB ☐ Strata Title
---	---

DATA PEMOHON

Nama (sesuai E-KTP) Nama Panggilan Jenis Kelamin ☐ Laki-laki ☐ Perempuan No. E-KTP No. KK Beraku s/d ☐ tgl ☐ bin ☐ thn ☐ Seumur Hidup Tempat Lahir Tanggal Lahir ☐ tgl ☐ bin ☐ thn Alamat Sesuai E-KTP RT/RW ☐ / ☐ Desa/Kelurahan Kecamatan No. Telp Rumah No. HP Status Rumah ☐ Sendiri ☐ Orang Tua ☐ Instansi ☐ Sewa/Kontrak ☐ Lainnya:	Level Pendidikan ☐ S3/S2 ☐ DIPLOMA ☐ SLTP ☐ SLTP ☐ S1 ☐ SLTA ☐ SD ☐ Lainnya: Agama Status Pernikahan ☐ Layang ☐ Menikah ☐ Cerai (Duda/Janda) Nama Gadis Ibu Kandung NPWP Pribadi Khusus nasabah sri yang telah memiliki NPWP dapat menggunakan NPWP suami Jumlah Tanggungan Alamat Rumah Tinggal Sekarang Jika Berbeda Dengan KTP RT/RW ☐ / ☐ Desa/Kelurahan Kecamatan No. Hp Alamat Email Kontak Pengiriman = Sistem/Korresponden
--	--

DATA SUAMI/ISTRI

Nama (sesuai E-KTP) No. E-KTP Beraku s/d ☐ tgl ☐ bin ☐ thn ☐ Seumur Hidup Jumlah Tanggungan	Tempat Lahir Tanggal Lahir ☐ tgl ☐ bin ☐ thn Nomor NPWP Khusus pasangan sri yang telah memiliki NPWP dapat menggunakan No. NPWP suami No. HP Telepon Kantor
---	--

KELUARGA TERDEKAT (yang tidak tinggal serumah)

Nama Alamat Sesuai E-KTP RT/RW ☐ / ☐	Desa/Kelurahan Kecamatan Hubungan Dengan Nasabah No. HP Telepon Kantor
--	--

DATA PEKERJAAN PEMOHON

Jenis Pekerjaan ☐ PNS/ CPNS ☐ Wiraswasta ☐ Profesional Nama Perusahaan Alamat Perusahaan (Termasuk Nama Gedung) Kecamatan Kota Provinsi Bidang Usaha Usia Personil Perusahaan Jumlah Karyawan Lama Beroperasi Perusahaan ☐ thn Unit Kerja Jabatan Total Masa Bekerja (Termasuk Perusahaan Sebelumnya) Nama Atasan Langsung & Jabatan Nomor Telepon Atasan Langsung Pengalaman Kerja Di Tempat Lain (Perusahaan, jabatan & Lama Bekerja) ☐ thn ☐ bin ☐ thn ☐ bin Khusus Wiraswasta/Profesional Omset/bulan Rp. Persentase Kepemilikan Margin Bersih	Karyawan BUMN/ BUMD ☐ Karyawan Swasta ☐ Lainnya: Kode Pos : ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
---	--

DATA PEKERJAAN SUAMI/ISTRI

Jenis Pekerjaan ☐ PNS/ CPNS ☐ Wiraswasta ☐ Profesional Nama Perusahaan Alamat Perusahaan (Termasuk Nama Gedung) Kecamatan Kota Provinsi Bidang Usaha Usia Personil Perusahaan Jumlah Karyawan Lama Beroperasi Perusahaan ☐ thn Unit Kerja Jabatan Total Masa Bekerja (Termasuk Perusahaan Sebelumnya) Nama Atasan Langsung & jabatan Nomor Telepon Atasan Langsung Pengalaman Kerja Di Tempat Lain (Perusahaan, jabatan & Lama Bekerja) ☐ thn ☐ bin ☐ thn ☐ bin Khusus Wiraswasta/Profesional Omset/bulan Rp. Persentase Kepemilikan Margin Bersih	Karyawan BUMN/ BUMD ☐ Karyawan Swasta ☐ Lainnya: Kode Pos : ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
---	--

