

**PEMBIAYAAN IB GRIYA TERHADAP NASABAH
BERPENGHASILAN RENDAH MENGGUNAKAN AKAD
MURABAHAH (STUDI PADA BANK JATENG SYARIAH KCP
SEMARANG BARAT)**

TUGAS AKHIR

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Ahli Madya dalam Ilmu Perbankan Syariah



Disusun Oleh :

Dina Shabrina Adani An-Nisaa

NIM : 1605015004

**PROGRAM D3 PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
2019**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eks

Hal : Naskah Tugas Akhir (TA)

An. Sdri. Dina Shabrina Adani An-nisaa

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah melakukan penelitian dan mengadakan perbaikan seperlunya bersama ini saya kirimkan naskah Tugas Akhir (TA) saudara :

Nama : Dina Shabrina Adani An-nisaa

NIM : 1605015004

Jurusan : D3 Perbankan Syariah

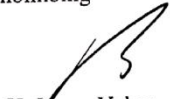
Judul : “ Pembiayaan iB Griya terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah menggunakan Akad Murabahah (Kasus pada Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat) ”

Dengan ini kami mohon kiranya Tugas Akhir mahasiswi tersebut dapat segera di Munaqosahkan.

Demikian harapan menjadi maklum adanya dan kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Semarang, 16 Mei 2019
Pembimbing


Dr. H. Imam Yahya, M.Ag
19700410 199503 1 001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

JL. Prof. Dr. H. Hamka Kampus 3 Ngaliyan Semarang 50185, Telp./Fax. : (024) 7608454
Website : www.febi.walisongo.ac.id, Email : febi@walisongo.ac.id

PENGESAHAN

Tugas Akhir saudari : DINA SABRINA ADANI AN-NISAA

NIM : 1605015004

Judul : PEMBIAYAAN iB GRIYA TERHADAP NASABAH BERPENGHASILAN
RENDAH MENGGUNAKAN AKAD MURABAHAH (KASUS PADA BANK
JATENG SYARIAH KCP SEMARANG BARAT

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Perbankan Syari'ah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan LULUS dengan predikat Cumlaude/ Baik/ Cukup pada tanggal: 05 Juli 2019.

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya Perbankan Syariah tahun akademik 2016/2017

Semarang, 08 Juli 2019

Ketua Sidang

Prof. Dr. H. MUJIYONO, M. A.

NIP. 19592151985031005

Sekretaris Sidang

Dr. H. IMAM YAHYA, M.Ag

NIP. 197004101995031001

Penguji I

Dr. ARI KRISTIIN PRASTYONINGRUM, S.E., M.Si

NIP. 197905122005012004

Penguji II

H. KHOIRUL ANWAR, M.Ag

NIP. 196904201996031002

Pembimbing

Dr. H. Imam Yahya M.Ag

NIP. 1970041099501001

MOTTO

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

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

(QS. Al-Maidah Ayat : 2)

PERSEMBAHAN

Teriring rasa syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan segala Rahmat dan Hidayah-Nya sehingga penulis bisa menyelesaikan tugas akhir dengan baik . shalawat serta salam tidak lupa penulis curahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW yang insyaAllah memberikan syafa'at kepada umatnya yang beriman.

Tidak lupa tugas akhir ini penulis persembahkan untuk :

- Kedua orang tua yang senantiasa mendoakan dan mencurahkan dukungan, cinta, dan kasih sayangnya dengan segenap jiwa dan raga.
- Bapak dan Ibu Nyai pengasuh Pondok Pesantren Putri Tahfidzul Qur'an yang senantiasa memberikan semangat bantuan dan do'a dalam penyusunan tugas akhir ini.
- Serta teman-teman PBSA dan teman-teman seperjuangan D3 Perbankan Syariah angkatan 2016 terkhusus (yang selalu memotivasi dan semangat dalam menempuh pendidikan di UIN Walisongo ini).

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga Tugas Akhir ini tidak berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 16 Mei 2019



Dina Shabrina Adani An-nisaa

1605015004

ABSTRAK

Kebutuhan primer papan yang berupa rumah telah menjadi kebutuhan dengan proporsi utama. Namun, hingga saat ini pemenuhan atas kebutuhan rumah tersebut sangatlah sulit didapatkan kalangan masyarakat yang berpenghasilan rendah, meskipun telah banyak lembaga keuangan yang merealisasikannya. Pembiayaan murabahah merupakan salah satu produk perbankan syariah, dimana jual beli barang harga asal ditambah dengan keuntungan atau margin yang telah disepakati antara bank dan calon penerima pembiayaan. Pembiayaan murabahah di Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat menyediakan produk iB Griya untuk pembelian rumah dengan syarat-syarat dan prosedur yang telah ditentukan Bank.

Rumusan masalah dalam penelitian ini Bagaimana implementasi pembiayaan iB Griya terhadap nasabah berpenghasilan rendah, kemudian Kebijakan apa saja yang diambil Bank untuk mengatasi kendala pada pembiayaan murabahah. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui implementasi pembiayaan iB Griya terhadap nasabah berpenghasilan rendah dan kebijakan yang diambil untuk mengatasi kendala pada pembiayaan murabahah.

Penulisan Tugas Akhir ini menggunakan pendekatan kualitatif. Dengan metode pengumpulan data wawancara dan dokumentasi.

Hasil penelitian pada Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat mengenai implementasi pembiayaan iB Griya untuk masyarakat berpenghasilan rendah yaitu tidak adanya penetapan minimal penghasilan, namun adanya penetapan maksimal penghasilan pemohon, yaitu Rp 4.000.000, hal tersebut sesuai dengan Surat Keputusan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan). Adapun kendala yang dihadapi pada produk pembiayaan murabahah iB Griya yaitu persaingan antar bank, ketetapan uang muka dan persaingan promo antar bank. Kebijakan yang diambil untuk mengatasi kendala tersebut dengan memaksimalkan pelayanan, memberikan inovasi baru dan berbeda dan memanfaatkan berbagai media untuk promosi.

Kata Kunci : *KPR Syariah, Masyarakat Berpenghasilan Rendah, dan Murabahah*

KATA PENGANTAR

Teriring rasa syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan segala Rahmat dan Hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Shalawat serta salam tidak lupa penulis curahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW yang insyaallah memberikan syafa'at kepada umat Nabi Muhammad SAW yang beriman. Bagi penulis, tugas akhir ini merupakan tugas yang tidak mudah. Tidak terlepas dari segala keterbatasan penulis, dengan niat dan tekad yang bulat akan kerja keras yang tidak akan pernah putus untuk menjinakkan waktu. Dengan semangat yang tinggi pun penulis yakin bisa menghadapi segala rintangan yang menghadang, dan penulis sangat bersyukur bisa menyelesaikan tugas akhir ini yang merupakan tugas pamungkas setelah digodok dalam *kawah candra dimuka* UIN Walisongo.

