

BAB IV

LAPORAN HASIL PENELITIAN

A. Profil Lokasi Penelitian

1. Sejarah Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura

Kehadiran Bank Syariah Mandiri sejak tahun 1999, sesungguhnya merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter 1997-1998. Sebagaimana diketahui, krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis multidimensi termasuk di panggung politik nasional, telah menimbulkan beragam dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut, industri perbankan nasional yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis luar biasa. Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di Indonesia.

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

Pada saat bersamaan, pemerintah melakukan penggabungan empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi satu bank baru bernama PT. Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999. Kebijakan penggabungan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebagai pemilik mayoritas baru BSB.

Sebagai tindak lanjut dari keputusan *merger*, Bank Mandiri melakukan konsolidasi serta membentuk Tim Pengembangan Perbankan Syariah (TPPS). Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah di kelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (*dual banking system*).

Tim Pengembangan Perbankan Syariah (TPPS) memandang bahwa pemberlakuan Undang-Undang tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT. Bank Susila Bakti dari bank konvensional menjadi bank syariah. Oleh karenanya, Tim Pengembangan Perbankan Syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT. Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH, Nomor 23 tanggal 8 September 1999.

Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi Bank Umum Syariah (BUS) dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Gubernur

Bank Indonesia Nomor 1/24/ KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia Nomor 1/1/KEP.DGS/ 1999, Bank Indonesia menyetujui perubahan nama menjadi PT. Bank Syariah Mandiri. Menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT. Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999.¹

Seiring berkembangnya zaman, kini Bank Syariah Mandiri memiliki banyak Kantor Cabang di berbagai daerah, yang salah satunya terdapat di Kota Martapura yakni Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura, tempat penulis melakukan penelitian.

Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura berdiri pada tahun 2002 pada bulan April. Pada awal berdirinya Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura masih berbentuk Kantor Cabang Pembantu yang beralamatkan di Jl. Ahmad Yani (seberang Pasar Batuah Martapura). Di tahun 2005, Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Martapura berpindah lokasi ke Jl. Ahmad Yani kilometer 40 Nomor 05, Martapura, Kalimantan Selatan. Selanjutnya di tahun 2010, Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Martapura berubah status menjadi Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura sampai sekarang.²

¹PT. Bank Syariah Mandiri, *Sejarah*, <https://www.syariahmandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/sejarah/> (28 September 2016).

²Kuspriyanto, *Security Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura*, Wawancara pribadi, 15 Juni 2016.

2. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura

a. Visi Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura

Visi dari Bank Syariah Mandiri adalah memimpin pengembangan peradaban ekonomi yang mulia.

b. Misi Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura

- 1) Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan di atas rata-rata industri yang berkesinambungan.
- 2) Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen UMKM (usaha mikro kecil menengah).
- 3) Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.
- 4) Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.
- 5) Mengembangkan nilai-nilai syariah universal.
- 6) *Share Values ETHIC:*
 - a) *Excellence (Imtiyaz): Prudence, Competence.*
 - b) *Teamwork ('Amal Jamā'iyah): Trusted and Trust, Contribution.*
 - c) *Humanity (Insāniyyah): Social Environment Care, Inclusivity.*
 - d) *Integrity (Ṣiddiq): Honesty, Good Governance.*
 - e) *Customer Focus (Tafḍīl Al-'Umalā): Inovation, Service Excellence.*

3. Produk Bank Syariah Mandiri

Secara umum, produk-produk yang ada di Bank Syariah Mandiri sama halnya yang ditawarkan oleh bank syariah lainnya, perbedaannya hanya terletak pada penamaan dan akad yang digunakan dalam produk ditawarkan. Produk yang ditawarkan oleh Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura dapat dibedakan kedalam beberapa pengelompokan:

a. BSM Produk Pendanaan

BSM Produk Pendanaan terdiri dari Tabungan BSM, BSM Tabungan Simpatik, BSM Tabungan Investa Cendekia, BSM Tabungan Berencana, BSM Tabungan Perusahaan, TabunganKu, BSM Tabungan Maburr, BSM Tabungan Maburr Junior, BSM Tabungan Kurban, BSM Tabungan Dollar, BSM Deposito, BSM Deposito Valas, BSM Giro, BSM Giro Valas, BSM Giro Singapura Dollar, dan BSM Giro Euro.

b. BSM Produk Investasi

BSM Produk Investasi terdiri dari *Bancassurance* Syariah, Reksa Dana Syariah, dan Sukuk Negara Ritel

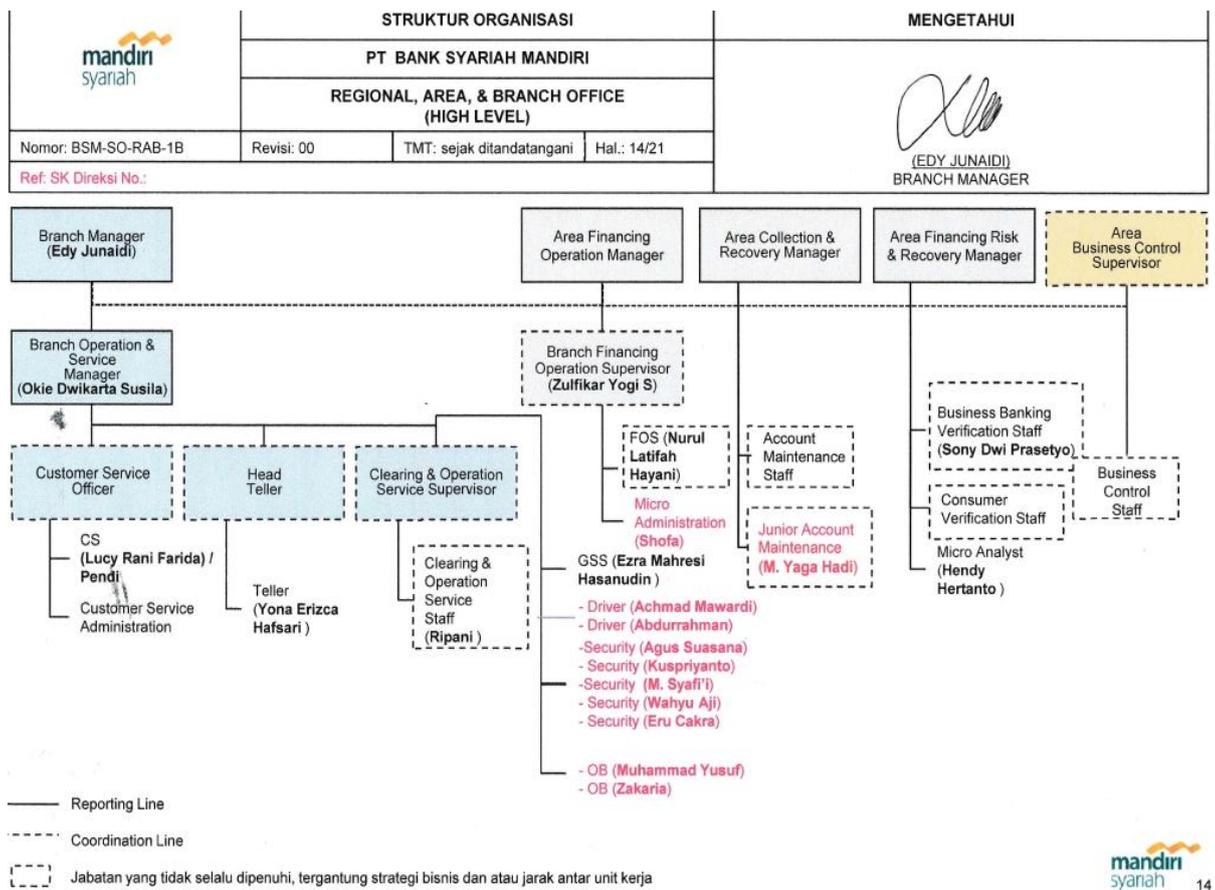
c. BSM *e-Banking*

BSM *e-Banking* terdiri dari BSM *Card*, BSM *Mobile Banking*, dan BSM *Net Banking*, BSM Notifikasi, BSM *Call* 14040, dan BSM ATM.

