

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam perkembangan perbankan di Indonesia, sistem perbankan syariah telah dijadikan sebagai suatu alternatif sistem perbankan di Indonesia, dan sistem tersebut telah menjadi daya tarik tersendiri dikalangan praktisi perbankan dan kalangan bisnis. Menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya berdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.¹

Dalam Undang-Undang tersebut diatur dengan rinci tentang landasan hukum serta jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan dan diimplementasikan oleh bank syariah. Undang-Undang tersebut juga memberikan arahan bagi bank-bank konvensional untuk membuka cabang syariah atau bahkan mengkontroversikan diri secara total menjadi bank syariah.²

Hal ini telah memberikan angin segar bagi usaha-usaha untuk memberdayakan sistem perbankan syariah, yang dapat menjadi alternatif untuk menyelesaikan permasalahan perekonomian yang semakin berat pada saat ini.

¹ Andri soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2009, hlm. 61

² Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori dan Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, hlm. 26

Seiring dengan perkembangan mulai banyak bermunculan lembaga-lembaga keuangan, khususnya lembaga keuangan bank yang menggunakan sistem perbankan syariah yang salah satunya adalah BNI Syariah. BNI Syariah lahir untuk memperkenalkan dan memberikan produk-produk perbankan yang berlandaskan syariah dengan skala yang lebih besar dibanding dengan bank-bank yang berdiri setelahnya.

Peranan umum BNI Syariah adalah melakukan pembiayaan pada usaha-usaha yang dilakukan masyarakat dengan berdasarkan sistem perekonomian syariah. Untuk menjalankan peranannya tersebut, maka terdapat produk-produk penyaluran dana yang berupa pembiayaan dengan menggunakan akad-akad sesuai dengan syariat islam seperti akad *mudharabah* (bagi hasil), *murabahah* (jual beli) dan *ijarah* (sewa menyewa). Sehingga masyarakat yang membutuhkan dana, dapat memilih pembiayaan yang akadnya sesuai dengan apa yang menjadi keinginan dan tujuannya.

Pembiayaan *murabahah* merupakan pembiayaan yang banyak digunakan oleh bank-bank syariah karena memiliki tingkat resiko yang lebih kecil serta proses dan praktiknya lebih mudah di bandingkan dengan pembiayaan yang lainnya. Pada pembiayaan berakad *murabahah*, BNI Syariah lebih mengedepankan produk BNI iB Griya Hasanah (pembiayaan rumah), BNI OTO iB Hasanah (pembiayaan kendaraan bermotor) dan pembiayaan Flexi iB Hasanah (pembiayaan khusus pegawai).

Berdasarkan data statistik per Desember 2013 perbankan syariah pada website Otoritas Jasa Keuangan akad *murabahah* merupakan akad yang

paling banyak digunakan di Indonesia yakni mencapai 110,565 triliun, dibanding dengan akad *mudharabah* 13,628 triliun, akad *musyarakah* 39,874 triliun, akad *istishna* 582 triliun, akad *ijarah* 10,481 triliun, akad *qardh* 8,995 triliun.³

Dari uraian di atas, penulis tertarik untuk mengkaji pembiayaan *murabahah* yang merupakan penyaluran dana yang dilaksanakan di BNI Syariah Semarang khususnya pada pembiayaan produk Flexi iB Hasanah. Kemudian penulis menjadikan persoalan di atas sebagai bentuk tugas akhir dengan judul **“MEKANISME PEMBIAYAAN PRODUK FLEXI iB HASANAH DI BANK NEGARA INDONESIA (BNI) SYARIAH KANTOR CABANG SEMARANG”**

B. Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini penulis rumuskan dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut :

1. Bagaimana karakteristik pembiayaan produk Flexi iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Semarang ?
2. Bagaimana mekanisme dan prosedur pembiayaan produk Flexi iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Semarang ?

³ www.ojk.go.id, diakses pada tanggal 17 Juni 2014

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui karakteristik pembiayaan produk Flexi iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Canang Semarang.
2. Untuk mengetahui mekanisme dan prosedur pembiayaan produk Flexi iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Semarang.