Namun penulis sangat menyadari bahwa hal tersebut tidak akan terwujud tanpa dukungan moril yang telah penulis terima dari berbagai pihak. Oleh sebab itu dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan rasa terima kasih sebanyak-banyaknya dengan tulus kepada:

1. Prof. Dr. H. Muhibbin, M. Ag selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Dr. H. Imam Yahya, M. Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang dan

- selaku pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya untuk memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan tugas akhir ini.
3. Para dosen UIN Walisongo yang telah membekali berbagai pengetahuan sehingga penulis mampu menyelesaikan tugas akhir ini.
 4. Keluarga besar khususnya bapak, dan ibu tercinta yang tak henti-hentinya mendoakan serta memberikan motivasi sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan.
 5. Keluarga besar Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat yang telah memberikan waktu, izin, dan data guna penyusunan tugas akhir ini.
 6. Sahabat-sahabat seperjuangan D3 Perbankan Syariah angkatan 2016 yang telah memberikan semangat dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
 7. Keluarga kamar Al-Ma'wa yang telah memberikan dukungan dan semangat hingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
 8. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu menyusun dan menyelesaikan tugas akhir ini. Semoga amal kebaikan mereka selalu mendapat ridho dan rahmat dari Allah SWT. Seiring dengan doa dan ucapan terima kasih penulis mengharapkan kritik dan saran guna membangun kesempurnaan tugas akhir ini.

Akhirnya penulis berharap semoga tugas akhir ini dapat membawa manfaat bagi penulis khususnya dan bagi pembaca. Penulis hanya berserah diri kepada Allah SWT, karena penulis sadar bahwa hanya kepada Allah-lah semuanya akan kembali. Wallahu A'lam bis Shawab.

Semarang, 16 Mei 2019

Penulis,

Dina Shabrina Adani An-Nisaa
NIM:1605015004

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN DEKLARASI	vi
HALAMAN ABSTRAK	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR	viii
HALAMAN DAFTAR ISI	ix

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian.....	7
D. Tinjauan Pustaka	8
E. Metodologi Penelitian	9
F. Sistematika Penulisan.....	13

BAB II : LANDASAN TEORI

A. Bank Syariah	15
1. Definisi Bank Syariah.....	15
2. Karakteristik Bank Syariah.....	16
3. Jenis dan Kegiatan Bank Syariah.....	17
3.1 Jenis Bank Syariah Ditinjau Dari Segi Fungsinya ...	18
3.2 Jenis Bank Syariah Ditinjau Dari Segi Statusnya	19
3.3 Jenis Bank Syariah Ditinjau Dari Segi Levelnya	19
B. Pembiayaan	21
1. Definisi Pembiayaan	21
2. Tujuan Pembiayaan	23

C. Akad Murabahah.....	24
D. Mekanisme Pembiayaan Murabahah	32
E. Akad Wakalah.....	35
F. Akad Murabahah Bil Wakalah.....	39
G. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).....	42
H. Pendapatan	43
I. Kelayakan Pemberian Pembiayaan.....	45

BAB III : GAMBARAN UMUM BANK

A. Sejarah Berdirinya Bank Jateng Syariah.....	51
B. Visi dan Misi Bank Jateng Syariah	54
C. Logo Bank Jateng Syariah	56
D. Struktur Organisasi dan Uraian Tugas	57
1. Struktur Organisasi Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat.....	57
2. Tugas dan Wewenang Pengurus Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat.....	58
E. Produk-produk Dana dan Jasa di Bank Jateng Syariah.....	63
F. Penghargaan Yang Diraih Bank Jateng.....	74

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi Pembiayaan iB Griya Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah Menggunakan Akad Murabahah di Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat.....	79
B. Kebijakan-kebijakan Yang Diambil Untuk Mengatasi Kendala Pada Pembiayaan Murabahah	88

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan.....	91
B. Saran.....	92

LAMPIRAN

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan adalah segala sesuatu yang harus dipenuhi oleh seorang untuk keberlangsungan hidupnya, dari sesuatu yang paling penting sampai sesuatu untuk kepuasannya sendiri. Kebutuhan terdiri dari tiga macam, yaitu kebutuhan primer, kebutuhan sekunder, dan kebutuhan tersier. Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok atau kebutuhan yang wajib dipenuhi. Kebutuhan primer terdiri dari pangan (makanan), sandang (pakaian), dan papan (rumah).

Kebutuhan primer papan yang berupa rumah sudah menjadi kebutuhan dengan proporsi utama. Namun, di Indonesia masih menghadapi persoalan *backlog* perumahan. *Backlog* perumahan adalah suatu kondisi dimana jumlah rumah yang ada belum mampu menampung seluruh rumah tangga. Berdasarkan konsep penghunian, pada tahun 2015 masih terjadi *backlog* perumahan sebesar 6,9 juta unit. Adapun berdasarkan konsep kepemilikan, masih terdapat *backlog* sebesar 11,4 juta unit.¹

Defisit perumahan telah menjadi perhatian pemerintah. Berbagai kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan

¹ Eka Sastra, *Kesenjangan Ekonomi Mewujudkan Keadilan Sosial*, Jakarta: Expose, 2017, h. 266.

Perumahan (FLPP) dan Program Sejuta Rumah disiapkan oleh pemerintah. Namun, persoalan *backlog* dan kesenjangan perumahan bukan persoalan mudah. 40% masyarakat termiskin (desil 1 sampai 4) tidak memiliki dana yang cukup untuk berinvestasi atau membeli rumah. Padahal, pada 40% masyarakat termiskin inilah terjadi masalah rumah tidak layak huni. Padahal desil 1 (10% masyarakat termiskin) misalnya, rata-rata penghasilan rumah tangga per bulan hanya sebesar Rp. 1.200.000,-. Penghasilan ini dipakai seluruhnya untuk membiayai pengeluaran selama sebulan penuh, sehingga kelompok masyarakat ini tidak memiliki dana yang cukup untuk berinvestasi dan membeli rumah. Begitu juga pada desil 4 (40% masyarakat termiskin) yang memiliki rata-rata penghasilan sebesar Rp. 2.600.000,- dan rata-rata pengeluaran sebesar Rp. 1.800.000,-.² Hal tersebut menyebabkan banyaknya permintaan pembiayaan pembelian melalui lembaga keuangan yang disebabkan oleh keterbatasan dana yang dimiliki oleh nasabah untuk memiliki sebuah rumah. Sebenarnya pemerintah telah melakukan kebijakan untuk masyarakat yang tidak memiliki rumah yaitu dengan adanya program rumah subsidi.

Pemerintah menyalurkan subsidi perumahan ini melalui lembaga keuangan (perbankan), baik melalui lembaga keuangan konvensional maupun lembaga keuangan syariah.

² *Ibid*, h. 266-268.

Pada umumnya lembaga keuangan konvensional menggunakan sistem bunga pada kredit kepemilikan rumah, yang sebenarnya dalam hukum islam tidak diperbolehkan.

Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.³ Salah satu tantangan yang kini masih banyak dihadapi adalah adanya pendapat yang mengatakan bank syariah hanya sekedar perbankan konvensional yang ditambah label syariah.