d. BSM Produk Pembiayaan

BSM Produk Pembiayaan terdiri dari Pembiayaan Pemilikan Rumah (BSM Griya), Pembiayaan Pemilikan Rumah (PUMP-KB Jamsostek), Pembiayaan Kendaraan Bermotor (BSM Oto), Pembiayaan Koperasi Pada Anggota (PKPA), BSM Implan, Pembiayaan Kepada Pensiunan, Pembiayaan Dana Pendidikan, Pembiayaan Peralatan Kedokteran, dan Talangan Haji.³

4. Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura

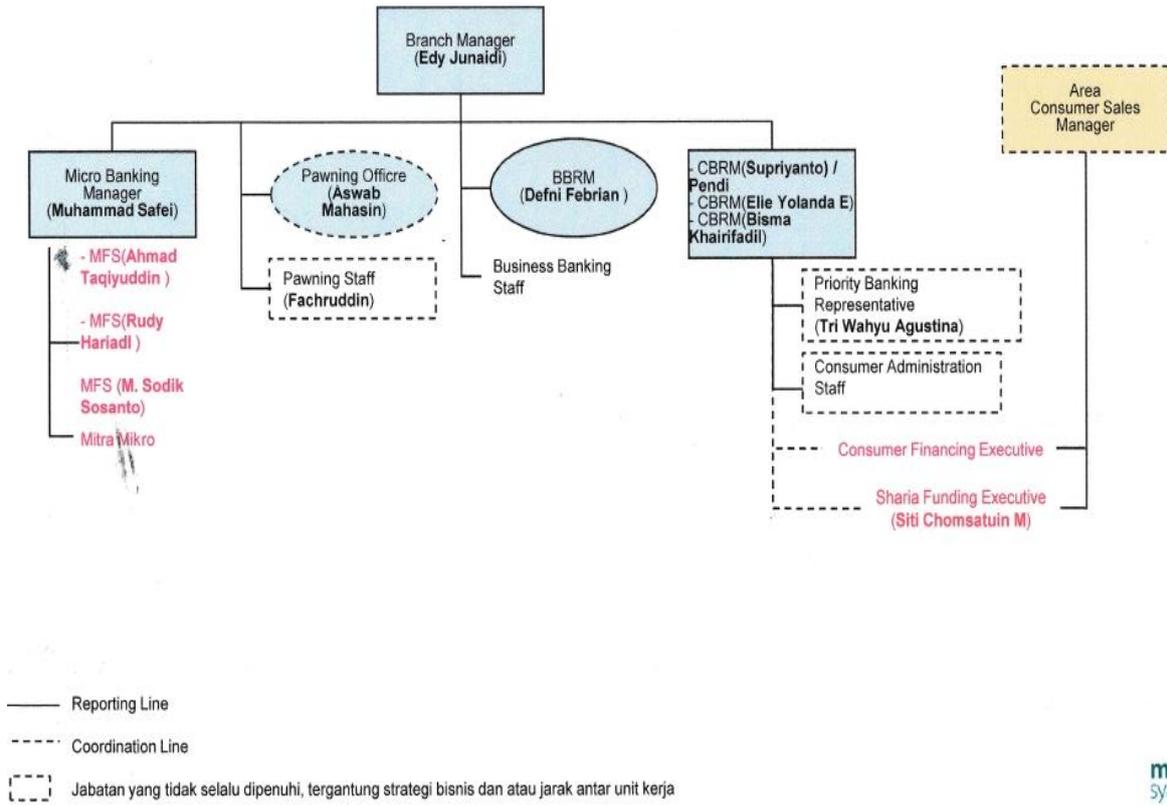


Gambar 4.1

Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura (Divisi Operasional)

³Dokumen pribadi Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura.

| | | | | |
|---|---|---------------------------|-------------|---|
|  | STRUKTUR ORGANISASI | | | MENGETAHUI  (EDY JUNAIDI) BRANCH MANAGER |
| | PT BANK SYARIAH MANDIRI | | | |
| | REGIONAL, AREA, & BRANCH OFFICE (HIGH LEVEL) | | | |
| Nomor: BSM-SO-RAB-1B | Revisi: 00 | TMT: sejak ditandatangani | Hal.: 13/21 | |
| Ref: SK Direksi No.: | | | | |



Gambar 4.2

Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura (Divisi Marketing)

B. Penyajian Data

Pembiayaan Griya BSM adalah produk pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada masyarakat untuk membeli rumah *ready stock* (tersedia/sudah

ada/sudah dibangun) baik dalam keadaan baru maupun bekas, dan pembelian rumah *indent* (belum ada/belum dibangun/masih harus dipesan kepada *developer*).⁴

Produk Pembiayaan Griya BSM sebenarnya diberikan untuk nasabah yang mempunyai pekerjaan sebagai karyawan dan juga wiraswasta. Namun di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura, produk Pembiayaan Griya BSM lebih diutamakan untuk nasabah yang mempunyai pekerjaan sebagai karyawan.⁵

Persyaratan khusus yang harus dipenuhi oleh nasabah untuk memperoleh pembiayaan ini, sebagai berikut:

1. Syarat khusus karyawan:
 - a. Umur 21 (sudah menikah)–55 tahun.
 - b. Penghasilan minimal Rp. 3.500.000/bulan untuk *plafon* sebesar Rp. 100.000.000. Artinya penghasilan minimal calon nasabah yang ingin mengajukan Pembiayaan Griya BSM tergantung dari besaran *plafon* yang diperoleh dan jangka waktu pembiayaan (angsuran).
 - c. PNS (Pegawai Negeri Sipil).
 - d. Untuk Karyawan perusahaan biasa (bukan PNS), bisa mengajukan pembiayaan dengan syarat perusahaan tempat dia bekerja harus memiliki 250 orang karyawan.

⁴Bisma Khairilfadil, *Consumer Banking Relationship Manager* Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura, Wawancara pribadi, 14 Juni 2016.

⁵Defni Febrian, *Business Banking Relationship Manager* Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura, Wawancara pribadi, 13 Juni 2016.

- e. Menyiapkan uang muka sebesar 20% dari harga rumah bagi nasabah yang ingin membeli rumah pertamanya (belum mempunyai rumah sebelumnya), naik 10% untuk seterusnya. Misalnya: membeli rumah kedua, menyiapkan uang muka sebesar 30%.
 - f. Menyiapkan dana untuk biaya-biaya untuk Pembiayaan Griya BSM, yakni: biaya bank sebesar 3 - 4% dari *plafon* (dana yang bisa dicairkan oleh bank), biaya notaris sebesar 4% dari *plafon*. Biaya bank terdiri dari: biaya administrasi, asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan biaya matrai. Biaya notaris terdiri dari: biaya balik nama, biaya akad, biaya cek keaslian sertifikat, biaya pajak (pajak pembeli, dan pajak penjual).
2. Kriteria khusus wiraswasta:
- a. Umur 21 – 55 tahun. Jika calon nasabah bekerja sebagai profesional (dokter, bidan, dan sebagainya), maka bank membatasi pengajuan pembiayaan maksimal 60 tahun.
 - b. Penghasilan minimal Rp. 3.500.000/bulan untuk *plafon* sebesar Rp. 100.000.000. Artinya penghasilan minimal calon nasabah yang ingin mengajukan Pembiayaan Griya BSM tergantung dari besaran *plafon* yang diperoleh dan jangka waktu pembiayaan (angsuran).
 - c. Menyiapkan uang muka sebesar 20% dari harga rumah bagi nasabah yang ingin membeli rumah pertamanya (belum mempunyai rumah sebelumnya), naik 10% untuk seterusnya. Misalnya: membeli rumah kedua, menyiapkan uang muka sebesar 30%.