D. Manfaat Penelitian

Berikut manfaat yang diharapkan dapat tercapai dalam penelitian Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Penulis :
 - a. Secara teoritis, penelitian ini dapat menambah informasi mengenai pembiayaan produk Flexi iB Hasanah, sehingga penulis mendapatkan karakteristik dan mekanisme pembiayaan produk Flexi iB Hasanah dalam perbankan syariah khususnya di BNI Syariah Kantor Cabang Semarang.
 - b. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan perbandingan antara teori yang didapat ketika masa perkuliahan dan praktik aplikasi langsung di lapangan.
2. Bagi pihak yang terkait:
 - a. Dapat dijadikan masukan untuk BNI Syariah Kantor Cabang Semarang terkait produk Flexi iB Hasanah.
3. Bagi pembaca :

- a. Sebagai salah satu sarana untuk sosialisasi atau pengenalan kepada masyarakat tentang pembiayaan produk Flexi iB Hasanah yang ada pada BNI Syariah Kantor Cabang Semarang.
- b. Sebagai tambahan referensi dan informasi khususnya bagi mahasiswa mengenai pembiayaan produk Flexi iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Semarang.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara kerja untuk dapat memahami obyek yang menjadi sasaran atau tujuan penelitian.⁴ Dalam penyusunan Tugas Akhir ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan mengambil lokasi penelitian di BNI Syariah Kantor Cabang Semarang untuk meneliti proses pembiayaan produk Flexi iB Hasanah.

2. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari responden atau objek yang diteliti atau ada hubungannya dengan objek yang diteliti.⁵ Dalam penyusunan tugas akhir ini data primer adalah informasi tentang mekanisme pembiayaan produk Flexi iB Hasanah di

⁴ Husein Umar, *Reserch Methodhs In Finance and Banking*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2002, hlm. 47

⁵ Drs. H. Mohpabundu Tika, MM, *Metodologi Riset Bisnis*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, Cet Ke-1, 2006, hlm. 57

BNI Syariah Kantor Cabang Semarang yang diperoleh dari wawancara, observasi dan dokumentasi.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan baik oleh pihak pengumpul data primer atau oleh pihak lain. Data sekunder yang didapat dalam penyusunan tugas akhir ini adalah dokumen-dokumen dan buku-buku yang berkaitan dengan mekanisme pembiayaan produk Flexi iB Hasanah pada BNI Syariah Kantor Cabang Semarang.

3. Metode Pengumpulan Data

a. Metode Wawancara (*Interview*)

Merupakan teknik pengumpulan data dengan cara bertanya secara langsung kepada pihak BNI Syariah Kantor Cabang Semarang, untuk mendapatkan informasi atau keterangan mengenai data yang dibutuhkan.

b. Metode Observasi

Serangkaian pencatatan dan pengamatan terhadap BNI Syariah Kantor Cabang Semarang yang dicatat secara sistematis, sesuai dengan tujuan penulisan.

c. Metode Dokumentasi

Merupakan mencari data mengenai hal-hal variabel yang berupa pencatatan,⁶ dengan cara meminjam data atau laporan-laporan serta arsip-arsip yang dibutuhkan penulis.

4. Metode Analisa Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif analisis, yaitu suatu metode penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran umum tentang subjek penelitian berdasarkan data dan variable yang diperoleh dari kelompok subjek yang diteliti.⁷ Data-data yang diperoleh kemudian penulis analisa antara data pembiayaan dan praktek pembiayaan produk Flexi iB Hasanah dengan teori dan konsep yang ada.

F. Landasan Teori

1. Pengertian *Murabahah*

Murabahah yang berasal dari kata *al-ribhu* (keuntungan) merupakan transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual sedangkan nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan.

Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat dirubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan, *murabahah* selalu dilakukan dengan cara cicilan. Dalam transaksi ini barang

⁶ Drs. Cholid Narbuko dan Drs. H. Abu Achmad, *Metode Penelitian*, Jakarta: 2009, PT. Bumi Aksara, hlm 80-84

⁷ *Ibid* , hlm 83

diserahkan segera setelah akad, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh atau cicilan.⁸

Salah satu skim fiqih yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli *murabahah*. Transaksi *murabahah* ini lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW dan para sahabatnya. Secara sederhana, *murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya, seseorang membeli barang kemudian menjual kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk presentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%.

Jadi singkatnya *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainly contracts*. Karena dalam *murabahah* ditentukan beberapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).⁹

⁸ Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisa Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2004, hlm 98

⁹ *Ibid* hlm 113

2. Dasar Hukum *Murabahah*

Transaksi *murabahah* merupakan aktifitas yang diperbolehkan dalam Islam, baik disebutkan dalam Al-Quran, Al-Hadits maupun *Ijma'* ulama. Adapun dasar hukum jual beli atau *murabahah* yakni :

a. Al-Qur'an

Surat Al-Baqarah:275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ
ذَلِكَ 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

“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.”