Kegiatan usaha yang menggunakan prinsip syariah memiliki beberapa produk, seperti yang disebutkan menurut Pasal 1 butir (25) Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, yang dimaksud pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang berupa *mudharabah* dan *musyarakah*, sewa menyewa dalam bentuk *ijarah*, jual beli dalam bentuk *murabahah*, *salam*, *istishna*, pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*, dan sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.⁴

Murabahah adalah salah satu instrumen pembiayaan berdasarkan Al-Qur'an dan Hadist, namun tidak ada ayat Al-Qur'an dan Hadits yang secara langsung menyebutkan kata

³ Pasal 1 angka 1 UU Republik Indonesia No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

⁴ Pasal 1 Butir (25) UU Republik Indonesia No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

murabahah, yang ada tentang penjualan, pembelian, laba rugi, dan perdagangan.⁵

Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Dalam akad *murabahah*, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dan harga jual barang disebut dengan margin keuntungan. Dalam aplikasi bank syariah, bank merupakan penjual atas objek barang dan nasabah merupakan pembeli. Bank menyediakan barang yang dibutuhkan nasabah dengan membeli supplier, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syariah. Pembayaran atas transaksi *murabahah* dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati.⁶

Perbankan syariah saat ini dihadapkan pada persaingan yang ketat dalam meraih pangsa pasar, baik persaingan antara bank syariah dengan bank konvensional maupun antar sesama

⁵ Ahmad Maulidizen, *Literature Study On Murabahah Financing In Islamic Banking In Indonesia*, Jurnal Ekonomi Islam, (No. 1, Vol. 9, 2018), hlm. 25

⁶ Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011. h. 138-139.

bank syariah.⁷Bank melayani kebutuhan pembiayaan serta memperlancar mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian. Dalam menyalurkan dana kepada masyarakat untuk menambah modal guna kelancaran usaha yang dijalankannya, maka pihak perbankan memberi kebijakan dan pengelolaan diantaranya dengan adanya berbagai fasilitas pembiayaan yang ditawarkan kepada masyarakat untuk memberikan pinjaman dengan jangka waktu yang bervariasi dan bagi hasil yang ditetapkan serta prosedur dalam pemberian pembiayaan yang tidak membingungkan nasabahnya. Akan tetapi, perbankan tidak mudah dalam pemberian fasilitas pembiayaan kepada nasabahnya, karena perbankan harus mengenal kredibilitas nasabah. Salah satu contohnya adalah perbankan sangat memperhatikan segi sosial dan ekonomi nasabah dalam pemberian fasilitas pembiayaan. Dalam pelaksanaan pemberian fasilitas pembiayaan kepada nasabahnya, bank dihadapkan pada suatu masalah yang bersifat kompleks, yaitu kepada siapa pembiayaan itu harus diberikan, untuk (obyek) apakah pembiayaan itu harus diberikan, apakah calon nasabah yang akan menerima pembiayaan kiranya akan mampu memberikan pokonya ditambah dengan margin sesuai kesepakatan di awal serta kewajiban lainnya, berapa jumlah (plafond maksimum pembiayaan) yang layak untuk diberikan

⁷ Hani Werdi Apriyanti, *Model Inovasi Produk Perbankan Syariah Di Indonesia*, Jurnal Ekonomi Islam, (No. 1, Vol. 9, 2018), hlm. 83

dan apakah pembiayaan yang diberikan tersebut cukup aman atau risikonya kecil.⁸

Pada Bank Jateng Syariah sebagai salah satu bank syariah yang membiayai pembiayaan KPR syariah yang disebut iB Griya pembiayaan yang diberikan dapat digunakan untuk pemilikan rumah/ perbaikan rumah, villa, apartemen dan rusun dengan menggunakan akad *murabahah* atau *istishna*, dengan plafond pembiayaan disesuaikan dengan kemampuan angsuran nasabah.⁹

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis mengambil judul **“Pembiayaan iB Griya Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah Menggunakan Akad Murabahah (Studi Pada Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, ada 2 hal yang menjadikan pokok permasalahan pada Tugas Akhir ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi pembiayaan iB Griya terhadap nasabah berpenghasilan rendah menggunakan akad *murabahah* di Bank Jateng KCPS Semarang Barat?

⁸ Opal Sekar Randesta, *Analisis Pembiayaan Murabahah Pada iB Griya Bank Jateng Syariah KC Semarang*, Tugas Akhir, Semarang, 2016, h. 3.

⁹www.syariah.bankjateng.co.id/personal/produk-layanan/pembiayaan/ib-griya/ diakses pada hari Rabu 17 April 2019 pukul 13:45 WIB

2. Kebijakan-kebijakan apa yang diambil untuk mengatasi kendala pada pembiayaan *murabahah*?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui implementasi pembiayaan iB Griya terhadap nasabah berpenghasilan rendah menggunakan akad *murabahah* di Bank Jateng KCPS Semarang Barat
- b. Untuk mengetahui kebijakan apa saja yang diambil untuk mengatasi kendala pada pembiayaan *murabahah*

2. Manfaat Hasil Penelitian

- a. Manfaat Teoritis
Penelitian ini dilakukan untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pada umumnya, khususnya ekonomi dan bisnis islammengenai sistem pembiayaan KPR Syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah di Bank Jateng KCPS Semarang Barat
- b. Manfaat Praktis
Hasil dari penulisan penelitian ini dapat memberikan pemahaman mengenai sistem pelaksanaan pembiayaan KPR Syariah atau di Bank Jateng Syariah disebut iB Griya
- c. Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sumber pengetahuan rujukan dan menambah literatur dalam

penelitian untuk dijadikan pedoman atau perbandingan dalam melakukan penelitian lebih lanjut.

D. Tinjauan Pustaka

Penelitian terdahulu merupakan kumpulan hasil-hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti-peneliti terdahulu dan mempunyai kaitan dengan penelitian yang akan dilakukan. Hasil-hasil penelitian yang berkaitan dengan kredit pemilikan rumah.

Tugas Akhir yang disusun oleh Opal Sekar Randesta (2013) dengan judul “Analisis Pembiayaan Murabahah Pada iB Griya Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang”, hasil dari penelitiannya menunjukkan bahwa prosedur pembiayaan murabahah yang ada di Bank Jateng Syariah KC Semarang telah sesuai dengan aturan yang ada di Fatwa DSN tentang murabahah. Kendala yang biasa dihadapi pada produk pembiayaan murabahah iB Griya yaitu persaingan antar bank, persaingan margin, persaingan promo dan kelengkapan berkas permohonan pembiayaan.¹⁰

Tugas Akhir yang disusun oleh Alviana Faeruzza Prasetyo (2014) dengan judul “Mekansime Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Jateng Syariah Semarang”, menyimpulkan bahwa mekanisme yang sudah diterapkan oleh Bank Jateng Syariah ini harus diperjelas oleh

¹⁰Opal Sekar Randesta, *Analisis Pembiayaan Murabahah Pada iB Griya Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang*, Tugas Akhir di UIN Walisongo, 2013, h. vii

nasabahnya, dan prosedur harus dilakukan saat akan melakukan pembiayaan Murabahah iB Griya di Bank Jateng Syariah. Kendala-kendala yang ada pada produk Pembiayaan iB Griya adalah penerapan uang di muka, persaingan margin antar Bank, dan banyak masalah dengan nasabah yang ingin membeli rumah tidak ada developer atau inden.¹¹

E. Metodologi Penelitian

Metode penelitian merupakan cara kerja untuk dapat memahami obyek yang menjadi sasaran atau tujuan penelitian.¹² Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan berbagai metode penelitian.

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*) dengan metode kualitatif yang lebih menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah.¹³ Hakikatnya penelitian lapangan adalah penelitian yang dilakukan dengan menggali data yang bersumber dari lokasi atau lapangan penelitian yang didukung juga penelitian pustaka (*library research*) yang bertujuan untuk mengumpulkan data atau informasi, misalnya: buku, catatan, dokumen-dokumen dan referensi

¹¹Alviana Faeruzza Prasetyo, *Mekansime Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Jateng Syariah Semarang*, Tugas Akhir di UIN Walisongo, 2014 76-77.

¹² Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2014, h. 2.

¹³*Ibid.* h.7

lainnya yang berkaitan dengan pembiayaan iB Griya terhadap nasabah berpenghasilan rendah. Adapun data tersebut diperoleh dari lokasi tempat penelitian.