DATA PENGHASILAN			
Joint Income ☐ Ya ☐ Tidak			
Penghasilan Pemohon	Rp.	Biaya Hidup Rumah Tangga	Rp.
Penghasilan Suami/Istri	Rp.	Angsuran Pembiayaan Lainnya	Rp.
Penghasilan Lain (Yang Dapat Diverifikasi)	Rp.	Pengeluaran Lain-lain	Rp.
Total Pendapatan Per Bulan	Rp. (A)	Total Pengeluaran Per Bulan	Rp. (B)
		Sisa Pendapatan Per Bulan	Rp. (A-B)

DATA HUTANG/PEMBIAYAAN			
Jenis Pembiayaan, Sebutkan :			
1. Pembiayaan	O/S Rp.	Bank	
2. Pembiayaan	O/S Rp.	Bank	
3. Pembiayaan	O/S Rp.	Bank	
Kartu Kredit :			
1. Limit Kartu	O/S Rp.	Bank	
2. Limit Kartu	O/S Rp.	Bank	
3. Limit Kartu	O/S Rp.	Bank	

DATA ASET			
1. Aktiva Lancar			
Jenis Simpanan (Tabungan/deposito/giro)	Nama Bank/Lembaga Keuangan	Nilai Nominal	
2. Tanah & Bangunan			
Lokasi	Luas Tanah (m ²)	Luas Bangunan (m ²)	Sertifikat Atas Nama
			Nilai
3. Kendaraan			
Jenis/merk	Tahun Pembuatan	Atas Nama	Nilai

DATA PERBANKAN LAINNYA			
Tabungan/Giro/Deposito	Nama Bank	No Rekening/Kartu	Saldo/Limit Pembiayaan
Kartu Kredit			
Kartu Kredit			
Pembiayaan			

PERNYATAAN FASILITAS PEMBIAYAAN (FTV)	
Pengajuan pembiayaan ini merupakan pembiayaan barang properti yang sedang berjalan ke ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 dst (ke)	

PERNYATAAN HUBUNGAN DENGAN PIHAK TERKAIT BANK	
☐ Saya memiliki hubungan keluarga/keterkaitan dengan pihak terkait/pejabat eksekutif BSI	Perusahaan Hubungan Keluarga
Nama Pihak Terkait/pejabat Eksekutif BSI	
☐ Saya Tidak Memiliki Hubungan Keluarga/keterkaitan Dengan Pihak Terkait/pejabat Eksekutif BSI	

PERNYATAAN PEMOHON PEMBIAYAAN	
Menjadi Nasabah BSI sejak bin tho	
Nomor Rekening	
Sehubungan dengan data/informasi serta dokumen-dokumen yang saya berikan tersebut diatas, dengan ini saya selaku pemohon menyatakan sebagai berikut:	
1. Bahwa semua informasi dan dokumen yang saya lampirkan dalam formulir aplikasi ini adalah benar dan lengkap, serta apabila terdapat perubahan data dalam aplikasi, saya wajib segera memberikan informasi terbaru kepada PT Bank Syariah Indonesia Tbk. 2. Dengan ini saya memberikan persetujuan dan kuasa kepada PT Bank Syariah Indonesia Tbk. untuk melakukan pemeriksaan terhadap kebenaran data/informasi serta dokumen-dokumen yang saya serahkan dan sumber maupun dengan cara yang dianggap baik & perlu oleh PT Bank Syariah Indonesia Tbk. termasuk pengkoreksian terhadap rekening ke bank terkait dan membebasakan PT Bank Syariah Indonesia Tbk. dari segala tuntutan dari pihak manapun sehubungan pemeriksaan tersebut. 3. Apabila permohonan pembiayaan saya disetujui, saya akan tunduk dan terikat pada ketentuan dan syarat-syarat yang dikeluarkan oleh PT Bank Syariah Indonesia Tbk. 4. PT Bank Syariah Indonesia Tbk. berhak dan berwenang untuk menolak atau menyetujui seluruh atau sebagian dari jumlah yang saya mohon berdasarkan verifikasi dan analisa Bank. 5. PT Bank Syariah Indonesia Tbk. berhak menolak permohonan saya tanpa kewajiban untuk menjelaskan alasan-alasannya & dokumen yang telah saya serahkan menjadi hak PT Bank Syariah Indonesia Tbk. dan PT Bank Syariah Indonesia Tbk. tidak wajib untuk mengembalikan dokumen tersebut. 6. PT Bank Syariah Indonesia Tbk. berhak melakukan penilaian atas tanah & bangunan yang akan dijaminkan dengan atau tanpa bantuan dari perusahaan penilai independen yang ditunjuk oleh PT Bank Syariah Indonesia Tbk. & untuk keperluan tersebut saya mengikatkan diri untuk membayar seluruh biaya yang berkaitan dengan penilaian rumah tersebut meskipun permohonan pembiayaan saya tidak disetujui oleh PT Bank Syariah Indonesia Tbk. atau terjadi pembatalan permohonan pembiayaan atas permintaan saya. 7. Saya akan menyediakan seluruh biaya yang meliputi: a. Biaya (premi) asuransi jiwa & asuransi kerugian b. Biaya notaris/APHT c. Pajak (Batas Nama, PPh, BPHTB, dll.) d. Biaya meterai 8. Saya menyatakan bersedia menerima produk lainnya dari PT Bank Syariah Indonesia Tbk.	
Tanda Tangan Istri/Suami Pemohon _____ Nama Lengkap Tanggal	Tanda Tangan Pemohon _____ Meterai Rp. 10.000,00 _____ Nama Lengkap Tanggal