Surat An-Nisa': 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali

dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu.”¹⁰

b. Al-Hadist

عَنْ صُهَيْبٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهَةُ : الْبَيْعُ إِلَى

أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه)

Dari Suhaib ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah).¹¹

c. *Ijma'* ulama

Para ulama telah sepakat mengenai kebolehan akad jual beli atau *murabahah*. *Ijma'* ini memberikan hikmah bahwa kebutuhan manusia berhubungan dengan sesuatu yang ada dalam kepemilikan orang lain, dan kepemilikan sesuatu itu tidak akan diberikan dengan begitu saja, namun harus ada kompensasi sebagai imbal balik. Sehingga dengan disyariatkannya jual beli atau *murabahah* tersebut merupakan salah satu cara merealisasikan keinginan dan kebutuhan manusia, karena pada dasarnya, manusia tidak akan hidup sendiri tanpa berhubungan dan bantuan orang lain.¹²

¹⁰ Qomarul Huda. *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Teras, 2011, Hlm. 53-54

¹¹ Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syariah dari Teori dan Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001 Hlm. 102

¹² Qomarul Huda. *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Teras, 2011, Hlm. 54

3. Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Ketentuan Akad *Murabahah*

Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* adalah sebagai berikut:

Pertama : Ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang .
- f. 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.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

- i. 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

Kedua : Ketentuan *murabahah* kepada nasabah

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang
- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli
- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan
- e. Jika nasabah kemudian menolak memberli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka :
 - 1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga

- 2) 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

Ketiga : Jaminan dalam *murabahah*

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

Keempat : Hutang dalam *murabahah*

1. Secara prinsip, penyelesaian hutang 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 hutangnya kepada bank
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruhnya
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima : Penundaan pembayaran dalam *murabahah*

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya
2. 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.

Keenam : Bangkrut dalam *murabahah*

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

4. Rukun *Murabahah*

Adapun rukun-rukun *murabahah* antara lain :

a. *Aqid* (penjual dan pembeli)

Penjual dan pembeli sebagai orang yang berakad atau bertransaksi. Penjual merupakan seseorang yang menyediakan alat komoditas atau barang yang akan dijual kepada konsumen atau nasabah, sedangkan Pembeli merupakan seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan dan bisa didapat ketika melakukan transaksi dengan penjual. Persyaratan yang harus dipenuhi penjual sama dengan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pembeli. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut :

- 1) Keduanya telah cakap melakukan perbuatan hukum, dalam hukum islam dikenal istilah *baligh* (dewasa) dan berakal sehat. Berdasarkan syarat ini maka jual belidid bawah umur dan orang tidak berpikiran sehat, menurut jumhur ulama, dianggap tidak sah.
- 2) Keduanya melakukan akad atau transaksi atas kehendak sendiri. Karena itu apabila jual beli dilakukan karena terpaksa baik secara fisik maupun mental, maka menurut jumhur ulama, jual beli tersebut tidak sah.¹³

b. Objek Jual Beli (*Mabi'*)

Objek jual beli adalah Barang yang diperjual belikan. Para ulama menetapkan persyaratan-persyaratan yang harus ada pada barang yang diperjualbelikan ada empat macam yakni :

- 1) Barang yang diperjualbelikan ada dan diketahui ketika akad berlangsung. Apabila barang tersebut tidak dapat diketahui, maka jual beli tidak sah. Untuk mengetahui barang yang akan di beli perlu dilihat sekalipun ukurannya tidak diketahui, kecuali pada jual beli salam. Jual beli salam adalah jual beli sesuatu yang telah ditetapkan sifat-sifatnya dengan pembayaran kontan. Adapun jual beli suatu barang yang tidak dapat dilihat ketika akan, boleh dilakukan dengan syarat bahwa sifat-sifat barang tersebut disebutkan (dijelaskan), sehingga pembeli merasa yakin dengan sifat-sifat barang yang dijelaskan tersebut. Namun jika barang tersebut ternyata berbeda dengan dengan sifat-sifat yang

¹³ Qomarul Huda, *Fiqih Muamalah*, Yogyakarta: Teras, 2011, hlm. 58

disebutkan, maka si pembeli berhak untuk melakukan *khiyar* yaitu hak memilih antara meneruskan akad atau membatalkannya.