- d. Menyiapkan dana untuk biaya-biaya untuk Pembiayaan Griya BSM, yakni: biaya bank sebesar 3 - 4% dari *plafon* (dana yang bisa dicairkan oleh bank), biaya notaris sebesar 4% dari *plafon*. Biaya bank terdiri dari: biaya administrasi, asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan biaya matrai. Biaya notaris terdiri dari: biaya balik nama, biaya akad, biaya cek keaslian sertifikat, biaya pajak (pajak pembeli, dan pajak penjual).⁶

Dalam Pembiayaan Griya BSM ini, dana yang bisa dicairkan sebesar 100 juta – 5 miliar rupiah, atau maksimal 80% dari harga rumah (harga beli rumah dari *developer*/perorangan). Jangka waktu yang bisa diambil oleh nasabah dalam Pembiayaan Griya BSM disesuaikan dengan keperluan nasabah serta umur dan masa pensiun calon nasabah pengguna produk, yakni sebagai berikut:

1. Pembelian rumah baru (jangka waktu angsuran 1 – 15 tahun).
2. Pembelian rumah bekas (jangka waktu angsuran 1 – 15 tahun).
3. Pembelian rumah *indent*/rumah belum dibangun (jangka waktu angsuran 1 – 15 tahun).
4. Renovasi rumah (jangka waktu angsuran 1 – 10 tahun).
5. *Takeover* (jangka waktu angsuran 1 – 10 tahun).
6. Jangka waktu juga disesuaikan dengan umur dan masa pensiun calon nasabah pengguna produk, misalnya: Pak Amir ingin mengajukan Pembiayaan Griya BSM di umur 35 tahun, dan ia akan pensiun di umur 55 tahun, maka jangka waktu maksimal yang bisa diperoleh Pak Amir selama

⁶Bisma Khairilfadil, *op. cit.*

20 tahun, namun karena kebijakan yang menetapkan jangka waktu maksimal adalah 15 tahun, maka Pak Amir bisa memilih jangka waktu angsuran selama 1 – 15 tahun.⁷

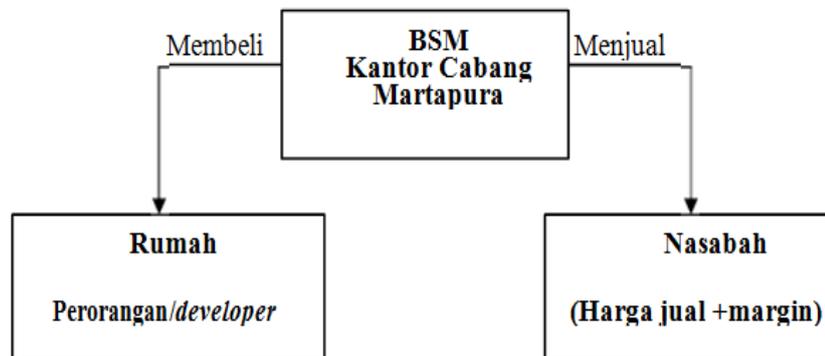
Rumah yang menjadi objek akad akan dijadikan sebagai jaminan, dan yang akan bank tahan dari rumah tersebut berupa:

1. Sertifikat hak milik (SHM).
2. Izin mendirikan bangunan (IMB).
3. Pajak bumi dan bangunan (PBB), serta bukti bayar PBB.
4. Rencana anggaran biaya (khusus renovasi) untuk renovasi rumah.

Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura menggunakan akad *murabahah* dalam produk Pembiayaan Griya BSM. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura menggunakan akad *murabahah* karena mempermudah bank agar menghindari proses restruktur (perubahan) kredit kedepannya. Akad *murabahah* juga menguntungkan bagi nasabah, karena angsuran dalam akad *murabahah* sudah ditentukan di awal akad, sehingga tidak ada perubahan angsuran atau kenaikan angsuran setiap bulannya (angsuran tidak berubah/*flat*).⁸

⁷Defni Febrian, *op. cit.*

⁸Bisma Khairilfadil, *op. cit.*



Gambar 4.3

Skema *Murabahah* Di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura

Sumber: Data diperoleh dan diolah penulis dari Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura, 2015.

Keterangan:

1. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura membeli rumah yang diminta oleh nasabah kepada penjual (*developer/perorangan*).
2. Kemudian BSM Kantor Cabang Martapura menjual rumah tersebut kepada nasabah menggunakan akad *murabahah* (jual-beli) dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan bank syariah, kemudian pembayaran akan dilakukan oleh nasabah dengan cara mengangsur pembayaran tersebut sampai dengan waktu yang telah disepakati.

Dalam produk Pembiayaan Griya BSM, Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura mempunyai beberapa landasan hukum sebagai acuan, yakni:

1. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*.

2. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Utang.
3. Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 Tanggal 19 Mei 2003 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum.
4. Kebijakan Pembiayaan PT. Bank Syariah Mandiri.
5. Kebijakan Manajemen Risiko PT. Bank Syariah Mandiri.
6. Anggaran Dasar PT. Bank Syariah Mandiri berikut perubahannya.
7. Pedoman Pembiayaan PT. Bank Syariah Mandiri.
8. Notulen Rapat *Working Group ALMA (Asset and Liability Management)* Nomor 11/017/WG-ALM Tanggal 25 November 2009.
9. Nota Komite Manajemen Risiko (KMR) Nomor 11/030-2/WG-ALM Tanggal 30 November 2009 mengenai usulan pembentukan *Consumer Banking Financing Business Center (CBFBC)* dan revitalisasi produk Pembiayaan Perumahan.
10. Surat Edaran (SE) Nomor 10/036/OPS Tanggal 19 Desember 2008 perihal implementasi Persyaratan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 102 Tentang Akuntansi *Murabahah*.

Adapun data yang akan menjawab dari rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Penerapan Akad *Murabahah* Dalam Produk Pembiayaan Griya BSM Di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura

Untuk mengetahui penerapan akad *murabahah* dalam hal pengadaan objek akad (rumah) oleh pihak bank, maka kita perlu mengetahui tahapan-

tahapan atau prosedur pengajuan Pembiayaan Griya BSM di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura, sebagai berikut:

a. Pembelian rumah baru dan bekas

- 1) Nasabah menemui pihak penjual (*perorangan/developer*) untuk melihat dan memilih rumah yang ingin dibeli, dan memberikan tanda jadi pembelian kepada pihak penjual (jika memang rumah yang ditunjukkan oleh penjual cocok bagi nasabah).
- 2) *Developer* mengeluarkan surat pesan rumah (SPR), dan diberikan kepada nasabah.
- 3) Nasabah melengkapi persyaratan dari Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura untuk pengajuan permohonan Pembiayaan Griya BSM.

Persyaratan nasabah karyawan:

- a) Mengisi formulir permohonan (formulir disediakan BSM).
- b) *Copy* kartu tanda pengenal (KTP) suami-isteri.
- c) *Copy* kartu keluarga (KK)
- d) *Copy* surat nikah.
- e) Surat keterangan bekerja dari perusahaan.
- f) Asli slip gaji 3 bulan terakhir, dan penghasilan lainnya (jika ada).
- g) Salinan rekening tabungan 3 bulan terakhir.
- h) *Copy* nomor pokok wajib pajak (NPWP) pribadi.
- i) Menyerahkan surat pesan rumah (SPR).

- j) Menyerahkan sertifikat hak milik (SHM), izin mendirikan bangunan (IMB), pajak bumi dan bangunan (PBB), serta bukti bayar PBB.