PT Bank Syariah Indonesia Tbk. adalah Pelaku Usaha Jasa Keuangan terdaftar dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan

PERSETUJUAN PEMOHON PEMBIAYAAN	
Dengan menandatangani aplikasi ini saya sebagai pemohon menyatakan bahwa data pribadi yang saya berikan dalam formulir aplikasi pemanfaatan produk Bank adalah yang sebenarnya, untuk itu Bank dapat melakukan pemeriksaan terhadap kebenaran data yang saya berikan dalam aplikasi pemanfaatan produk Bank. Bank telah memberikan penjelasan yang cukup mengenai karakteristik produk Bank yang akan saya manfaatkan dan saya telah mengerti dan memahami segala konsekuensi pemanfaatan produk Bank, termasuk manfaat, risiko, dan biaya-biaya yang melekat pada produk Bank tersebut. Bila permohonan ini disetujui, maka saya akan terikat oleh syarat-syarat yang dikeluarkan oleh PT Bank Syariah Indonesia Tbk., dan bertanggung jawab sepenuhnya atas semua tagihan PT Bank Syariah Indonesia Tbk. berhak untuk menerima atau menolak permohonan saya tanpa harus memberikan alasannya. Seluruh dokumen yang telah diserahkan kepada PT Bank Syariah Indonesia Tbk. tidak dapat dikembalikan. Dengan menandatangani aplikasi ini berarti saya	

8. Lampiran Brosur BSI Griya



BSI BANK SYARIAH INDONESIA

BSI Griya

**Makin Mudah Miliki Hunian
Angsuran Lebih Nyaman**

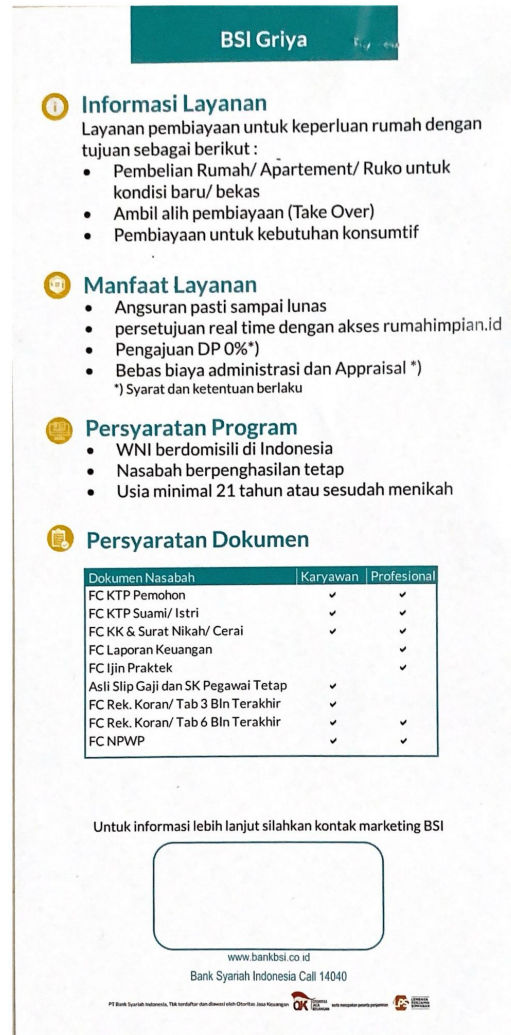
Dapatkan kemudahan dan penawaran menarik memiliki rumah impian