- 2) Barang yang diperjualbelikan merupakan barang berharga. Berharga yang dimaksud dalam konteks ini adalah suci dan halal ditinjau dari aturan agama islam dan mempunyai manfaat bagi manusia.
- 3) Benda yang diperjualbelikan adalah milik sendiri (penjual). Maka jual beli barang yang bukan milik penjual hukumnya tidak sah
- 4) Benda yang dijual dapat diserahkan pada waktu transaksi. Artinya benda yang dijual belikan harus konkret dan ada pada waktu transaksi.¹⁴

c. Akad (*Ijab Qabul*)

Akad merupakan sebuah kesepakatan (ikatan) antara pihak pembeli dengan pihak penjual. Akad dapat dikatakan sebagai inti dari proses berlangsungnya suatu transaksi, karena tanpa adanya akad, transaksi belum dikatakan *syah*. Disamping itu akad dapat dikatakan sebagai suatu kerelaan (*keridhaan*) antara kedua belah pihak. Kerelaan memang tidak bisa dilihat, karena ia berhubungan dengan hati (batin) manusia, namun indikasi adanya suatu kerelaan dapat dilihat dengan adanya *ijab qabul* antara dua belah pihak.¹⁵

d. Harga

Rukun terakhir yakni mengenai harga, kesesuaian antara *ijab* dan *qabul* terhadap harga barang yang diperjual belikan. Apabila tidak ada

¹⁴ Qomarul Huda. *Fiqih Muamalah*, Yogyakarta: Teras, 2011, Hlm. 62-66

¹⁵ *Ibid* hlm 55

kesesuaian harga, berarti tidak ada kesesuaian pula antara *ijab* dan *qabul*. Misalnya penjual berkata “saya menjual baju ini dengan harga Rp. 50.000”, kemudian pembeli menjawab, “saya beli baju ini dengan harga Rp. 40.000”. Proses *ijab qabul* tersebut menggambarkan jual beli yang tidak sah, karena tidak ada kesesuaian harga yang disepakati, kecuali apabila si penjual menerima penawaran harga si pembeli dengan harga Rp. 40.000 tersebut.¹⁶

5. Syarat *Murabahah*

- a. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- c. Kontrak harus bebas dari riba
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian misalnya jika pembelian dilakukan secara utang

Secara prinsip, jika syarat dalam (a), (d), (e) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan :

- 1) Melanjutkan pembelian seperti apa adanya
- 2) Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual
- 3) Membatalkan kontrak

¹⁶ *Ibid* hlm 57

Jual beli secara *murabahah* diatas hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negoisasi dan berkontrak. Bila produk tersebut tidak dimiliki penjual, sistem yang digunakan adalah *murabahah* kepada pemesan pembelian, hal ini dinamakan demikian karena si penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan si pembeli yang memesannya.¹⁷

6. *Murabahah* dalam Perbankan Syariah

Pada umumnya dalam sistem operasional perbankan syariah akad *murabahah* digunakan pada pembiayaan yakni untuk pembiayaan dalam modal kerja, pembiayaan investasi, dan pembiayaan aneka barang, perumahan dan properti.

Dalam pembiayaan modal kerja usaha, pemilik usaha melakukan pembiayaan untuk membiayai barang dagangannya dengan akad *murabahah*. Dengan berjual beli kebutuhan modal perdagangan terpenuhi dengan harga tetap, sementara bank syariah mendapatkan keuntungan margin tetap dengan menimbulkan resiko.

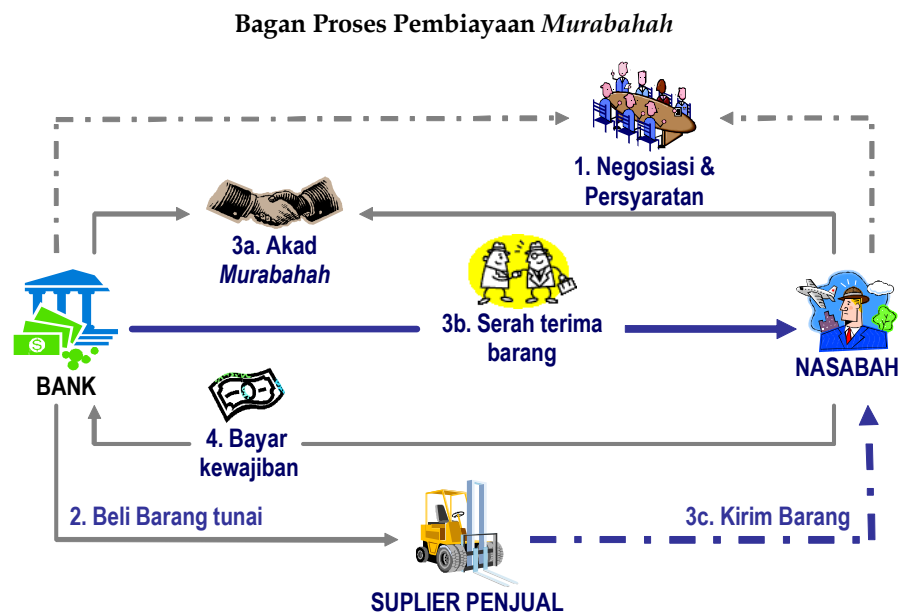
Kebutuhan investasi pun dapat terpenuhi dengan melakukan pembiayaan dengan akad *murabahah*. Sebagai contoh, pembelian mesin, kendaraan untuk usaha, tempat untuk usaha dan lain-lain. Dengan cara ini perbankan mendapatkan margin yang tetap dan nasabah memperoleh mutasi dalam usahanya dalam jumlah atau modal yang tetap pula.

