

BAB III

PELAKSANAAN GADAI SYARIAH DI BTN SYARIAH SEMARANG

A. Profil BTN Syariah Semarang

1. Latar Belakang Bredirinya BTN Syariah Semarang

BTN Syariah merupakan Unit Usaha Syariah (UUS) dari Bank BTN (Persero).Tbk yang menjalankan bisnis dengan prinsip Syariah. BTN Syariah mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta, sampai dengan Desember 2009 telah dibuka 20 Kantor Cabang, 1 Kantor Cabang Pembantu Syariah, dengan 119 Kantor Layanan Syariah.

Tujuan dari pendirian UUS Bank BTN adalah untuk memenuhi kebutuhan nasabah akan produk dan layanan perbankan sesuai prinsip Syariah dan memberi manfaat yang setara, seimbang dalam pemenuhan kepentingan nasabah dan Bank.

Sebagai bagian dari Bank BTN yang merupakan Bank BUMN BTN Syariah menjalankan fungsi intermediasi dengan menghimpun dana masyarakat melalui produk-produk Giro, Tabungan, dan Deposito, dan menyalurkan kembali ke sektor riil melalui berbagai produk pembiayaan KPR, Multiguna, Investasi dan Modal Kerja.¹

¹ <http://www.btn.ac.id/syariah/profil-btn-syariah> dikutip 25 Maret 2011

Sesuai dengan motonya : "Maju dan Sejahtera Bersama" maka BTN Syariah mengutamakan prinsip keadilan dan kesetaraan dalam penerapan imbal hasil antara Nasabah dan Bank.

KPR BTN iB adalah produk pembiayaan BTN Syariah yang ditujukan bagi perorangan, untuk pembelian rumah,ruko, apartemen, baik baru ataupun lama. Akad yang digunakan adalah akad Murabahah (jual beli), dimana nasabah bebas memilih lokasi obyek KPR sesuai dengan kebutuhan dan pertimbangan nasabah sendiri dari aspek lokasi maupun harga.

Keuntungan dan manfaat dari KPR BTN iB antara lain: Angsuran tetap sampai pembiayaan lunas, maksimal pembiayaan sampai dengan 80%, jangka waktu sampai dengan 15 Tahun, bebas menentukan lokasi, margin bersaing mulai 8,07%, persyaratan mudah dan fleksibel, tidak ada pinalti untuk pelunasan dipercepat dan tidak ada biaya provisi Selain KPR BTN IB, produk BTN Syariah yang mendukung pembiayaan untuk rumah adalah: KPR Indensya BTN iB untuk pembelian rumah berdasarkan pesanan. Swagriya BTN iB untuk kebutuhan renovasi ataupun pembangunan rumah anda.

Tujuan Pendirian

- a. Untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah.
- b. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank.
- c. Meningkatkan ketahanan Bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha.

- d. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

Dewan Pengawas

Dewan Pengawas Syariah (DPS) adalah badan independen yang ditempatkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) pada bank.

Anggota DPS harus terdiri dari para pakar di bidang Syariah Muamalah yang juga memiliki pengetahuan umum di bidang perbankan, persyaratan anggota DPS diatur dan ditetapkan oleh DPS. Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari, DPS wajib mengikuti fatwa DSN yang merupakan otoritas tertinggi dalam mengeluarkan fatwa mengenai kesesuaian produk dan jasa Bank dengan ketentuan dan prinsip Syariah.²

2. Visi Misi

1. Visi

Menjadi bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan

2. Misi

- a. Memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri terkait, pembiayaan konsumsi dan usaha kecil menengah.
- b. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis teknologi terkini.
- c. Menyiapkan dan mengembangkan *Human Capital* yang berkualitas, profesional dan memiliki integritas tinggi.

² *Ibid*

- d. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance* untuk meningkatkan *Shareholder Value*.
- e. Mempedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.³

B. Produk-produk BTN Syari'ah Semarang

1. Pendanaan

a. Giro Batara

Merupakan produk dana dengan prinsip *wadiah* (titipan) yang diperuntukan bagi nasabah perorangan, *joint account* perorangan, atau lembaga baik WNI maupaun WNA dalam mata uang rupiah.