Persyaratan nasabah wiraswasta:

- a) Mengisi formulir permohonan (formulir disediakan BSM).
 - b) *Copy* kartu tanda pengenal (KTP) suami-isteri.
 - c) *Copy* kartu keluarga (KK).
 - d) *Copy* surat nikah.
 - e) Surat keterangan domisili usaha (SKTU).
 - f) Surat izin usaha perdagangan (SIUP), tanda daftar perusahaan (TDP), nomor pokok wajib pajak (NPWP) perusahaan, akta pendirian (badan hukum).
 - g) Laporan keuangan 2 tahun terakhir.
 - h) *Copy* rekening tabungan 6 bulan terakhir.
 - i) *Copy* NPWP pribadi.
 - j) Minimal pembiayaan untuk wiraswasta Rp. 250 juta.
 - k) Menyerahkan sertifikat hak milik (SHM), izin mendirikan bangunan (IMB), pajak bumi dan bangunan (PBB), serta bukti bayar PBB.
- 4) *BI Checking*.

Data nasabah yang sudah lengkap diserahkan ke bagian *Accounting and Reporting* untuk dilakukan *BI Checking*. *BI Checking* digunakan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah diterima

oleh nasabah berserta status nasabah yang diterapkan oleh BI apakah nasabah tersebut termasuk dalam daftar hitam nasional (DHN) atau tidak.

5) Penilaian terhadap objek akad dan jaminan.

Data objek akad diperlukan sebagai bagian terpenting yang tidak terpisahkan dari pembiayaan. Objek tersebut juga dianggap sebagai objek jaminan sehingga harus betul-betul dapat meng-*cover* pembiayaan yang dimaksud. Data ini juga meliputi harga objek dan lokasi jaminan yang dilengkapi dengan foto jaminan.

Untuk mengetahui nilai dari jaminan yang diajukan, penilaian dilakukan dengan menaksir harga sesuai pasar dilingkungan objek jaminan, selain itu penilaian juga disertai dengan data pembanding tentang nilai dari bangunan lain yang sejenis dan berada di sekitar objek jaminan. Selain itu juga dilakukan pengecekan dokumen dari jaminan itu sendiri, yang dilakukan terhadap dokumen ini adalah dengan melakukan pengecekan kebenaran surat dari jaminan pada instansi terkait. Dalam pembiayaan KPR, yang dijadikan sebagai jaminan adalah tanah dan bangunan yang diajukan pembiayaan KPR, maka yang akan dilakukan pengecekan adalah surat-surat dan dokumen mengenai jaminan tersebut yang dijaminan kepada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura. Untuk jaminan berupa

tanah akan dilakukan pengecekan terhadap sertifikat tanah tersebut pada Badan Pertahanan Nasional (BPN).

6) Melakukan survei ke tempat kerja calon nasabah.

Setelah dilakukan pengecekan terhadap surat-surat dan dokumen objek akad serta penaksiran terhadap nilai jaminan, maka selanjutnya pihak bank akan melakukan survei ke tempat kerja calon nasabah untuk memverifikasi beberapa hal, antara lain:

- a) Kebenaran calon nasabah bekerja pada perusahaan tersebut.
- b) Kebenaran besar gaji.
- c) Cek masa kerja calon nasabah di perusahaan tersebut.
- d) Cek besar penjualan, dan pengeluaran (khusus wiraswasta).

7) Menghitung penghasilan calon nasabah.

Hal ini dilakukan untuk mengetahui gaji minimal sesuai dengan jangka waktu dan besarnya *plafon* (dana yang bisa dicairkan oleh bank) yang diajukan oleh calon nasabah. Adapun cara menghitung gaji minimal calon nasabah tersebut menggunakan rumus:

$$\text{Angsuran} : 40\% = \text{gaji}$$

8) Diajukan ke pimpinan bank.

Setelah semua proses sebelumnya selesai dilakukan, proses selanjutnya yaitu pihak marketing yang menangani Pembiayaan Griya

BSM mengajukan semua berkas-berkas baik yang diserahkan oleh nasabah maupun hasil dari verifikasi dan investigasi yang dilakukan oleh pihak marketing kepada pimpinan Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura dan menunggu keputusan pimpinan mengenai permohonan Pembiayaan yang diajukan oleh nasabah.

9) Pengeluaran surat penawaran pemberian pembiayaan (SP3) oleh pihak bank.

Jika pembiayaan diterima, maka pihak bank akan mengeluarkan SP3 untuk melakukan proses selanjutnya. Namun, jika permohonan pembiayaan ditolak, maka pihak bank syariah akan menginformasikan hal tersebut kepada nasabah melalui telepon.

10) Menghubungi notaris untuk melakukan akad.

Pada proses ini, pihak bank akan menyerahkan data diri nasabah, dan dokumen-dokumen rumah (objek akad) untuk selanjutnya dilakukan balik nama.

11) Pelaksanaan akad.

Pelaksanaan akad dihadiri pihak-pihak yang terlibat, yaitu bank, nasabah (suami-isteri), penjual (*developer*/perorangan), dan notaris. Pada proses ini pelaksanaan akad antara bank dan nasabah (suami-isteri) dilakukan secara lisan dan tertulis, sedangkan pelaksanaan akad antara bank dan penjual dilakukan melalui lisan saja.

12) Pencairan dana.

Sebelum dana dicarikan, pihak penjual terlebih dahulu diharuskan untuk membuat surat permohonan pencairan dana kepada pihak bank. Setelah itu, bank akan mentransfer dana ke rekening nasabah, namun akan langsung dilakukan pemindahan dana ke rekening penjual.

- b. Pembelian rumah *indent* (masih berupa tanah/belum dibangun, pada kasus pembelian rumah pada perumahan)

Pembiayaan Griya BSM untuk pembelian rumah *indent* sebenarnya sama dengan proses Pembiayaan Griya BSM untuk pembelian rumah baru dan bekas. Namun pada pembelian rumah *indent*, antara pihak bank dan *developer* harus ada perjanjian kerja sama (PKS).

Perbedaan selanjutnya pada proses pelaksanaan akad, jika pada pembelian rumah baru dan bekas pelaksanaan akad dilakukan setelah rumah (objek akad) ada, maka pada pembelian rumah *indent* pelaksanaan akad dilakukan sebelum rumah dibangun (pada proses akad, rumah belum dibangun). Secara teori dalam akad *murabahah*, objek akad harus jelas spesifikasinya dan harus ada pada saat akad. Menurut pihak bank syariah, teori tersebut telah dipenuhi dengan cara pihak penjual menunjukkan rumah contoh kepada nasabah sebagai patokan objek akad baik dari segi bentuk, ukuran, dan hal lain yang menjadi rincian detail mengenai rumah yang akan

dibeli. Sehingga nasabah tidak akan membeli rumah tanpa tahu mengenai rincian dari rumah yang akan dibeli.

Pada pencairan dana juga terdapat perbedaan antara pembelian rumah baru dan bekas dengan pembelian rumah *indent*. Pencairan dana pada pembelian rumah baru dan bekas, akan dicairkan sekaligus dalam satu transaksi setelah proses akad selesai. Sedangkan pembelian rumah *indent* pencairan dana dilakukan secara bertahap, biasanya dilakukan sebanyak 3 kali pencairan (pencairan pertama 40%, kedua 40%, dan yang terakhir 20%).

c. Renovasi rumah

Proses pengajuan permohonan Pembiayaan Griya BSM untuk renovasi rumah juga sama dengan proses pengajuan untuk pembelian rumah. Jika pada pembelian rumah nasabah harus menemui penjual, maka pada renovasi rumah nasabah langsung melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh bank.

Persyaratan nasabah karyawan:

- 1) Mengisi formulir permohonan (formulir disediakan BSM).
- 2) *Copy* kartu tanda pengenal (KTP) suami-isteri.
- 3) *Copy* kartu keluarga (KK)
- 4) *Copy* surat nikah.
- 5) Surat keterangan bekerja dari perusahaan.
- 6) Asli slip gaji 3 bulan terakhir, dan penghasilan lainnya (jika ada).

- 7) Salinan rekening tabungan 3 bulan terakhir.
- 8) *Copy* nomor pokok wajib pajak (NPWP) pribadi.
- 9) Menyerahkan sertifikat hak milik (SHM), izin mendirikan bangunan (IMB), pajak bumi dan bangunan (PBB), serta bukti bayar PBB.
- 10) Rencana anggaran biaya (RAB) untuk renovasi rumah.