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini meliputi 2 kategori, yaitu:

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang didapat dari sumber pertama, baik individu maupun perorangan.¹⁴

Dalam penelitian ini penulis mendapatkan data primer dari lapangan, yaitu data yang diambil langsung dari pihak bank terkait pembiayaan iB Griya terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang didapat tidak secara langsung dari objek penelitian. Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan adalah jurnal, literatur, dokumen atau data yang berhubungan dengan penelitian.

¹⁴ Husein Umar, *Research Methods in Finance and Banking*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2002, h. 82.

3. Metode Pengumpulan Data

a. Observasi

Observasi merupakan teknik yang menuntut suatu pengalaman dari penulis baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap objek penelitiannya. Dalam hal ini penulis mengamati langsung kegiatan dan mencatat segala sesuatu yang berhubungan dengan pembiayaan iB Griya terhadap nasabah berpenghasilan rendah.

b. Interview (wawancara)

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan jumlah respondennya sedikit/kecil. Sedangkan jenis wawancara yang digunakan adalah wawancara tak berstruktur (*unstructured interview*) yang dalam arti wawancara yang bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk mengumpulkan datanya. Pedoman wawancara yang

digunakan hanya berupa garis-garis besar permasalahan yang akan ditanyakan.¹⁵

Dalam wawancara ini penulis mewawancarai karyawan Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat khususnya karyawan dibagian *account officier*, yang berkaitan dengan pembiayaan iB Griya terhadap nasabah berpenghasilan rendah menggunakan akad *murabahah*.

a. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumentasi juga bisa berbentuk tulisan, gambar atau karya-karya monumental dari seseorang. Hasil penelitian dari observasi dan wawancara akan lebih kredibel atau dapat dipercaya kalau didukung oleh sejarah pribadi dikehidupan dimasa kecil, sekolah, tempat kerja dan lainnya.¹⁶

Penulis menggunakan metode dokumentasi untuk memperoleh data tentang pembiayaan iB Griya terhadap nasabah berpenghasilan rendah dengan menggunakan akad *murabahah*. Kemudian peneliti juga memanfaatkan arsip atau data-data

¹⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2014, h. 137.

¹⁶ *ibid.* h. 240.

yang berhubungan dengan sejarah bank, struktur organisasi, visi misi Bank Jateng Syariah, *job description*, dan lain sebagainya. Hal ini dilakukan untuk menjadi landasan teori dan data yang akurat dalam menunjang penelitian.

F. Sistematika Penulisan

Tugas Akhir ini disusun dalam beberapa bab yang terdiri dari:

BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan tentang Latar Belakang Pemilihan Judul, Perumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini menjelaskan pengertian yang bersifat teoritis pada program yang digunakan dalam pembuatan tugas akhir ini.

BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

Pada bab ini menggambarkan mengenai gambaran umum dan data-data deskriptif. Gambaran umum ini menjelaskan tentang sejarah berdiri, visi misi, struktur organisasi dan badan hukum dari Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat. Data-data deskriptif berisi mengenai produk-produk penghimpunan dan penyaluran dana.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan inti dari keseluruhan isi yang menceritakan analisis yang diusulkan. Pada bab ini dijelaskan

implementasi dan prosedur pembiayaan iB Griya terhadap nasabah berpenghasilan rendah menggunakan akad *murabahah*, pemecahan masalah yang mungkin timbul dan apa saja penyelesaiannya.

BAB V PENUTUP

Bab ini memberikan kesimpulan dan saran yang akan diajukan untuk pengembangan proses pengolahan data di Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Bank Syariah

1. Definsi Bank Syariah

Bank syariah merupakan *Islamic Financial Institution* dan lebih dari sekedar bank (*beyond banking*) yang berlandaskan Al-Qur'an dan hadits yang mengacu pada prinsip muamalah, yaitu sesuatu itu tidak boleh dilakukan, kecuali jika ada larangannya dalam Al-Qur'an dan hadits yang mengatur hubungan antar manusia terkait ekonomi, sosial dan politik. Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah dinyatakan bahwa bank syariah menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dan mengacu pada fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga berwenang, dalam hal ini Dewan Syariah Nasional (DSN) di bawah Majelis Ulama Indonesia (MUI). Bank syariah menjalankan fungsi penghimpunan dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.¹⁷

Bank syariah memiliki sistem operasional yang berbeda dengan bank konvensional. Bank syariah

¹⁷ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016, h.7.

memberikan layanan bebas bunga kepada para nasabahnya. Dalam sistem operasional bank syariah, pembayaran dan penarikan bunga dilarang dalam semua bentuk transaksi. Bank syariah tidak mengenal sistem bunga, baik bunga yang diperoleh dari nasabah yang meminjam uang atau bunga yang dibayar kepada penyimpanan dana di bank syariah..

Bank syariah sebagai lembaga intermediasi antara pihak investor yang menginvestasikan dananya di bank kemudian selanjutnya bank syariah menyalurkan dananya kepada pihak lain yang membutuhkan dana. Investor yang menempatkan dananya akan mendapatkan imbalan dari bank dalam bentuk bagi hasil atau bentuk lainnya yang disahkan dalam syariah. Bank syariah menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan pada umumnya dalam akad jual beli dan kerja sama usaha. Imbalan yang diperoleh dalam margin keuntungan, bentuk bagi hasil, dan/atau bentuk lainnya sesuai dengan syariah Islam.¹⁸

2. Karakteristik Bank Syariah

Bank syariah bukan sekedar bank bebas bunga, tetapi juga memiliki orientasi pencapaian kesejahteraan. Secara fundamental terdapat beberapa karakteristik bank syariah:

¹⁸ Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011, h. 31-32.

- a. Penghapusan riba
- b. Pelayanan kepada kepentingan public dan merealisasikan sasaran sosio-ekonomi Islam
- c. Bank syariah bersifat universal yang merupakan gabungan dari bank komersial dan bank investasi
- d. Bank syariah akan melakukan evaluasi yang lebih berhati-hati terhadap permohonan pembiayaan yang berorientasi kepada penyertaan modal, karena bank komersial syariah menerapkan *profit dan loss sharing*
- e. Bagi hasil cenderung mempererat hubungan antara bank syariah dengan pengusaha.¹⁹

3. Jenis dan Kegiatan Bank Syariah

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat dalam melakukan transaksi keuangan maupun transaksi perbankan lainnya. Transaksi yang dapat ditawarkan oleh bank berbeda antara satu bank dan bank lainnya. Beberapa bank syariah menawarkan semua produk perbankan, sebagian bank syariah hanya menawarkan produk tertentu dan seterusnya. Produk dan jasa bank syariah yang dapat diberikan kepada masyarakat tergantung jenis banknya.²⁰

¹⁹ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2009, h. 67.

²⁰ Ismail, *Perbankan Syariah...*, h. 51.