Keunggulan:

- 1) Sarana penitipan uang yang aman dan terpercaya.
- 2) Menunjang aktivitas usaha dalam pembayaran dan penerimaan.
- 3) Fasilitas kartu ATM Batara Syari'ah yang dapat digunakan pada ATM berlogo *link* bagi nasabah perorangan.
- 4) Bonus diberikan secara sukarela sesuai kebijakan Bank kepada nasabah.
- 5) Penarikan dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan Cek, Bilyet, Giro, Kartu ATM, Pemindah bukuan atau sarana perintah pembayaran lainnya.
- 6) Dapat dipotong zakat.

³ Hasil wawancara dengan Bpk. Rifki Officer Gadai Bank Tabungan Negara Syari'ah Semarang pada tanggal 24 Maret 2011.

b. Giro Investa Batara

Giro yang bersifat/berjangka yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat dan ketentuan dan imbal bagi hasil yang disepakati, menggunakan Cek/BG, kartu ATM dan sarana lainnya pemindah bukuan.

c. Tabungan Batara

Merupakan produk tabungan dengan prinsip *wadiah* (titipan) yang diperuntukan bagi nasabah perorangan, *joint account* perorangan, atau lembaga baik WNI maupun WNA.

Keunggulan:

- 1) Bebas biaya administrasi.
- 2) Fasilitas ATM *link* dan ATM bersama bebas biaya kartu.
- 3) Mendapatkan asuransi jiwa bebas dan premi.
- 4) Bonus diberikan secara sukarela sesuai kebijakan Bank kepada nasabah.
- 5) Kemudahan bertransaksi di seluruh KCS dan KLS.
- 6) Atas pemberian bonus diberikan pilihan pemotongan pajak.

d. Tabungan Investa Batara

Merupakan produk tabungan dengan prinsip *mudharabah* (investasi) yang diperuntukan bagi nasabah perorangan, *joint account* perorangan, atau lembaga baik WNI maupun WNA.

Keunggulan:

- 1) Biaya administrasi ringan.

- 2) Fasilitas ATM *link* dan ATM bersama bebas biaya kartu.
- 3) Mendapatkan asuransi jiwa bebas premi.
- 4) Mendapatkan bagi hasil yang menarik
- 5) Kemudahan bertransaksi diseluruh KCS dan KLS.
- 6) Atas pemberian bagi hasil diberikan pilihan pemotongan zakat.

e. Tabungan Baitulloh Batara

Merupakan sarana penyimpanan dana untuk mempersiapkan biaya perjalanan Ibadah Haji, dengan prinsip *mudharabah* (investasi).

Keunggulan:

- 1) Bebas biaya administrasi.
- 2) Bagi hasil sesuai dengan nisbah yang disepakati.
- 3) Kemudahan penyeteroran lanjutan diseluruh KCS dan KLS.
- 4) Fasilitas *on-line* siskohat dengan Departemen Agama.
- 5) Atas pemberian bagi hasil diberikan pilihan pemotongan zakat.

f. Deposito Batara

Merupakan produk dana dengan prinsip *mudharabah* (investasi) yang diperuntukan bagi nasabah perorangan, atau lembaga baik WNI maupun WNA.

Keunggulan:

- 1) Bagi hasil yang menarik, dan dapat diakumulasikan ke dalam pokok.
- 2) Penyaliran zakat, infaq, shadaqah.