- ✓ DP mulai 0%
- ✓ Bebas Biaya Admin dan Appraisal
- ✓ Angsuran Pasti Sampai Lunas

rumahimpian.id

www.bankbsi.co.id
Bank Syariah Indonesia Call 14040

PT Bank Syariah Indonesia Tbk berizin & diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan serta mempunyai Perizinan Pengawasan



BSI Griya

1 Informasi Layanan
Layanan pembiayaan untuk keperluan rumah dengan tujuan sebagai berikut :

- Pembelian Rumah/ Apartemen/ Ruko untuk kondisi baru/ bekas
- Ambil alih pembiayaan (Take Over)
- Pembiayaan untuk kebutuhan konsumtif

2 Manfaat Layanan

- Angsuran pasti sampai lunas
- persetujuan real time dengan akses rumahimpian.id
- Pengajuan DP 0%*)
- Bebas biaya administrasi dan Appraisal *)

*) Syarat dan ketentuan berlaku

3 Persyaratan Program

- WNI berdomisili di Indonesia
- Nasabah berpenghasilan tetap
- Usia minimal 21 tahun atau sesudah menikah

4 Persyaratan Dokumen

Dokumen Nasabah	Karyawan	Profesional
FC KTP Pemohon	✓	✓
FC KTP Suami/ Istri	✓	✓
FC KK & Surat Nikah/ Cerai	✓	✓
FC Laporan Keuangan	✓	✓
FC Ijin Praktek	✓	✓
Asli Slip Gaji dan SK Pegawai Tetap	✓	✓
FC Rek. Koran/ Tab 3 Bln Terakhir	✓	✓
FC Rek. Koran/ Tab 6 Bln Terakhir	✓	✓
FC NPWP	✓	✓

Untuk informasi lebih lanjut silahkan kontak marketing BSI

www.bankbsi.co.id
Bank Syariah Indonesia Call 14040

PT Bank Syariah Indonesia, Tbk berizin dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan

9. Lampiran Brosur produk Tabungan dan Pembiayaan di BSI

GRATIS
Gratis biaya administrasi bulanan.
Manfaat asuransi sampai dengan 120x setoran bulanan dan pembayaran sisa setoran untuk masa yang belum dipajani.

Tarif dan Biaya
1. Setoran bulanan min Rp100.000,- dan maks Rp 10.000.000,-
2. Biaya administrasi: Gratis.
3. Biaya Penutupan rekening:
- sebelum jatuh tempo: Rp100.000,-
- setelah jatuh tempo: Gratis.

Syarat dan Ketentuan Umum
1. Syarat pembukaan rekening yaitu KTP dan NPWP.
2. Sudah mempunyai rekening (Tabungan/Giro) sebagai rekening induk.

Cicil Emas
Mulai investasi jangka panjang dengan cicil emas. Menggapai masa depan dengan harga hari ini.
Keunggulan:
• Cicilan ringan
• Jangka waktu yang fleksibel 1 thn s.d 5 thn
• Angsuran tetap
Manfaat:
• Sebagai instrument lindung nilai terhadap aset
• Persiapan biaya pendidikan putra putri
• Persiapan biaya perjalanan religi seperti ibadah haji /umroh, dll
Syarat dan Ketentuan:
• Cukup dengan KTP
• NPWP untuk pembiayaan > Rp.50 juta

Griya Hasanah
Informasi Layanan
Layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk ragam kebutuhan, sebagai berikut:
1. Pembelian Rumah baru/Rumah second/Ruko/Apartemen
2. Pembangunan/Renovasi Rumah
3. Ambil alih pembiayaan dari bank lain (Take Over)
4. Refinancing untuk pemenuhan kebutuhan nasabah
Manfaat Layanan:
• Angsuran ringan dan tetap
• Proses mudah
• Fasilitas autodebet dari Tabungan BSI
• Bebas biaya provisi, piralti, dan appraisal *)
*)Bebas biaya appraisal sampai dengan Rp 3 juta