Persyaratan nasabah wiraswastwa:

- 1) Mengisi formulir permohonan (formulir disediakan BSM).
- 2) *Copy* kartu tanda pengenal (KTP) suami-isteri.
- 3) *Copy* kartu keluarga (KK).
- 4) *Copy* surat nikah.
- 5) Surat keterangan domisili usaha (SKTU).
- 6) Surat izin usaha perdagangan (SIUP), tanda daftar perusahaan (TDP), nomor pokok wajib pajak (NPWP) perusahaan, akta pendirian (badan hukum).
- 7) Laporan keuangan 2 tahun terakhir.
- 8) *Copy* rekening tabungan 6 bulan terakhir.
- 9) *Copy* NPWP pribadi.
- 10) Menyerahkan surat hak milik (SHM), izin mendirikan bangunan (IMB), pajak bumi dan bangunan (PBB), serta bukti bayar PBB.
- 11) Rencana anggaran biaya (RAB) untuk renovasi

Perbedaan selanjutnya terletak pada objek akad, pada renovasi rumah yang menjadi objek akad adalah bahan bangunan untuk

membangun rumah. Sedangkan untuk jaminan pembiayaan sama, yaitu rumah (rumah yang ingin direnovasi). Pelaksanaan akad untuk renovasi rumah juga hanya akan dihadiri oleh pihak bank, nasabah, dan notaris. Pada praktiknya, pihak bank menyerahkan tanggungjawab pembelian bahan bangunan kepada nasabah yang memperoleh pembiayaan, namun dalam praktiknya antara bank dan nasabah tidak ada menggunakan akad tambahan seperti akad *wakalah* (perwakilan) untuk menegaskan bahwa nasabah yang akan membeli keperluan renovasi rumah. Jadi, secara langsung dana akan ditransfer kepada nasabah.

d. *Takeover*

Prosedur pengajuan untuk *takeover* ini juga sama dengan prosedur untuk rumah baru dan bekas, letak perbedaannya pada proses pelaksanaan akad dan pencairan dana.

Pada pelaksanaan akad, sertifikat asli objek akad (rumah) yang akan ditahan oleh bank masih berada pada bank tempat penjual mengajukan pembiayaan, jadi pada saat pelaksanaan akad penjual hanya menyerahkan *copy* dari sertifikat objek akad tersebut. Sama halnya dengan proses akad pembelian rumah baru, bekas, dan *indent*, pada proses akad *takeover* juga dihadiri oleh bank (tempat pembeli mengajukan pembiayaan), nasabah, penjual, dan notaris.

Pada proses pencairan dana juga terdapat perbedaan, jika pada pembelian rumah (baru, bekas, dan *indent*) uang akan ditransfer ke

rekening nasabah lalu dipindahkan ke rekening penjual, maka pada *takeover* uang akan ditransfer kepada nasabah dan akan dipindahkan kepada bank tempat penjual mengajukan pembiayaan.⁹

Dari prosedur yang telah dijabarkan di atas, penulis mendapati bahwa syarat dari barang yang diperjualbelikan tidak terpenuhi yaitu pada saat proses akad barang yang diperjualbelikan belum sepenuhnya milik bank syariah karena proses pencairan dana dilakukan setelah proses akad oleh Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura kepada penjual (*perorangan/developer*).

Menurut pihak Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura syarat sahnya akad itu bukan pada pencairan dana, namun syarat sahnya akad adalah orang yang berakad harus cakap hukum, adanya barang yang diperjualbelikan dan dijamin, dan harus dilakukan kesepakatan terlebih dahulu antara bank dan nasabah sebelum dilakukannya pencairan dana, pihak Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura beralasan bahwa pencairan dana tidak bisa dilakukan kalau tidak dilakukan proses akad terlebih dahulu. Hal itu untuk memberikan kepastian kepada bank syariah bahwa transaksi tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga tidak ada risiko kerugian bagi bank syariah, dan hal tersebut juga sudah menjadi ketentuan dari pimpinan. Ini juga menjadi alasan pada kasus pencairan dana transaksi *takeover*.

Pada proses akad untuk keperluan nasabah merenovasi rumah, pihak Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang martapura tidak menambahkan akad

⁹Defni Febrian, *op. cit.*

wakalah dalam transaksi Pembiayaan Griya BSM, karena menurut pihak bank syariah hal tersebut untuk memudahkan bank syariah dalam proses akad pada transaksi jua-beli tersebut, dan hal tersebut juga sudah menjadi kebiasaan di Bank Syariah Kantor Cabang Martapura.

2. Tindakan Bank Syariah Mandiri terhadap nasabah yang menunda untuk membayar angsuran pada produk Pembiayaan Griya BSM dengan akad *murabahah*
 - a. Tindakan Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura terhadap nasabah yang menunda membayar angsuran dengan sengaja dan tindakan BSM terhadap jaminan yang diberikan nasabah
 - 1) Jika pembayaran angsuran tidak dilakukan oleh nasabah lewat dari 1 hari dari waktu jatuh tempo, maka pihak bank akan mengkonfirmasi kepada nasabah melalui sms, atau telepon (pribadi), atau telepon ke kantor (tempat nasabah bekerja) mengenai apa yang menjadi kendala nasabah sehingga tidak melakukan kewajibannya.
 - 2) Jika tidak ada tanggapan oleh nasabah untuk membayar angsuran kepada bank syariah, pihak bank akan menemui nasabah secara langsung dan memberikan surat peringatan (SP) yang pertama.
 - 3) Jika nasabah tidak menanggapi surat peringatan pertama tersebut, maka bank akan memberikan surat peringatan kedua.
 - 4) Jika nasabah masih tidak menanggapi hal tersebut, maka pihak bank akan memberikan surat peringatan yang ketiga.

- 5) Dan jika nasabah masih tidak ada niat baik untuk melakukan kewajibannya, maka pihak bank meminta kerelaan nasabah untuk melelang jaminan (rumah yang menjadi objek akad).
 - 6) Jika nasabah tidak melakukan pelelangan yang diminta oleh bank syariah, maka pihak bank mendaftarkan pelelangan ke badan lelang nasional (BLN).
- b. Tindakan Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura terhadap nasabah yang tidak bisa membayar angsuran karena mengalami masalah keuangan dan tindakan BSM terhadap jaminan yang diberikan nasabah
- 1) Jika pembayaran angsuran tidak dilakukan oleh nasabah lewat dari 1 hari dari waktu jatuh tempo, maka pihak bank akan mengkonfirmasi kepada nasabah melalui sms, telepon (pribadi), telepon ke kantor (tempat nasabah bekerja) mengenai apa yang menjadi kendala nasabah sehingga tidak melakukan kewajibannya.
 - 2) Jika alasannya adalah karena sedang mengalami masalah keuangan, maka pihak bank akan melakukan restruktur kredit, yaitu upaya perbaikan yang dilakukan dalam kegiatan pengkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya). Dari restruktur kredit tersebut dapat dikurangi angsuran, namun jangka waktu angsuran juka akan bertambah.
 - 3) Setelah dilakukan restruktur kredit, maka pihak bank akan melakukan akad ulang. Namun pada proses akad ulang ini pihak

penjual tidak lagi diikutsertakan. Jadi pada proses akad ulang ini hanya akan dihadiri oleh notaris, pihak bank, dan nasabah.