- 3) Fasilitas *Automatic Roll Over* (ARO) dan *Non Automatic Over* (non ARO).
- 4) Pencairan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan *penalty*.⁴

2. Pembiayaan

a. KPR BTN

KPR BTN adalah produk pembiayaan BTN syari'ah yang ditujukan bagi perorangan, untuk pembelian rumah, ruko, apartemen baik baru maupun lama. Akad yang dipergunakan adalah akad *murabahah* (jual beli), dimana nasabah bebas memilih obyek KPR, sesuai dengan kebutuhan dan pertimbangan nasabah sendiri dari aspek lokasi maupun harga. Dengan keunggulan tersebut maka nasabah KPR BTN akan mendapat keuntungan dan manfaat sebagai berikut:

- 1) Angsuran tetap sampai lunas.
- 2) Maksimal pembiayaan KPR BTN syari'ah yang diberikan adalah 80% untuk rumah baru dan 70% untuk rumah *second*.
- 3) Jangka waktu maksimal sampai dengan 15 (lima belas) tahun.
- 4) Lokasi rumah, rumah toko, apartemen dan jenis rumah tinggal lainnya bebas.
- 5) *Margin* bersaing.
- 6) Persyaratan mudah dan fleksibel.
- 7) Pelunasan dipercepat tidak dikenakan *penalty*.
- 8) Berdasarkan prinsip syari'ah.

⁴ [http://www.btn.co.id/getattachment/syariah/tentang kami/produk-btn-syariah](http://www.btn.co.id/getattachment/syariah/tentang_kami/produk-btn-syariah), dikutip senin 4 april 2011, jam 11.00

b. KPR INDENSYA BTN

KPR indensya BTN adalah fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad *istishna* (pesanan), diperuntukan bagi pemohon peorangan yang akan membeli rumah dari Bank, yang dibangun oleh pengembang sesuai dengan pesanan dari nasabah. Pembiayaan KPR indensya memeberikan keuntungan dan manfaat bagi nasabah antara lain sebagai berikut:

- 1) Angsuran tetap sampai lunas.
- 2) Mendapatkan *grace period* pembayaran angsuran s/d 6 bulan setelah akad, atau sesuai kebijakan Bank.
- 3) Maksimal pembiayaan KPR INDENSYA diberikan sebesar 70% untuk nasabah non-kolektif.
- 4) Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 (lima belas) tahun.
- 5) *Margin* bersaing.
- 6) Persyaratan mudah dan fleksibel.
- 7) Pelunasan dipercepat tidak dikenakan *penalty*.
- 8) Berdasarkan prinsip syari'ah.

c. Gadai BTN

Pembiayaan Gadai BTN dengan jenis gadai (kadar emas 16 s/d 24 karat) dapat berupa emas batangan, emas perhiasan, uang emas, koin emas, piagam emas, dan mahkota, adalah pinjaman kepada nasabah berdasarkan prinsip *qard* yang diberikan oleh Bank kepada nasabah berdasarkan kesepakatan, yang disertakan dengan surat gadai

sebagai penyerahan barang jaminan (marhun) untuk jaminan pengembalian seluruh atau sebagian penyerahan barang jaminan (marhun) untuk jaminan pengembalian seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada Bank (murtahin).⁵

d. Kendaraan Bermotor BTN

Kendaraan Bermotor BTN adalah fasilitas pembiayaan berdasarkan akad *murabahah* (jual beli), dalam rangka membeli kendaraan mobil atau sepeda motor bagi nasabah perorangan.

Nasabah kendaraan bermotor BTN akan menikmati berbagai keuntungan sebagai berikut:

- 1) Angsuran tetap sampai lunas.
- 2) Maksimal pembiayaan kendaraan bermotor BTN syari'ah yang diberikan sebesar 80%.
- 3) Jangka waktu pembiayaan kendaraan bermotor untuk mobil baru 5 (lima) tahun, mobil bekas (masa pakai+ jangka waktu pembiayaan tidak melebihi 7 (tujuh) tahun).
- 4) Jangka waktu maksimum pembiayaan kendaraan bermotor untuk motor baru adalah 4 (empat) tahun.
- 5) *Margin* bersaing.
- 6) Persyaratan mudah dan fleksibel.
- 7) Pelunasan dipercepat tidak dikenakan *penalty*.