Persyaratan Umum
• WNI berdomisili di Indonesia
• Jenis Profesi: Pegawai Tetap, Profesional, dan Wiraswasta
• Usia Minimal 21 tahun atau sudah menikah

BSI Oto

Persyaratan Umum
• WNI yang berdomisili di Indonesia.
• Jenis Profesi Nasabah adalah Pegawai Tetap dan Profesional
• Usia Minimal 21 tahun atau sudah menikah

Proses mudah dan cepat
• Proses mudah dan cepat
• Tenor pembiayaan hingga 7 tahun
• Fasilitas autodebet dari Tabungan BSI
• Pricing kompetitif
• Angsuran tetap hingga jatuh tempo
• Jaringan layanan yang luas

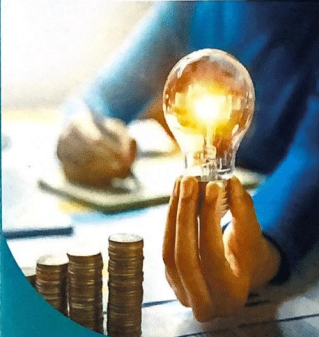
Informasi Layanan
Layanan pembiayaan kepemilikan kendaraan untuk ragam kebutuhan sebagai berikut:
• Fasilitas pembiayaan Mobil Baru, Mobil Bekas (Used Car) dan Motor.
• Layanan ini digunakan untuk jenis mobil penumpang (Passenger Car)

Syahril Ramadhan
0857 8211 2331

www.bankbsi.co.id
Bank Syariah Indonesia Call 14040

BSI BANK SYARIAH INDONESIA

Layanan Syariah untuk seluruh kebutuhan finansial anda



Tabungan Easy Mudharabah

GRATIS
biaya tarik tunai di seluruh ATM BSM & ATM Bank Mandiri.

BEBAS
biaya transaksi di seluruh EDC Bank Mandiri, Semua EDC Bank di Indonesia dan EDC berjangkian PRIMA.

Kemudahan transaksi
dengan BSI Mobile dan BSI Internet Banking.

Kartu ATM
Kartu ATM yang dapat digunakan di seluruh ATM BSM, Bank Mandiri, ATM Bersama, ATM Prima, ATM Link, dan ATM berlogo VISA.

Dapat dibuka melalui pembukaan rekening online.

Fasilitas Pembayaran Zakat secara otomatis.

Tarif dan Biaya
1. Setoran awal: Rp 100.000 (perorangan) & Rp1.000.000 (non-perorangan).
2. Setoran minimum berikutnya: Rp10.000 (Via Teller) dan Rp1 (Via EChannel).
3. Saldo minimum: Rp50.000.
4. Biaya penutupan rekening: Rp20.000.
5. Biaya administrasi: Rp 10.000.
6. Biaya ganti kartu hilang/rusak: Rp25.000.
7. Fasilitas kartu debit: GPN dan VISA.
8. Biaya Dormant Account: Rp5.000.

Syarat dan Ketentuan Umum
Syarat pembukaan rekening yaitu KTP dan NPWP.

Tabungan Easy Wadiah

BEBAS
biaya administrasi bulanan.

GRATIS
biaya tarik tunai di seluruh ATM Bank Mandiri.

BEBAS
biaya transaksi di seluruh EDC Bank Mandiri, Semua EDC Bank di Indonesia dan EDC berjangkian PRIMA.

Kemudahan transaksi
dengan BSI Mobile dan BSI Internet Banking.

Kartu ATM
Kartu ATM yang dapat digunakan di seluruh ATM BSM, Bank Mandiri, ATM Bersama, ATM Prima, ATM Link, dan ATM berlogo VISA.

Dapat dibuka melalui pembukaan rekening online.

Fasilitas Pembayaran Zakat secara otomatis.