Untuk mengetahui bahwa seorang nasabah menunda bayar dengan sengaja atau sedang mengalami masalah keuangan adalah dengan cara mengkonfirmasi ke tempat nasabah tersebut bekerja, dan melakukan investigasi ke warga di lingkungan nasabah tersebut tinggal.¹⁰

C. Analisis Data

1. Penerapan akad *murabahah* dalam hal pengadaan objek dalam produk Pembiayaan Griya BSM

Dalam wawancara yang dilakukan penulis dengan pihak PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura mengenai penerapan akad *murabahah* pada produk Pembiayaan Griya BSM dalam hal pengadaan objek, penulis memperoleh data bahwa prosedur pengajuan permohonan Pembiayaan Griya BSM ditentukan oleh keperluan nasabah, yaitu: pembelian rumah baru, rumah bekas, rumah *indent* (rumah yang belum dibangun), renovasi rumah, dan *takeover*.

a. Pembelian rumah baru

Berdasarkan data yang penulis peroleh, prosedur pengajuan pembiayaan untuk pembelian rumah baru yaitu nasabah harus terlebih dahulu menemui penjual (*developer*/perorangan), setelah itu nasabah

¹⁰Bisma Khairilfadil, *op. cit.*

menyerahkan tanda jadi pembelian kepada pihak penjual dan selanjutnya penjual akan memberikan SPR (surat pesan rumah) kepada nasabah.

Setelah itu nasabah menemui pihak bank untuk mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank dengan melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh bank, yakni dengan menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan. Selanjutnya bank akan memproses pengajuan permohonan pembiayaan dari nasabah tersebut, hingga pada pencairan dana seperti yang penulis jelaskan pada penyajian data.

Menurut penulis, prosedur pengadaan objek untuk pembelian rumah *ready stock* dalam keadaan baru tersebut belum sesuai dengan teori yang ada atau transaksi tersebut masih belum bisa dikatakan sah, karena walau telah memenuhi rukun dari jual-beli, namun salah satu syarat dari barang yang akan diperjualbelikan belum terpenuhi, terpenuhinya rukun jual-beli dengan adanya barang yang menjadi objek akad (rumah), namun syarat dari barang yang akan diperjualbelikan belum terpenuhi yaitu barang yang diperjualbelikan belum sepenuhnya milik bank, karena pada saat pelaksanaan akad, bank belum menyerahkan uang kepada penjual sebagai tanda bahwa bank membeli rumah (objek akad) yang akan dijual, sehingga secara teori bank syariah tidak bisa menjual rumah tersebut kepada nasabah.

Dalam buku *Fiqh Praktis* dijelaskan bahwa untuk melakukan transaksi jual-beli, harus memenuhi rukun dan syarat dari transaksi yang

akan dilakukan. Karena jika rukun dan syarat jual-beli tidak terpenuhi, maka transaksi yang akan dilakukan tidak akan pernah terjadi atau batal.

Ibu Hj. Masunah Hanafi dalam buku *Fiqh Praktis* menjelaskan rukun dari transaksi jual-beli salah satunya adalah adanya barang yang akan menjadi objek akad (yang akan diperjualbelikan). Sedangkan syarat dari barang yang akan diperjualbelikan ialah barang tersebut dapat diserahkan (barang ada pada saat akad), keadaan barang tersebut kepunyaan penjual atau kepunyaan yang diwakilkan, dan barang tersebut diketahui antara si penjual dan pembeli dengan terang *zat*: bentuk, kadar (ukuran), dan sifat-sifatnya sehingga tidak terjadi keadaan yang mengecewakan.¹¹

Dalam suatu riwayat, Rasulullah saw. juga menjelaskan mengenai larangan untuk menjual barang yang tidak dimiliki, yaitu H.R. Abu Dawud/3504.

... قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: ((لَا يَحِلُّ سَلْفٌ وَبَيْعٌ، وَلَا رِنْحٌ مَا لَمْ يُضْمَنْ [تَضْمَنٌ]، وَلَا بَيْعٌ [لَا تَبِيعَ] مَا لَيْسَ عِنْدَكَ)).¹²

“... Rasulullah saw. bersabda: Tidak halal pinjaman dan penjualan, tidak pula dua syarat dalam penjualan, tidak pula laba sesuatu yang belum terjamin, dan tidak pula penjualan sesuatu yang bukan milikmu”.¹³

(وَلَا رِنْحٌ مَا لَمْ يُضْمَنْ) يَعْنِي لَا يَجُوزُ أَنْ يَأْخُذَ رِنْحَ سِلْعَةٍ لَمْ يُضْمَنْهَا، مِثْلُ أَنْ يَشْتَرِيَ مَتَاعًا وَيَبِيعَهُ إِلَى آخِرِ قَبْلِ قَبْضِهِ مِنَ الْبَائِعِ، فَهَذَا الْبَيْعُ بَاطِلٌ وَرِنْحُهُ لَا

¹¹Hj. Masunah Hanafi, *loc. cit.*

¹²Abu Dawud Sulaiman bin Al-Asy‘at As-Sajastani, *loc. cit.*

¹³Abu Dawud Sulaiman bin Al-As‘yat As-Sajastani, terj. Bey Arifin, *loc. cit.*

يَجُوزُ، لِأَنَّ الْمَبِيعَ فِي ضَمَانِ الْبَائِعِ الْأَوَّلِ وَكَيْسَ فِي ضَمَانِ الْمُشْتَرِي مِنْهُ لِعَدَمِ الْقَبْضِ.¹⁴ (لَا تَبِيعَ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ): أَي شَيْئًا لَيْسَ فِي مِلْكِكَ حَالَ الْعُقْدِ.¹⁵

(Tidak halal laba sesuatu yang belum terjamin) maksudnya tidak boleh mengambil keuntungan dari barang yang tidak menjamin ia akan barang tersebut, seperti bahwasanya seseorang membeli sebuah barang dan ia menjualnya kepada orang lain sebelum ia menerima barangnya dari penjual (orang pertama), maka jual-beli ini batal dan keuntungannya tidak boleh, karena barang yang dijual tadi masih dalam jaminan penjual pertama dan bukan pada pembeli (penjual kedua) karena tidak ada serah terima. (Tidak halal penjualan sesuatu yang bukan milikmu) artinya sesuatu yang tidak milikmu pada waktu akad.

b. Pembelian rumah bekas.

Sebagaimana yang telah penulis jelaskan pada penyajian data, bahwa prosedur pengajuan permohonan pembiayaan untuk pembelian rumah *ready stock* dalam keadaan bekas tidak berbeda dengan prosedur yang diterapkan untuk pembelian rumah baru, hanya keadaan objek saja yang berbeda.

Maka dari itu, menurut penulis prosedur pengadaan objek akad pada pembelian rumah bekas dalam produk Pembiayaan Griya BSM dengan

¹⁴Muhammad Syamsul Haqq Al-‘Azīm Ābadī, *‘Awn Al-Ma’būd Syarḥ Sunan Abī Dawūd*, juz IX (Lebanon: Dar Al-Kutub Al-‘Ilmiyyah, 2009), hlm. 76.

¹⁵*Ibid.*, hlm. 75.

akad *murabahah* juga masih belum sesuai dengan teori yang ada, atau masih belum bisa dikatakan sah. Sama halnya dengan prosedur pengadaan objek akad untuk pembelian rumah baru, walau rukun dari transaksi jual-beli sudah terpenuhi yaitu adanya barang yang diperjualbelikan (objek akad), namun salah satu syarat dari barang yang diperjualbelikan tersebut belum terpenuhi yaitu barang yang diperjualbelikan belum sepenuhnya milik bank, karena pada saat pelaksanaan akad, bank belum menyerahkan uang kepada penjual sebagai tanda bahwa bank membeli rumah (objek akad) yang akan dijual, sehingga bank syariah tidak boleh menjual rumah tersebut karena keadaan kepemilikan rumah tersebut masih pada penjual (*developer/perorangan*).

Dalam riwayat lain Rasulullah saw. juga menjelaskan larangan menjual barang yang tidak memiliki, yaitu pada H.R. Abu Dawud/3503.