¹⁷ Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisa Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2004, hlm 102-103

Dengan melakukan pembiayaan untuk aneka barang, perumahan dan properti, pihak bank memenuhi kebutuhan nasabah dengan membelikan asset yang dibutuhkan nasabah dengan mengambil margin keuntungan yang diinginkan.¹⁸

Kalangan perbankan syariah di Indonesia banyak menggunakan akad *murabahah* secara berkelanjutan seperti untuk modal kerja, padahal sebenarnya, *murabahah* adalah kontrak jangka pendek dengan sekali akad (*one short deal*). *Murabahah* tidak dapat diterapkan untuk skema modal kerja.

Secara umum, aplikasi *murabahah* dalam praktek perbankan dapat digambarkan sebagai berikut :



¹⁸ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta:PT RajaGrafindo Persada, 2008
hlm 122-127

Skema di atas memperjelas bagaimana proses transaksi *murabahah* antara bank dengan nasabah, di mana;

Keterangan :

- a. Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Tahap pertama bank dan nasabah melakukan negosiasi serta pengumpulan persyaratan yang diperlukan untuk melakukan pembiayaan oleh nasabah.
- b. Bank membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah secara tunai kepada *supplier*
- c. 3a. Pembiayaan dilakukan dengan akad *murabahah* yang telah disepakati oleh pihak bank dan nasabah, 3b. Serah terima barang dari bank kepada nasabah 3c. Kemudian dari pihak *supplier* mengirimkan barang yang telah dibeli secara tunai oleh pihak bank untuk dikirim kepada pihak nasabah, disini barang telah menjadi milik nasabah karena telah terjadi serah terima barang antara bank dan nasabah.
- d. Selanjutnya pihak nasabah berkewajiban membayar sesuai dengan yang telah disepakati diawal antara bank dengan nasabah. Dalam membayar cicilan *murabahah* oleh nasabah, apabila nasabah mempercepat kewajiban pembayarannya sebelum jatuh tempo, maka bank memperbolehkan mengurangi bagian keuntungannya, yaitu dengan cara dikreditkan ke rekening piutang *murabahah*. Apabila terjadi penundaan membayar kewajiban dengan sengaja, maka nasabah membayar denda,

dengan jumlah yang ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama pada saat akad ditandatangani. Denda tersebut didasarkan pada pendekatan *ta'zir* yaitu untuk membuat nasabah untuk lebih disiplin terhadap kewajibannya. Denda tersebut diperuntukan sebagai dana sosial (*qardhul hasan*) bukan untuk pendapatan bank

G. Sistematika Penelitian

BAB I : PENDAHULUAN

Memuat Latar belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, Landasan Teori dan Sistematika penelitian.

BAB II : GAMBARAN UMUM BNI SYARIAH

Memuat Latar Belakang Berdirinya BNI Syariah, Visi dan Misi BNI Syariah, Struktur Organisasi BNI Syariah Kantor Cabang Semarang, produk-produk pada BNI Syariah Kantor Cabang Semarang.

BAB IV : PEMBAHASAN DAN ANALISIS

Memuat Karakteristik Pembiayaan Produk Flexi iB Hasanah BNI Syariah, Mekanisme dan Prosedur Pembiayaan Produk Flexi iB Hasanah BNI Syariah serta Analisis Pembiayaan Produk Flexi iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Semarang.

BAB V : PENUTUP

Bab ini merupakan bab akhir dalam tugas akhir ini. Di dalam bab ini penulis akan menarik kesimpulan dari permasalahan yang dibuat dan akan memberikan saran-saran tentang hal-hal yang perlu disampaikan.