Tarif dan Biaya
1. Setoran awal: Rp100.000 (perorangan) & Rp1.000.000 (non-perorangan).
2. Setoran minimum berikutnya: Rp10.000 (Via Teller) dan Rp1 (Via EChannel).
3. Saldo minimum: Rp50.000.
4. Biaya penutupan rekening: Rp20.000.
5. Biaya administrasi: Gratis.
6. Biaya ganti kartu hilang/rusak: Rp25.000.
7. Fasilitas kartu debit: GPN dan VISA.
8. Biaya dormant account: Rp5.000.

Tabungan Haji Indonesia

BEBAS
biaya administrasi bulanan.

ONLINE
Online dengan SISKOHAT.

Pelunasan haji secara online.

Membantu perencanaan ibadah haji dan umroh.

AUTODEBET
Bebas biaya autodebet ke rekening Tabungan Haji dan Haji Muda.

Tarif dan Biaya
• Bebas biaya administrasi bulanan.
• Setoran awal Rp100.000.
• Setor selanjutnya minimal Rp 10.000 (via Teller) dan Rp 1 (via echannel).
• Saldo minimum Rp 100.000.

Syarat dan Ketentuan Umum
A. Tabungan Haji Indonesia
• Perorangan usia 17 tahun ke atas atau sudah menikah.
• Kartu identitas diri KTP dan atau NPWP.
B. Tabungan Haji Muda Indonesia
• Perorangan usia dibawah 17 tahun dan tidak memiliki KTP
• Kartu identitas diri KTP dan atau NPWP orangtua / wali.

Tabungan Berencana

PASTI
Mendapat kepastian pencapaian target dana.

BAGI HASIL
yang kompetitif hampir setara deposito konter.

GRATIS
perlindungan asuransi syariah.

AUTODEBET
Sistem menabung dengan autodebet agar membantu disiplin menabung.

GRATIS
biaya administrasi bulanan.

Tarif dan Biaya
1. Target Dana: min. Rp1.200.000 dan maks. Rp200.000.000.
2. Setoran bulanan min Rp100.000.
3. Biaya administrasi: Gratis.
4. Biaya penutupan rekening:
- sebelum jatuh tempo Rp100.000.
- setelah jatuh tempo: Gratis.

Syarat dan Ketentuan Umum
1. Syarat pembukaan rekening yaitu KTP dan NPWP.
2. Sudah mempunyai rekening (Tabungan/Giro) sebagai Rekening Induk.

Tabungan Pendidikan

Mendapat bagi hasil yang kompetitif.

Mendapat perlindungan asuransi syariah.

Perencanaan biaya pendidikan yang mudah & aman.

AUTODEBET
Sistem menabung dengan autodebet agar membantu disiplin menabung.

10. Lampiran Surat Izin Penelitian

	FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM Gedung K.H. Wahid Haryim Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia Jl. Kalbarang km 14,5 Yogyakarta 55584 T. (0274) 898444 ext. 4511 F. (0274) 898463 E. fia@uii.ac.id W. fia.uii.ac.id
Nomor : 1117/Dek/60/DAATI/FIAI/VIII/2024	Yogyakarta, 8 Agustus 2024 M
Hal : Izin Penelitian	3 Safar 1446 H
Kepada : Yth. Kepala Cabang Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres Ruko Citra Niaga II, Jl. Utan Jati No.26 Blok A, RT.7/RW.12 Pegadungan, Kec. Kalideres, Jakarta Barat, DKI Jakarta. 11840 di DKI Jakarta	
<i>Assalamu 'alaikum wr. wb.</i> Dengan ini kami sampaikan dengan hormat kepada Bapak/Ibu, bahwa bagi mahasiswa Program Strata Satu (S1) Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah menyelesaikan teori, diwajibkan menulis karya ilmiah berupa skripsi. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, mahasiswa kami: Nama : NABIL RIFQI ZACHARY AHSYA No. Mahasiswa : 20423126 Program Studi : S1 - Ekonomi Islam mohon diizinkan untuk mengadakan penelitian di instansi/lembaga yang Bapak/Ibu pimpin, dengan judul penelitian: <i>Analisis Ketentuan Syariah terhadap Implementasi Pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres Jakarta Barat</i> Demikian, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih. <i>Wassalamu 'alaikum wr. wb.</i>	
 Dr. H. Asmuni, MA	