...عَنْ حَكِيمِ بْنِ حِزَامٍ قَالَ: (يَا رَسُولُ اللَّهِ يَا تُبَيْيْنَ الرَّجُلُ فَيُرِيدُ مِنِّي الْبَيْعَ لَيْسَ عِنْدِي، أَفَأَبْتَاغُهُ لَهُ مِنَ السُّوقِ؟ فَقَالَ: (لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ).¹⁶

“Dari Hakim bin Hizam ra., dia berkata: Wahai Rasulullah, ada seseorang laki-laki datang kepadaku, lalu dia menghendaki untuk membeli sesuatu dari saya yang tidak saya miliki, apakah saya membelikannya dari pasar? Maka Nabi bersabda: Janganlah kamu menjual sesuatu yang tidak kamu miliki (waktu akad)”¹⁷.

¹⁶Abu Dawud Sulaiman bin Al-Asy‘at As-Sajastani, *loc. cit.*

¹⁷Abu Dawud Sulaiman bin Al-As‘yat As-Sajastani, terj. Bey Arifin, *loc. cit.*

(فَيْرِيدُ مِنِّي الْبَيْعَ): أَي الْمَبِيعِ كَالصَّيْدِ بِمَعْنَى الْمَصِيدِ (لَيْسَ عِنْدِي): حَالٌ مِّنَ الْبَيْعِ (أَفَأَبْتَاغُهُ): أَي إِشْتَرِيَهُ (لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ): أَي شَيْئًا لَيْسَ فِي مِلْكِكَ حَالُ الْعُقْدِ.¹⁸

(Maka dia menghendaki jual-beli) atau barang yang dijual seperti lafaz *aş-şaidi* sama dengan lafaz *maşīdi* (tidak ada padaku) atau saat jual beli (apakah aku membelikannya) atau ia membeli barang itu (dan janganlah kamu menjual sesuatu yang tidak ada padamu) atau sesuatu yang tidak kamu miliki pada waktu akad.

Dalam suatu sumber dijelaskan bahwa, syarat yang harus dipenuhi dalam *bai‘ al-murabahah*, yaitu jual-beli secara *murabahah* hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi terjadi atau ketika melakukan kontrak. Bila produk tersebut belum dimiliki oleh penjual maka sistem yang digunakan adalah *murabahah* kepada pesanan pembelian (*murabahah* KPP), karena model ini semata-mata untuk memenuhi kebutuhan pembeli yang memesannya.¹⁹

Sudah jelas bahwa praktik yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura dalam Pembiayaan Griya BSM dengan akad *murabahah* belum sesuai dengan teori tentang *murabahah*, baik itu dalam fiqh klasik maupun dalam fiqh modern.

¹⁸Muhammad Syamsul Haqq Al-‘Azīm Ābadī, *op. cit.*, hlm. 75.

¹⁹H. Veithzal Rivai dan H. Arviyan Arifin, *loc. cit.*

- c. Pembelian rumah *indent* (masih berupa tanah/belum dibangun, pada kasus pembelian rumah pada perumahan)

Berdasarkan prosedur pengajuan permohonan pembiayaan untuk pembelian rumah *indent* yang telah dilakukan oleh nasabah yang penulis jelaskan dalam penyajian data, penulis mengetahui bahwa proses pengadaan objek akad (rumah) dalam praktik pembelian rumah *indent* di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura belum sesuai dengan teori karena dalam transaksi tersebut rukun dan syarat dari jual-beli belum terpenuhi.

Dalam buku *Fiqh Praktis*, Ibu Hj. Masunah Hanafi menjelaskan bahwa salah satu rukun dari jual-beli adalah adanya barang yang diperjualbelikan, namun dalam transaksi tersebut barang yang diperjualbelikan tidak ada. Kemudian juga dijelaskan mengenai syarat dari barang yang diperjualbelikan yakni keadaan barang dapat diserahkan (pada saat akad), keadaan barang tersebut kepunyaan penjual atau kepunyaan yang diwakilkan, barang tersebut diketahui antara si penjual dan pembeli dengan terang *zat*: bentuk, kadar (ukuran), dan sifat-sifatnya sehingga tidak terjadi keadaan yang mengecewakan.²⁰

Namun dalam transaksi pembelian rumah *indent* yang ada pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura dalam produk Pembiayaan Griya BSM, syarat yang ditentukan tersebut tidak terpenuhi, yaitu pada saat proses akad, barang yang diperjualbelikan tidak ada pada

²⁰Hj. Masunah Hanafi, *loc. cit.*

saat proses akad, walaupun nasabah mengetahui rincian dari rumah yang akan dibelinya itu baik dari segi bentuk, kadar (ukuran), dan sifat-sifatnya dari rumah contoh yang ditunjukkan oleh penjual. Kemudian barang yang diperjualbelikan tersebut belum sepenuhnya milik bank karena pada saat proses akad bank syariah belum melakukan pembayaran kepada penjual (*developer/perorangan*), sehingga rumah yang akan dijual tersebut masih milik penjual (*developer/penjual*), bukan milik bank.

Menurut ahli, praktik tersebut tidaklah menyalahi teori, karena praktik tersebut mengarah kepada teori *murabahah* kepada pesanan pembelian (*murabahah KPP*), seperti yang telah dikemukakan oleh Muhammad Ayub, dan H. Veithzal Rivai serta H. Arviyan Arifin dalam bukunya.

Muhammad Ayub menjelaskan bahwa syarat yang harus dipenuhi dalam *bai' al-murabahah*, yaitu jual-beli secara *murabahah* hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi terjadi atau ketika melakukan kontrak. Bila produk tersebut belum dimiliki oleh penjual maka sistem yang digunakan adalah *murabahah* kepada pesanan pembelian (*murabahah KPP*), karena model ini semata-mata untuk memenuhi kebutuhan pembeli yang memesannya.²¹

²¹H. Veithzal Rivai dan H. Arviyan Arifin, *loc.cit.*

Menurut penulis, praktik pengadaan objek untuk pembelian rumah *indent* yang telah penulis jelaskan pada penyajian data tersebut bukanlah praktik pembelian, namun praktik tersebut adalah praktik pemesanan karena barang yang dijadikan objek akad belum ada pada pelaksanaan akad, sehingga akad *murabahah* tidak cocok digunakan dalam Pembiayaan Griya BSM untuk pembelian rumah *indent*. Walaupun sudah ada yang menjelaskan mengenai praktik tersebut adalah bentuk dari *murabahah* KPP (kepada pesanan pembelian), namun penulis menilai hal tersebut tidak bisa dijadikan sebagai landasan bagi Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura dalam menerapkan produknya, karena bank syariah haruslah berlandaskan kepada DPS (Dewan Pengawas Syariah) dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (Fatwa DSN-MUI) dalam mengeluarkan produk.

Adapun akad yang lebih cocok untuk transaksi pembelian rumah *indent* ini adalah akad *salam* atau *istishna* (akad yang digunakan untuk transaksi pemesanan). Dalam sebuah sumber dijelaskan bahwa *murabahah* merupakan jual-beli di mana barangnya sudah ada, sedangkan *salam* dan *istishna* adalah jual-beli barang dengan pemesanan terlebih dahulu.²²

d. Renovasi rumah

Berdasarkan prosedur pengajuan permohonan pembiayaan untuk renovasi rumah, pengadaan objek akad (bahan bangunan) dilakukan setelah

²²Mardani, *loc. cit.*

proses akad dengan cara bank menyerahkan tanggungjawab pembelian bahan bangunan kepada nasabah pembiayaan tanpa menggunakan akad *wakalah* (perwakilan).

Proses pengadaan objek akad untuk transaksi ini tidak sesuai dengan teori fiqh klasik yang telah dijelaskan oleh Ibu Hj. Masunah Hanafi dalam buku *Fiqh Praktis*, yakni tidak terpenuhinya rukun dan syarat jual-beli.