⁵ Brosur BTN Syari'ah

e. Swagriya BTN

Swagriya BTN adalah fasilitas pembiayaan berdasarkan akad *murabahah* (jual beli), yang diperuntukan bagi pemohon yang memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Bank, untuk membiayai pembangunan atau renovasi rumah, ruko atau bangunan lainnya di atas tanah yang sudah dimiliki oleh pemohon, baik untuk dipakai sendiri maupun untuk disewakan.

Nasabah swagriya BTN akan menikmati berbagai manfaat dan keuntungan sebagai berikut:

- 1) Angsuran tetap sampai lunas.
- 2) Nasabah bebas merencanakan pembagunan atau renovasi rumah/ ruko sesuai keinginan dan kebutuhannya.
- 3) Maksimum pembiayaan yang diberikan 100% dari RAB.
- 4) Jangka waktu hingga 15 (lima belas) tahun.
- 5) *Margin* bersaing.
- 6) Persyaratan mudah dan fleksibel.
- 7) Pelunasan dipercepat tidak dikenakan *penalty*.
- 8) Berdasarkan prinsip syari'ah.

f. Modal Kerja BTN

Modal Kerja BTN adalah fasilitas pembiayaan dengan akad *mudharabah* (bagi hasil), berupa penyediaan dana oleh Bank BTN untuk memenuhi kebutuhan modal kerja usaha nasabah, baik perorangan, perusahaan, maupun koperasi.

Bidang usaha yang dibiayai antara lain adalah:

- 1) Industri sektor perumahan dan industri ikutannya, perdagangan atau jasa.
- 2) Pengadaan barang atau jasa atau proyek dengan surat perintah kerja (SPK) oleh kontraktor.
- 3) Memenuhi kebutuhan modal kerja untuk disalurkan kembali kepada konsumen (*end user*).⁶

g. Yasa Griya BTN

Yasa Griya BTN adalah pembiayaan modal kerja dengan akad *musyarakah* (sharing capital), untuk keperluan modal kerja pembangunan proyek perumahan kepada pengembang/developer, baik perorangan, perusahaan, maupaun koperasi.

Dengan pola *musyarakah* maka masing-masing pihak (Bank dan Nasabah) menyertakan modal dan berbagi pendapatan menurut kesepakatan bersama.

Yasa Griya BTN dapat digunakan untuk membiaya seluruh kegiatan pembangunan konstruksi perumahan, yaitu pembangunan rumah berikut prasarana pendukung.

h. Pembiayaan Investa BTN

Pembiayaan investa BTN adalah pembiayaan kepada lembaga atau badan usaha dengan prinsip *murabahah* atau *musyarakah* yang diberikan kepada nasabah lembaga yang memenuhi syarat, untuk

⁶ *Ibid*

mendanai pembelian barang modal atau barang investasi dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, perluasan atau peningkatan kapasitas usaha.

i. Pembiayaan KPR Subsidi BTN

Pembiayaan KPR BTN bersubsidi adalah pembiayaan KPR BTN yang disediakan kepada kelompok masyarakat yang memenuhi criteria menurut ketentuan Kementerian Negara Perumahan Rakyat untuk mendapatkan subsidi Uang Muka dalam rangka pembelian Rumah Sederhana Sehat (RSH). Syarat-syarat yang harus dipenuhi nasabah adalah sebagai berikut:

- 1) Keluarga/rumah tangga yang berpenghasilan tetap atau tidak tetap.
- 2) Belum pernah memiliki rumah.
- 3) Belum pernah memperoleh subsidi perumahan.
- 4) Penghasilan/gaji pokok maksimal Rp. 2,5 juta/bulan.