3.1 Jenis Bank Syariah Ditinjau Dari Segi Fungsinya

a. Bank Umum Syariah

Bank umum syariah (BUS) adalah bank yang dalam aktivitasnya melaksanakan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip syariah dan melaksanakan kegiatan lalu lintas pembayaran. Kegiatan bank umum syariah secara garis besar dapat dibagi menjadi tiga fungsi utama yaitu; penghimpunan dana pihak ketiga atau dana masyarakat, penyaluran dana kepada pihak yang membutuhkan dana pelayanan jasa bank.

b. Unit Usaha Syariah

Unit Usaha Syariah (UUS) adalah unit kerja dari kantor pusat bank konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Aktivitas unit usaha syariah sama dengan aktivitas yang dilakukan oleh bank umum syariah.

c. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

Bank pembiayaan rakyat syariah (BPRS) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

3.2 Jenis Bank Syariah Ditinjau Dari Segi Statusnya

a. Bank Devisa

Bank devisa merupakan bank syariah yang dapat melakukan aktivitas transaksi ke luar negeri dan/atau

transaksi yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan. Produk yang ditawarkan oleh bank devisa lebih lengkap dibanding produk yang ditawarkan oleh bank non-devisa. Bank devisa wajib menyampaikan laporan keuangan sekurang-kurangnya dalam dua bahasa, yaitu bahasa Indonesia dan Inggris.

b. Bank Non-Devisa

Bank non-devisa merupakan bank yang belum mempunyai izin untuk melaksanakan kegiatan seperti bank devisa. Transaksi yang dilakukan oleh bank non-devisa masih terbatas pada transaksi dalam negeri dan/atau transaksi dalam mata uang rupiah saja.

3.3 Jenis Bank Syariah Ditinjau Dari Segi Levelnya²¹

a. Kantor Pusat

Kantor Pusat merupakan kantor yang menjadi pusat dari kantor cabang di seluruh wilayah Negara maupun kantor cabang yang ada di Negara lain. Tugas utama kantor pusat bank syariah antara lain menyusun kebijakan operasional bank secara keseluruhan, membuat perencanaan strategis, dan melakukan pengawasan terhadap operasional yang terjadi di kantor cabang bank syariah.

b. Kantor Wilayah

²¹ *ibid*, h. 58.

Kantor wilayah merupakan perwakilan dari kantor pusat yang membawahi suatu wilayah tertentu. Kantor wilayah tidak melayani transaksi perbankan secara langsung, akan tetapi sebagai koordinator dari kantor cabang dalam mencapai target penghimpunan dana, penyaluran dana, maupun pelayanan jasa.

c. Kantor Cabang

Kantor cabang penuh merupakan kantor cabang yang diberi kewenangan oleh kantor pusat atau kantor wilayah untuk melaksanakan semua transaksi perbankan. Kantor cabang penuh menawarkan semua produk baik produk penghimpunan dana, penyaluran dana, dan pelayanan jasa perbankan.

d. Kantor Cabang Pembantu

Berbeda dengan kantor cabang penuh yang dapat melayani semua transaksi perbankan, kantor cabang pembantu hanya dapat melayani beberapa aktivitas perbankan. Pada umumnya, kantor cabang pembantu lebih memfokuskan pada aktivitas penghimpunan dana pihak ketiga saja.

e. Kantor Kas

Kantor kas merupakan kantor cabang yang paling kecil, karena aktivitas yang dapat dilakukan oleh kantor

kas pada mulanya hanya meliputi transaksi yang terkait dengan tabungan baik setoran dan penarikan tunai.

B. Pembiayaan

1) Definisi Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah.²² Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.

Istilah pembiayaan pada intinya berarti *I Believe, I Trust*, 'saya percaya' atau 'saya menaruh kepercayaan', berarti lembaga pembiayaan selaku *shohibul maal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dan tersebut terus digunakan dengan benar dan adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas dan saling

²² Ismail, *Perbankan Syariah Edisi Pertama...*, h. 105

menguntungkan bagi kedua belah pihak, sebagaimana firman Allah SWT dalam surat An-Nisaa (4): 29

يأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ أَلَّا 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 batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Di dalam perbankan syariah, istilah kredit tidak dikenal, karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan. Bank syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan. Sifat pembiayaan, bukan merupakan utang piutang, tetapi merupakan investasi yang diberikan bank kepada nasabah dalam melakukan usaha.

Menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998, *pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan*

*tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.*²³

Menurut Muhammad, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
- b) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*
- c) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*
- d) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*
- e) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/unit usaha syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujroh*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.²⁴

2) Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan terdiri atas dua yaitu bersifat makro dan mikro. Tujuan yang bersifat makro, antara lain:

²³ *Ibid*, h. 106.

²⁴ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Dana Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005, h. 100

- a. Peningkatan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh dari pembiayaan.
- c. Meningkatkan produktivitas dan member peluang bagi masyarakat untuk meningkatkan daya produksinya
Sedangkan tujuan yang bersifat mikro antara lain:
 - a. Memaksimalkan laba
 - b. Meminimalisirkan risiko kekurangan modal pada suatu usaha
 - c. Pendayagunaan sumber daya ekonomi
 - d. Penyaluran kelebihan dana dari yang surplus dana ke yang minus dana²⁵

C. Akad Murabahah

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam *murabahah*, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu. Pada perjanjian *murabahah*, bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari

²⁵ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah...*, h. 17-18.

pemasok dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang ditambah keuntungan atau *mark-up*.²⁶

Dalam perbankan syariah akad *murabahah* diterapkan pada pembiayaan murabahah, yakni pembiayaan dalam bentuk jual beli barang dengan modal pokok ditambah keuntungan (margin) yang disepakati antara nasabah dan bank. Pada pembiayaan *murabahah* ini nasabah dan bank syariah melakukan kesepakatan untuk melakukan transaksi pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli. Dimana bank bersedia membiayai pengadaan barang yang dibutuhkan nasabah dengan membeli kepada supplier dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Kemudian, nasabah membayar sesuai dengan jangka waktu yang disepakati.²⁷

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, akad Pembiayaan *Murabahah* terlaksana dengan kedatangan nasabah ke bank syariah untuk mengajukan permohonan pembiayaan *murabahah* dan janji pembelian suatu barang kepada bank. Setelah melihat kelayakan nasabah untuk menerima fasilitas pembiayaan tersebut, maka bank menyetujui permohonannya. Bank membelikan barang yang diperlukan nasabah. Bank

²⁶ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Ekonisia, 2003, h. 58.

²⁷ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2016, h. 88.

kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus membelinya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat.²⁸

Menurut Veithzal Rivai, *ba'i al-murabahah* atau beli angsur (*al-ba'i bi tsaman ajil*) atau diartikan pula dengan keuntungan (*deferred payment sale*). Dilihat dari asal kata *ribhu* (keuntungan), merupakan transaksi jual beli dimana bank menyebutkan jumlah keuntungan tertentu. Di sini bank bertindak sebagai penjual, dan di lain pihak customer sebagai pembeli, sehingga harga beli dari supplier atau produsen atau pemasok ditambah dengan keuntungan bank sebelum dijual kepada customer.²⁹

Menurut Prof. Dr. H. Akhmad Mujahidin, M. Ag., *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *murabahah* penjual harus memberitahu harga pokok produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan.³⁰

Menurut Ikatan Bankir Indonesia dalam buku *Memahami Bisnis Bank Syariah*, *murabahah* adalah jual beli

²⁸ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*

²⁹ Veithzal Rivai, Avriyan Arifin, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, Jakarta: Bumi Aksara, 2010, h. 760.

³⁰ Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016, h.54.

yang dilakukan secara terbuka sehingga pembeli mengetahui keuntungan yang didapat penjual.³¹

Landasan Hukum : Q.S Al-Baqarah ayat 275

...وأحلّ اللّٰهالبيع وحرّم الرّبوا...

“...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”

Landasan Hadits :

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبُرْكَاةُ : الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمَقْرَضُ وَخُلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Dari Suaib Ar-Rumi ra bahwa Rasulullah SAW bersabda, “ Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqoradhah (*mudharabah*) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual” (Hr. Ibnu Majah).³²

Fatwa DSN MUI Tentang *Murabahah*

Ketentuan hukum dalam Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* ini adalah sebagai berikut:

Pertama : Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah

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

³¹ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah..*, h. 21.

³² Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah...*, h.58.

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

Kedua : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau asset kepada bank
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang
3. Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membelinya) sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah
7. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga
 - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka

tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.³³

Rukun Murabahah :

Rukun jual beli menurut *Madzab Hanafi* adalah *ijab* dan *qobul*, sedangkan menurut *Jumhur Ulama* ada empat rukun, yaitu: orang yang menjual, orang yang membeli, sighthat, dan barang yang diakadkan. Menurut *Madzab Hanafi* bahwa *ijab* adalah menetapkan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridhaan yang keluar pertama kali dari pembicaraan salah satu dari dua orang yang mengadakan akad. *Qobul* adalah apa yang diucapkan kedua kali dari pembicaraan salah satu dari kedua belah pihak. Jadi yang dianggap adalah awal munculnya dan yang keduanya. Baik yang berasal dari pihak penjual maupun pembeli. Menurut *Jumhur Ulama*, *ijab* adalah apa yang muncul dari orang yang mempunyai hak dan memberikan hak kepemilikannya meskipun munculnya belakangan, sedangkan *qobul* adalah apa yang muncul dari orang yang akan memiliki barang yang dibelinya meskipun munculnya di awal.³⁴

Syarat Murabahah:

Syarat jual beli adalah sesuai dengan rukun jual beli yaitu:

³³ <https://fakhrrazi.wordpress.com/2011/05/15fatwa-dsn-mui-no-04dsn-muiiv2000/tentang-murabahah/>

³⁴ Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012, h. 59.

a) Syarat orang yang berakal

Orang yang melakukan jual beli harus memenuhi:

1. Berakal. Oleh karena itu, jual beli yang dilakukan oleh anak kecil dan orang gila hukumnya tidak sah. Menurut Jumhur Ulama bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus telah baligh dan berakal
2. Yang melakukan akad jual beli adalah orang berbeda

b) Syarat yang berkaitan dengan ijab qobul

Menurut para ulama fiqih, syarat ijab dan qobul adalah:

1. Orang yang mengucapkannya telah baligh dan berakal
2. Qobul sesuai dengan ijab
3. Ijab dan qobul itu dilakukan dalam satu majelis

c) Syarat barang yang diperjual belikan

1. Barang itu ada atau tidak ada ditempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu
2. Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia
3. Milik seseorang, barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh dijual belikan

4. Boleh diserahkan saat akad berlangsung dan pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.³⁵

D. Mekanisme Pembiayaan *Murabahah*

a) *Murabahah* dalam Wacana Fiqih

Ada tiga pihak A, B dan C dalam penjualan *murabahah*. A meminta B untuk membeli beberapa barang untuk A. B tidak memiliki barang tersebut tetapi berjanji untuk membelikannya kepada pihak ketiga (C). B adalah seorang perantara, dan perjanjian *murabahah* antara A dan B. Perjanjian *murabahah* ini diartikan sebagai “penjualan komoditas dalam harga yang pada mulanya penjual (B) membayarnya, ditambah sisa untung yang dikenakan pada penjual (B) dan pembeli (A).” Karena awalnya pada hukum islam, perjanjian *murabahah* nampak telah diterapkan untuk tujuan perdagangan.

Udovitch menunjukkan bahwa *murabahah* adalah bentuk penjualan komisi, dimana pembeli yang biasanya tidak mampu memperoleh komoditas tersebut memerlukan perkecualian melalui seorang perantara, atau tidak ingin mengalami kesulitan, karenanya ia mencari jasa perantara tersebut.

Namun Qur'an tidak membuat acuan langsung berkenaan dengan *murabahah*, walaupun ada beberapa

³⁵*Ibid*, h.60.

acuan di dalamnya untuk menjual keuntungan, kerugian dan perdagangan. Demikian juga, nampaknya tidak ada hadits yang memiliki acuan langsung kepada *murabahah*. Para ulama awal seperti Maliki dan Syafi'i yang secara khusus menyatakan bahwa penjualan *murabahah* berlaku, tidak menyebutkan referensi dari hadits yang jelas. Al-Kaff, kritikus kontemporer terhadap *murabahah*, menyimpulkan bahwa *murabahah* merupakan salah satu penjualan yang tidak dikenal sepanjang masa Nabi atau sahabatnya. Menurutnya, ulama yang mahsyur mulai mengungkapkan pandangan mereka mengenai *murabahah* pada perempatan pertama abad kedua Hijriah, atau lebih.³⁶

b) *Murabahah* dalam Sistem Perbankan Islam

Bank-bank Islam mengambil *murabahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada nasabahnya untuk membeli barang walaupun nasabah tersebut mungkin tidak memiliki uang tunai untuk membayar. *Murabahah*, sebagaimana digunakan dalam perbankan Islam, ditemukan terutama berdasarkan dua unsur: harga membeli dan biaya yang terkait, dan kesepakatan berdasarkan *mark-up* (keuntungan). Adapun kelebihan kontrak *murabahah* (pembayaran yang ditunda) adalah sebagai berikut: (i) pembeli mengetahui semua biaya yang semestinya serta

³⁶ Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga, Studi Kritis dan Interpretasi Kontemporer tentang Riba dan Bunga*, 2003, h.137.

mengetahui harga pokok barang dan keuntungan (*mark-up*) yang diartikan sebagai presentase harga keseluruhan dan ditambah biaya-biayanya, (ii) subjek penjualan adalah barang atau komoditas, (iii) subjek penjualan hendaknya memiliki penjual dan dimiliki olehnya dan ia seharusnya mengirimkannya kepada pembeli, dan (iv) subjek penjualan memiliki penjual dan dimiliki olehnya dan ia hendaknya mampu mengirimkannya kepada pembeli dan (v) pembayaran yang ditunda. *Murabahah*, sebagaimana diyakini di sini, diterapkan pada setiap pembiayaan dimana ada komoditas yang dapat diidentifikasi untuk dijual.

Beberapa alasan diberikan popularitas *murabahah* dalam pelaksanaan investasi perbankan Islam; (i) *murabahah* adalah mekanisme penanaman modal jangka pendek, dan dibandingkan dengan pembagian untung rugi/bagi hasil (PLS), (ii) *mark-up* dalam *murabahah* dapat ditetapkan dengan cara yang menjamin bahwa bank mampu mengembalikan dibandingkan dengan bank-bank yang berbasis bunga dimana bank-bank Islam sangat kompetitif, (iii) *murabahah* menghindari ketidakpastian yang dilekatkan dengan perolehan usaha berdasarkan sistem PLS, dan (iv) *murabahah* tidak mengizinkan bank Islam untuk turut campur dalam manajemen bisnis karena bank bukanlah partner dengan klien tetapi hubungan mereka

sebagai gantinya, berdasarkan *murabahah* adalah hubungan seorang kreditur dengan seorang debitur.³⁷

c) Perbandingan antara Pembiayaan Berdasarkan *Murabahah* dan Bunga Tetap

Tujuan dari perbandingan singkat ini adalah untuk melihat apakah ada perbedaan yang signifikan antara pembiayaan berdasarkan *murabahah* dan bunga tetap untuk tujuan yang sama. Perbandingan memfokuskan pada aspek-aspek berikut: biaya risiko dalam pembiayaan *murabahah* keamanan hubungan antara bank dan pembeli dan penyelesaian hutang.³⁸

E. Akad Wakalah

Secara bahasa wakalah berarti perlindungan (*hifzh*), pencukupan (*kifayah*), atau tanggungan (*dhaman*), yang diartikan dengan memberikan kuasa atau mewakilkan. Menurut al-Husyani, secara bahasa wakalah berarti penyerahan (*tafwidh*) atau penjagaan (*hifzh*).