Rukun jual-beli salah satunya adalah dengan adanya barang yang diperjualbelikan, namun hal ini tidak terpenuhi karena pada pelaksanaan akad, objek akad (bahan bangunan) tidak ada. Adapun syarat dari barang yang diperjualbelikan adalah keadaan barang yang diperjualbelikan bisa diserahkan (pada saat proses akad), keadaan barang tersebut kepunyaan penjual atau kepunyaan yang diwakilkan, dan keadaan barang tersebut diketahui oleh si penjual dan pembeli dengan terang *zat*: bentuk, kadar (ukuran), dan sifat-sifatnya sehingga tidak terjadi keadaan yang mengecewakan, namun syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi karena pada saat proses akad, barang tersebut belum ada sehingga tidak bisa diserahkan, barang tersebut bukan milik bank karena pembelian objek akad (bahan bangunan) dilakukan oleh pembeli setelah proses akad selesai.²³

Praktik mewakilkan pembelian objek akad (bahan bangunan) di atas juga menyalahi teori, karena dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis

²³Hj. Masunah Hanafi, *loc. cit.*

Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* telah dijelaskan bahwa untuk mewakilkan pembelian barang kepada nasabah, barang terlebih dahulu harus menjadi milik bank. Hal tersebut sesuai dengan isi Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* yang dijelaskan pada bagian ketentuan-ketentuan umum berkenaan dengan akad *murabahah*, yakni: 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.²⁴

e. *Takeover* (pemindahan pembiayaan)

Berdasarkan proses pengajuan permohonan pembiayaan yang dilakukan nasabah sesuai penjelasan penulis pada penyajian data, praktik pengadaan objek untuk transaksi *takeover* pembiayaan ini belum sesuai dengan teori tentang *murabahah*. Sama halnya dengan praktik pembelian rumah baru, pembelian rumah bekas, pembelian rumah *indent*, dan renovasi rumah, pada praktik pengadaan objek untuk pembiayaan *takeover* ini juga belum sesuai karena pada pelaksanaan akad, syarat dari barang yang diperjualbelikan tidak terpenuhi.

Rukun dari jual-beli sudah terpenuhi dengan adanya barang yang diperjualbelikan yaitu adanya rumah yang ingin diperjualbelikan, namun syarat dari barang yang diperjualbelikan tidak terpenuhi yaitu dengan tidak

²⁴Majelis Ulama Indonesia, *loc. cit.*

bisa diserahkan barang tersebut pada saat akad karena dokumen-dokumen penting dari rumah tersebut masih berada pada bank tempat penjual (perorangan) mengajukan pembiayaan, dan barang yang diperjualbelikan belum sepenuhnya milik bank, karena penyerahan uang kepada penjual dilakukan setelah proses akad selesai.

Dalam buku *Fiqh Praktis* dijelaskan bahwa syarat dari jual-beli harus dipenuhi, jika tidak dipenuhi maka transaksi jual-beli tidak bisa dilakukan.

2. Tindakan Bank Syariah Mandiri terhadap nasabah yang menunda untuk membayar angsuran pada produk Pembiayaan Griya BSM dengan akad *murabahah*

Sebagian masyarakat berpikir untuk melihat kesesuaian antara teori dan praktik pada bank syariah hanya pada saat proses awal, sedangkan proses di akhir banyak orang yang mengabaikannya, entah praktik tersebut sesuai atau belum dengan teori, seperti pada saat pembayaran angsuran yang dilakukan nasabah kepada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura.

Namun sebenarnya dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* juga telah dijelaskan mengenai praktik yang harus diterapkan oleh bank mengenai tindakan bank syariah ketika menemui nasabah yang menunda untuk membayar angsuran, baik itu dengan sengaja maupun karena mengalami kesulitan keuangan.

Sebenarnya tidak ada aturan secara rinci mengenai tindakan yang harus dilakukan bank syariah jika mendapati nasabah yang menunda untuk membayar

angsuran. Namun dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* ada disinggung mengenai hal-hal yang tidak boleh dilakukan bank syariah ketika mendapati nasabah yang menunda untuk membayar angsuran.

- a. Tindakan Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura terhadap nasabah yang menunda untuk membayar angsuran dengan sengaja, dan jaminannya

Berdasarkan yang penulis jelaskan dalam penyajian data, ada beberapa tahapan yang dilakukan oleh bank syariah sampai pada pelelangan jaminan oleh bank syariah jika semua tahapan tidak ditanggapi oleh nasabah tersebut.

Menurut penulis, praktik yang telah dijelaskan dalam penyajian data sebelumnya tidak menyalahi aturan atau sudah sesuai dengan teori yang terdapat dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*, karena adanya tindakan musyawarah yang ditawarkan oleh bank syariah tidak ditanggapi oleh nasabah.

Nabi Muhammad saw. pun dalam suatu riwayat melarang perilaku menunda membayar hutang padahal dia adalah seorang yang mampu untuk melakukannya, yaitu pada H.R. Abu Dawud/3345.

...عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ: أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ((مَطْلُ الْعَيْ ظُلْمٌ، وَإِذَا أُتْبِعَ أَحَدُكُمْ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيَتَّبِعْ)).²⁵

“Dari Abi Hurairah ra. Bahwa Rasulullah saw. bersabda: Menunda-nunda waktu pembayaran hutang seseorang yang mampu membayarnya, adalah perbuatan zalim. Dan apabila seseorang di antara kamu piutangnya dialihkan kepada orang yang mampu membayarkannya, maka terimalah cara yang demikian itu”.²⁶

Hal itu juga dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*, yaitu:

1) Bagian memutuskan pada *point* kelima:

Penundaan pembayaran dalam *murabahah*: Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.²⁷

Adapun tindakan melelang jaminan diberikan nasabah kepada nasabah adalah tindakan dari bank syariah karena nasabah tersebut tidak menanggapi permintaan dari bank syariah yang sebelumnya kepada nasabah untuk melelang jaminannya secara sukarela (tanpa paksaan bank syariah). Hal itu pun menurut penulis tidak menyalahi dari aturan, karena upaya musyawarah sudah ditawarkan oleh bank syariah kepada nasabah.

²⁵Abu Dawud Sulaiman bin Al-As‘yat As-Sajastani, *loc. cit.*

²⁶Abu Dawud Sulaiman bin Al-As‘yat As-Sajastani, terj. Bey Arifin, *loc. cit.*

²⁷Majelis Ulama Indonesia, *loc. cit.*

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* dijelaskan bahwa:

1) Bagian memutuskan pada *point* kelima:

Penundaan pembayaran dalam *murabahah*: Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.²⁸

b. Tindakan Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura terhadap nasabah yang menunda untuk membayar angsuran karena mengalami kesulitan keuangan dan jaminannya

Menurut hasil wawancara penulis dengan pihak Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura bahwa ada beberapa proses yang sama dengan tindakan bank syariah sebelumnya ketika menemui ada nasabah yang menunda untuk membayar angsuran karena sedang mengalami kesulitan keuangan. Hal yang berbeda adalah ketika bank menemukan bahwa masalah yang menjadi kendala bagi nasabah untuk membayar angsuran karena sedang mengalami kesulitan keuangan, maka bank syariah akan melakukan proses restruktur kredit untuk memperbaiki besaran angsuran bagi nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Dari proses itu, angsuran nasabah pun bisa dikurangi, namun jangka waktu pembayaran angsuran juga akan bertambah.

²⁸Majelis Ulama Indonesia, *loc. cit.*

Menurut penulis hal ini tidak menyalahi aturan yang telah ada, tindakan tersebut diambil karena untuk meringankan nasabah dalam membayar angsuran, dan hal tersebut juga upaya bank syariah dalam melonggarkan beban nasabah tersebut. Karena jaminan yang diberikan nasabah kepada bank syariah tidak dilelang seperti pada kasus nasabah yang menunda pembayaran dengan sengaja, maka menurut penulis hal tersebut tidak menyalahi aturan, karena pembayaran masih bisa dilakukan oleh nasabah.

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* dijelaskan bahwa:

1) Bagian memutuskan pada *point* keenam:

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.²⁹

²⁹Majelis Ulama Indonesia, *loc. cit.*