3. Pelayanan

a. Layanan SKN (System Kliring Nasional)

Kiriman uang rupiah, untuk memudahkan transaksi pengiriman uang dengan jangka waktu penerimaan uang 1hari.

b. Layanan RTGS (Real Time Gross Settlement)

System transfer uang on-line dengan waktu pengiriman yang cepat ke nomor rekening tujuan dengan jangka waktu penerimaan uang pada hari yang sama.⁷

⁷ Brosur Bank Tabungan Negara Syariah

C. Pelaksanaan Gadai Syari'ah

1. Syarat Dan Ketentuan

Syarat:

- a. Minimal berusia 17 tahun atau telah menikah.
- b. Mengisi formulir pembukaan rekening yang telah disediakan.
- c. Melampirkan fotocopy KTP atau identitas lainnya.
- d. Menyerahkan fotocopy NPWP pribadi untuk nasabah dengan jumlah pembiayaan 100 juta keatas.
- e. Jaminan barang berupa emas perhiasan atau emas batangan atau koin emas, Emas perhiasan tidak ada keharusan dilengkapi kuitansi pembelian.
- f. Barang jaminan harus milik nasabah secara sah tidak diperoleh dari hasil kejahatan, tidak terkait dengan barang yang disewabelikan.

Ketentuan:

- a. Pembiayaan mulai 500 ribu.
- b. Jaminan emas minimal 16 karat berupa emas perhiasan atau batangan maupun logam.
- c. Biaya sewa ditetapkan pada saat pembiayaan diajukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- d. Biaya administrasi.
- e. Jangka waktu 4 bulan dan dapat diperpanjang.⁸

⁸ Hasil wawancara dengan Ibu Ira Rosanty officer gadai Syari'ah Bank Tabungan Negara Syari'ah Semarang, pada tanggal 24 Maret 2011.

2. Prosedur Dan Mekanisme

Ada beberapa tahap yang harus dilakukan nasabah dalam mengajukan pembiayaan adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah datang ke penaksir atau officer gadai untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan *rahn*, serta menyerahkan barang jaminan untuk dilakukan penaksiran.
- b. Sebelum melakukan penaksiran, Bank melakukan penentuan terhadap barang tersebut dengan menggunakan timbangan emas (jika berupa perhiasan) dan batu gosok disertai larutan (jika berupa emas batangan) untuk menentukan berat kadar emas tersebut.
- c. Barang ditaksir sesuai standardisasi harga emas yang berlaku di BTN Syari'ah.
- d. Setelah dilakukan penaksiran kemudian ditentukan nilai pembiayaan serta biaya administrasi dan biaya pemeliharaan dan penyimpanan.
- e. Nasabah diberikan Surat Bukti Gadai Emas (SBGE) untuk ditandatangani. surat ini berisi atas perjanjian akad, dan memorandum pembiayaan, serta tanda terima barang.
- f. Setelah nasabah menandatangani SBGE, nasabah bisa langsung mengambil uang di teller dengan membawa slip penarikan uang.

Sebelumnya kedua belah pihak bertanggung jawab dibawah ini:

- a. BTN Syari'ah sebagai tersebut dalam surat gadai yang dalam hal ini diwakili oleh pejabat cabang dan oleh karenanya berhak untuk dan

atas serta kepentingan Bank sebagai *Muqarid* selanjutnya di sebut Bank.

- b. Nasabah / *Muqarid* yaitu orang yang nama dan alamatnya tercantum dalam surat gadai itu.

Para pihak terlebih dahulu menerangkan bahwa dengan ini telah setuju dan sepakat untuk membuat perjanjian pembiayaan berdasarkan prinsip *Qard* selanjutnya dengan ketentuan dan syarat sebagai berikut:

- a. *Qard* adalah pokok dana tanpa imbalan dengan kewajiban pihak peminjam mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus/cicilan dalam jangka waktu tertentu.
- b. Bank/*Muqarid* adalah pihak yang memberikan sejumlah uang sebagai pinjaman kepada nasabah.
- c. Nasabah/*Muqarid* adalah penerima pinjaman atau sejumlah uang yang harus dikembalikan kepada Bank sekaligus pada saat jatuh tempo.
- d. Bank dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan pinjaman uang dan oleh karena itu berpiutang serta berhak menagih kepada nasabah sejumlah hutang atau bagian dan hutang yang belum dibayar oleh nasabah.
- e. Nasabah menerima pinjaman uang dan oleh karena itu mengaku berhutang serta berjanji dan dengan jangka waktu dan cara pembayaran ditetapkan.
- f. Jumlah *Qard* adalah sebesar sebagaimana telah tercantum dalam surat gadai BTN Syari'ah.