Secara istilah, wakalah berarti tindakan seseorang yang menyerahkan urusannya kepada orang lain pada urusan yang dapat diwakilkan, agar orang lain itu mengerjakan urusan tersebut pada saat hidupnya orang yang mewakilkan. Pengertian ini diperkuat oleh Sayyid Sabiq yang menyatakan

³⁷*Ibid*, h.140.

³⁸*Ibid*, h. 147.

bahwa wakalah adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang kepada orang lain dalam hal-hal yang boleh dwakilkan.³⁹

Landasan Hukum Wakalah

1) Berdasarkan Dalil Al-Qur'an dan As-Sunah

a. QS. An-Nisa ayat 35

وَإِنْ خِفْتُمْ شِقَاقَ بَيْنِهِمَا فَابْعَثُوا حَكَمًا مِنْ أَهْلِهِ وَحَكَمًا مِنْ أَهْلِهَا إِنْ يُرِيدَا إِصْلَاحًا يُوَفِّقِ اللَّهُ بَيْنَهُمَا إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا حَكِيمًا ۝٤٠

Artinya: 'Dan jika kamu khawatir ada persengketaan antara keduanya, maka kirimlah seorang hakam dari keluarga laki-laki dan seorang hakam dari keluarga perempuan. Jika kedua orang hakam itu bermaksud mengadakan perbaikan, niscaya Allah memberi taufik kepada suami-isteri itu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal'. (QS. An-Nisa:35)⁴⁰

b. HR Malik Nomor 678

إِنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ بَعَثَ أَبَا رَافِعٍ وَرَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ، فَرَوَّجَاهُ مَيْمُونَةَ بِنْتَ الْحَارِ

Artinya: 'Bahwasanya Rasulullah SAW, mewakilkan kepada Abu Rafi' dan seorang Anshar untuk mewakilinya mengawini Maimunah bintil-

³⁹ Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik, cet 1*, Jakarta: Gema insani, 2011, h. 112

⁴⁰ Sutan Remy, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2014, h.394

Harits'. (HR. Malik no. 678, kitab al-Muwanththa)⁴¹

2) Fatwa DSN-MUI No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang wakalah⁴²

Pertama: ketentuan tentang wakalah

- a. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
- b. Wakalah dengan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.

Kedua: Rukun dan syarat wakalah

- 1) Syarat-syarat muwakkil (yang mewakilkan)
 - a) Pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan.
 - b) Orang mukallaf atau anak *mumayyiz* dalam batas-batas tertentu, yakni dalam hal-hal yang bermanfaat baginya seperti mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya.
- 2) Syarat-syarat wakil (yang mewakili)
 - a) Cakap hukum.
 - b) Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya.

⁴¹ Syafi'l Antonio, *Bank Syariah....*, h.122

⁴² Sutan Remy, *Perbankan Syariah....*, h. 396

- c) Wakil adalah orang yang diberi amanat.
- 3) Hal-hal yang diwakilkan
 - a. Diketahui dengan jelas orang yang mewakili
 - b. Tidak bertentangan dengan syariat Islam.
 - c. Dapat diwakilkan menurut syariah Islam.
Manfaat barang atau jasa harus dapat dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.

Ketiga:

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.⁴³

Rukun Wakalah

Dalam mengimplementasikan akad wakalah ini mesti memenuhi rukun dan syarat akad tersebut. Menurut jumbuh ulama, dalam akad wakalah ini mesti terpenuhi 4 rukun yaitu:

- 1) Orang yang mewakilkan (Muwakkil)
- 2) Orang yang diwakilkan (wakil)
- 3) Objek yang diwakilkan (tawkil)
- 4) Shighah

⁴³ Sutan Remy, *Perbankan Syariah....*, h. 395

Syarat Wakalah

Muwakil sebagai rukun yang pertama ditetapkan mesti memenuhi 2 syarat utama, yaitu:

- 1) Pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan, dan
- 2) Orang *mukallaf* atau anak *mumayyiz* dalam batas-batas tertentu, yakni dalam hal-hal yang bermanfaat baginya seperti mewailkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya.

Sedangkan wakil ditetapkan mesti memenuhi 2 syarat utama, yaitu:

- 1) Cakap hukum, dan
- 2) Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya
Tawkil sebagai rukun yang ketiga dalam akad wakalah disyaratkan diketahui dengan jelas oleh orang yang mewakili, tidak bertentangan dengan syariah Islam, dan dapat diwakilkan menurut syariah Islam.⁴⁴

F. Akad Murabahah Bil Wakalah

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000, murabahah bil wakalah adalah jika bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Selalu akad wakalah

⁴⁴ Yadi Janwari, *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung: PT REMAJA ROSDAKARYA, 2015, h. 115-116

dulu sebelum akad murabahah, karena akad wakalah akan berakhir pada saat nasabah menyerahkan barang yang dibeli pada saat bank dan mempercepat proses pencairan dan memudahkan nasabah, sehingga setelah barang diterima oleh bank maka terjadilah akad murabahah.⁴⁵

Menurut Syofyan Syafari Harahap, murabahah bil wakalah adalah transaksi jual beli antara pembeli (nasabah) dan penjual (bank), bank dalam hal ini membeli barang yang dibutuhkan nasabah (nasabah yang menentukan spesifikasinya) dan menjual kepada nasabah dengan harga ditambah keuntungan.⁴⁶

Rukun Murabahah Bil Wakalah

Rukun murabahah bil wakalah adalah sama dengan rukun jual beli murabahah yang membedakan adalah adanya muwakil dan wakil, antara lain:

1. Penjual (*al-ba'i*) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, cakap menurut hukum dan tidak terpaksa
2. Pembeli (*al-musyitari'*) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang, cakap menurut hukum dan tidak terpaksa

⁴⁵ Sholihatin Khofsah, *Implementasi Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Sebagai Upaya Untuk Meningkatkan Ekonomi Peternak Sapi di BMT Al-Hijrah Kan Jabung*, Tesis, (Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Malang, 2017), h. 40-41

⁴⁶ Syofyan Syafari Harahap, *Akuntansi Islam*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2004. H. 95

3. Barang yang dibeli (*al-mabi'*) adalah barang yang tidak dilarang oleh syara', penyerahan barang dapat dilakukan dan hak milik penuh yang berakad
4. *Muwakil* (pemberi kuasa) adalah pihak yang memberikan kuasa kepada pihak lain
5. Wakil (penerima kuasa) adalah pihak yang diberikan kuasa
6. Harga (*al-tsaman*) adalah memberitahukan harga pokok dan harga keuntungan yang telah disepakati
7. *Sighat* (ijab qobul) adalah harus jelas, harga dan barang yang disebutkan harus seimbang.⁴⁷

Syarat Murabahah Bil Wakalah

1. Harus digunakan untuk barang-barang yang halal, barang najis tidak sah diperjualbelikandan bukan barang larangan negara
2. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah
3. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
4. Kontrak harus bebas dari riba
5. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
6. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian
7. Objek akad harus jelas dan dapat diwakilkan

⁴⁷ Sholihatin Khofsah..., h. 41

8. Tidak bertentangan dengan syarat Islam.⁴⁸

G. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.⁴⁹ KPR syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syariah, akad yang digunakan dalam KPR syariah yakni jual beli yang ditegaskan untung (*murabahah*), jual beli dengan termin dan konstruksi (*istishna*), sewa berakhir lanjut milik (*ijaroh muntahiya bit tamlik*), kongsi berkurang bersama sewa (*musyarokah mutanaqishah*).⁵⁰

Menurut Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, kredit pemilikan rumah sejahtera yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera adalah kredit atau pembiayaan pemilikan rumah dengan dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) yang meliputi KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Susun yang diterbitkan oleh Bank

⁴⁸ Ibid, h.41

⁴⁹ Dony Ramadhan, dkk, *Analisis Sistem Informasi Keputusan Pemberian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Menggunakan Model Herbert A. Simon* (Studi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Malang), *Jurnal Administrasi Bisnis*, Vol. 8 No. 2 (Universitas Brawijaya, Malang, 2014) h.3.