- g. Jumlah *Qard* tersebut belum termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pembuatan perjanjian ini, seperti biaya sewa tempat pembiayaan dan biaya lainnya. Biaya tersebut telah disepakati akan menjadi beban nasabah dan untuk itu bank sebagai pihak yang berpiutang dibebaskan untuk menanggung biaya-biaya tersebut.
- h. Nasabah berjanji dan dengan ini mengikat diri untuk membayar sejumlah uang kepada bank dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam surat gadai BTN Syari'ah terhitung sejak akad ini ditandatangani serta berakhir pada tanggal sebagaimana tercantum dalam surat gadai BTN Syari'ah.
- i. Apabila tanggal jatuh tempo pembayaran pembiayaan sebagaimana dimaksud pada surat gadai BTN Syari'ah bertepatan dengan bukan hari kerja bank, maka nasabah berjanji dan dengan ini mengikat diri untuk melakukan pembayaran pada hari pertama bank bekerja.
- j. Setiap pembayaran atau pelunasan pembiayaan oleh nasabah kepada bank dilakukan melalui pemindah bukuan atas rekening yang dibuka oleh dan atas nasabah dikantor bank atau tunai.
- k. Nasabah memberikan kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 KUHP kepada bank, untuk mendebet rekening nasabah guna membayar atau melunasi pokok pembiayaan.

1. Dalam hal terjadi perbedaan penaksiran terhadap pelaksanaan akad pembiayaan ini maka para pihak sepakat menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat.

Adapun akad yang digunakan dalam gadai syari'ah:

- a. Akad yang digunakan adalah *Qard* dalam rangka *Rahn*.
- b. *Qard* dalam rangka *Rahn* adalah akad pemberian pinjaman yang diberikan Bank kepada nasabah yang disertai dengan penyerahan tugas agar bank menjaga barang jaminan yang diserahkan.
- c. *Rahn* adalah barang jaminan yang diberikan nasabah kepada Bank, dan Bank bertanggung jawab sepenuhnya atas barang jaminan yang dititipkan termasuk mengenai keberadaannya, jumlah, keadaan dan wajib memelihara sebaik-baiknya.
- d. Biaya pemeliharaan menggunakan akad ijarah.⁹

3. Cara Perhitungan

Dalam penetapan biaya kepada nasabah, Bank menggunakan komponen sebagai berikut:

- a. Biaya administrasi sebesar Rp10.000,00
- b. Biaya pemeliharaan sebesar Rp1.860 pergram per 10 hari untuk emas murni 24 karat.

Periode pembebanan biaya pemeliharaan dihitung per 10 hari. Biaya ini bersifat proposional artinya (menyesuaikan dengan berat kadar emas yang dijaminakan serta jangka waktu pembiayaan). Biaya

⁹ Hasil wawancara dengan Ibu Ira Rosanty officer gadai Bank Tabungan Negara Syari'ah Semarang tanggal 28 Maret 2011

administrasi dan sewa tempat penyimpanan wajib dibayar dimuka, kecuali biaya sewa tempat penyimpanan masa tenggang di bayar pada saat pelunasan pinjaman.

Adapun standarisasi harga emas di BTN pada Maret 2011 ini adalah sebagai berikut:

Kadar Emas	Taksiran Harga BTN
24 Karat	Rp.390,497
23 Karat	Rp.374,226
22 Karat	Rp.357,955
21 Karat	Rp.341,685
20 Karat	Rp.325,414
19-18 karat	Rp.292,872
17-16 Karat	Rp.260,331

Harga bisa berubah sesuai dengan perkembangan harga yang berlaku di pasaran. Untuk pencairan dana 90% dari harga taksiran berlaku untuk kadar emas 24 karat, pembiayaan 85% untuk kadar emas 23-20 karat, dan pembiayaan 80% untuk kadar emas 19-18 karat dan 17-16 karat.

Contoh: ibu sari mempunyai emas perhiasan seberat 10 gram, dan ingin menggadaikan emas tersebut. Berapa pembiayaan yang diberikan oleh Bank serta berapa biaya yang harus dibayar oleh ibu sari?

Harga emas 20 karat = RP 325.414/gr

Nilai harga emas pembiayaan = Rp 276.602 (85% dari harga)

Berat emas = 10 gram

Nilai jaminan Rp 276.602 X 10gram = Rp 2.766.019

Pembulatan = Rp 2.766.000

Biaya-biaya:

Biaya sewa/ 10 hari = Rp 1.484

Biaya sewa 1 bulan : 3X1.484 = RP 44.520

Biaya administrasi = Rp 10.000

Total biaya (sewa + administrasi) = Rp 54.520.¹⁰

D. Ijarah

Akad ijarah di BTN Syari'ah digunakan sebagai akad sewa dalam pembiayaan gadai. Dimana Bank akan memperoleh upah atas jasanya dalam menyewakan tempat, memelihara, dan merawat barang milik nasabah.

- a. BTN Syari'ah sebagaimana dalam surat gadai BTN diwakili oleh pejabat cabang dan oleh karena bertindak untuk dan diatas nama serta kepentingan bank selaku pihak yang menyewakan selanjutnya yang menyewakan.
- b. Nasabah selaku penyewa yaitu orang yang nama dan alamat tercantum dalam surat gadai BTN Syari'ah.

Sebelumnya para pihak menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa nasabah sebelumnya telah mengadakan perjanjian dengan bank sebagaimana tercantum dalam surat gadai dimana nasabah bertindak sebagai pemberi gadai dan bank sebagai penerima gadai dari oleh karenanya surat gadai BTN tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad ini.

¹⁰ Hasil wawancara dengan Ibu Ir, Officer Gadai Syari'ah BTN Syari'ah Semarang tanggal 6 April 2011

- b. Bahwa atas *marhun* (barang jaminan) berdasarkan akad diatas penyewa telah menyetujui menyewa tempat penyimpanan *marhun* (barang jaminan) sebagai tempat penyimpanan *marhun* (barang jaminan) dari yang menyewakan dan yang menyewakan bersedia menyewakan objek sewa sebagai tempat penyimpanan *marhun* kepada penyewa dengan menggunakan akad sewa tempat.
- c. Untuk maksud tersebut para pihak membuat dan menandatangani akad ini dengan ketentuan:
- 1) Para pihak sepakat dengan sewa tempat atas *marhun* (barang jaminan) sesuai dengan ketentuan yang berlaku (tabel), apabila telah jatuh tempo sementara itu penyewa belum melunasi pinjaman mereka dikenakan biaya sewa tempat penyimpanan masa tenggang sebesar Rp 1000 pergram untuk masa tenggang 15 hari.
 - 2) Apabila nasabah melunasi sebelum jangka waktu pembiayaan *Qard* jatuh tempo, nasabah akan diberi pengembalian biaya tempat penyimpanan secara proposional terhadap sisa jangka waktu pembiayaan yang telah dibayarkan.
 - 3) Pembayaran biaya sewa tempat penyimpanan wajib dibayar dimuka oleh penyewa kepada yang menyewakan kecuali biaya sewa tempat penyimpanan masa tenggang yang dibayar pada saat pelunasan pinjaman.
 - 4) Apabila penyewa tersebut mengambil *marhun* bersamaan dengan pelunasan pinjaman maka yang menyewakan memberi waktu

selambat-lambatnya 5 hari setelah pelunasan dan keterlambatan pengambilan *marhun* dikenakan biaya titipan sebesar Rp 10,000 per hari.

- 5) Jika *marhun* rusak / hilang maka penyewa akan mendapatkan penggantian yang menyewakan sebesar 100% dari nilai taksiran *marhun* tersebut kecuali hilang/rusak *marhun* disebabkan oleh kejadian diluar kemampuan (*force majeure*) yang menyewakan seperti bencana alam dan lain-lain untuk itu tidak diganti rugi.