⁵⁰ Ahmad Ifham, *Ini loh KPR Syariah!*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017, h. 33.

Pelaksana secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.⁵¹

KPR ada dua jenis yaitu KPR Subsidi dan KPR non Subsidi. KPR Subsidi yaitu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan. KPR non Subsidi, yaitu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.⁵²

H. Pendapatan

Pendapatan adalah hasil dari penjualan faktor-faktor produksi yang dimilikinya kepada sektor produksi. Pendapatan adalah pendapatan uang yang diterima dan diberikan kepada

⁵¹ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Pasal 1 Nomor 3 Tahun 2016

⁵² U. Adil, *Bisnis Syariah Di Indonesia Hukum dan Aplikasinya*, Jakarta: Mitra Wacana Media, 2017, h. 47-48.

subjek ekonomi berdasarkan prestasi-prestasi yang diserahkan yaitu berupa pendapatan dari profesi yang dilakukan sendiri atau usaha perorangan dan pendapatan dari kekayaan. Besarnya pendapatan seseorang bergantung pada jenis pekerjaannya.⁵³

Soekartawi menjelaskan pendapatan akan mempengaruhi banyaknya barang yang dikonsumsi, bahwa sering kali dijumpai dengan bertambahnya pendapatan, maka barang yang dikonsumsi bukan saja bertambah, tapi juga kualitas barang tersebut ikut menjadi perhatian. Misalnya sebelum adanya penambahan pendapatan beras yang dikonsumsi adalah kualitas yang kurang baik, akan tetapi setelah adanya penambahan pendapatan maka konsumsi beras menjadi kualitas yang lebih baik.⁵⁴

Pendapatan seseorang juga biasa disebut dengan gaji atau upah. Menurut Drs. T. Gilarso, upah atau gaji adalah balas jasa untuk pekerjaan yang dilaksanakan dalam hubungan kerja dengan orang/instansi lain (sebagai karyawan yang dibayar). Dan ketika seseorang tersebut memiliki usaha, maka pendapatannya disebut dengan laba usaha.

⁵³Sevila Hawa, dkk, *Pengaruh Pendapatan Calon Nasabah Terhadap Jumlah Permintaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Sejahtera BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bandung Buah Batu*, Prosiding Penelitian SPeSIA Keuangan dan Perbankan Syariah, Universitas Islam Bandung, 2015, h. 179.

⁵⁴Soekartawi, *Faktor-faktor Produksi*, Jakarta: Salemba Empat, 2002, h. 132.

Menurut Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Nomor 7 Tahun 2013 Tentang Upah Minimum, menyatakan bahwa upah minimum adalah upah bulanan terendah yang terdiri atas upah pokok termasuk tunjangan tetap yang ditetapkan oleh gubernur sebagai jaringan pengaman.⁵⁵Pemerintah menetapkan upah yang harus dibayar oleh perusahaan kepada para pekerja, upah ini diberi nama upah minimum. Bagi sebagian besar pekerja, upah minimum ini tidak berpengaruh karena mereka sudah menikmati upah di atas *equilibrium*. Karakteristik pekerja dengan upah minimum antara lain; pekerja dengan upah minimum cenderung berusia muda, pekerja dengan upah minimum cenderung kurang berpendidikan, pekerja dengan upah minimum lebih banyak yang bekerja paruh waktu (mereka yang jumlah jam kerjanya kurang dari 35 jam/minggu).⁵⁶

I. Kelayakan Pemberian Pembiayaan

Proses pemberian pembiayaan bank Islam kepada nasabah-nasabahnya sangat memperhatikan aspek-aspek teknik administratif. Adapun aspek-aspek yang sangat diperhatikan atau sebagai sebagai dasar pertimbangan pembiayaan adalah sebagai berikut:

⁵⁵ Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Nomor 7 Tahun 2013 Tentang Upah Minimum

⁵⁶ N. Gregory Mankiw, *Makroekonomi Edisi Keenam*, Jakarta: Erlangga, 2006. H.161-162.

1. Surat Permohonan Pembiayaan

Dalam surat permohonan berisi jenis pembiayaan yang diminta nasabah untuk berapa lama, berapa limit/plafon yang diminta, serta sumber pelunasan pembiayaan berasal dari mana. Di samping itu, surat pun dilampiri dengan dokumen pendukung, antara lain identitas pemohon, legalitas (akta pendirian/ perubahan, surat keputusan Menteri, perizinan-perizinan), bukti kepemilikan agunan (jika diperlukan).⁵⁷

Sebagai bukti bahwa nasabah telah mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank, maka permohonan atau aplikasi pembiayaan oleh calon nasabah diajukan secara tertulis dan ditandatangani oleh nasabah. Dalam surat permohonan tersebut dijelaskan jumlah maksimum pembiayaan yang diperlukan dan tujuan penggunaan fasilitas pembiayaan. Permohonan tertulis dari calon nasabah diwajibkan sesuai dengan Pasal 23 ayat (2) UU Perbankan Syariah.⁵⁸

2. Proses Evaluasi

Dalam penilaian suatu permohonan, bank Islam tetap berpegang pada prinsip kehati-hatian serta aspek lainnya sehingga diharapkan dapat diperoleh hasil analisis yang

⁵⁷ Veithzal Rivai, Arvian Arifin, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi...*, h. 773.

⁵⁸ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012. H. 104-105

cermat dan akurat. Proses penilaian tersebut berdasarkan pada surat permohonan yang lengkap, proses penilaian, nota penilaian.⁵⁹

3. Penerbitan Surat Keputusan Pembiayaan

Setelah dilakukan penilaian secara saksama dan berjenjang atas data yang disampaikan calon nasabah penerima fasilitas, permohonan pembiayaan tersebut diputus oleh komite yang penyampaiannya kepada pemohon dituangkan dalam suatu surat keputusan, disebut Surat Keputusan Pembiayaan (SKP). Isi SKP dapat berupa persetujuan pemberian pembiayaan karena dinilai layak dan disampaikan dalam bentuk Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP4) atau berupa penolakan permohonan pembiayaan.

Untuk SP4 yang berupa persetujuan pemberian pembiayaan memuat tentang maksimum pembiayaan yang disetujui, jenis pembiayaan yang diberikan, tujuan penggunaan pembiayaan, jangka waktu fasilitas pembiayaan, besarnya imbalan, bagi hasil dan sebagainya tergantung persyaratan yang diajukan oleh bank sesuai dengan kebijakan yang tercantum dalam buku pedoman pembiayaan bank yang bersangkutan. SP4 masih bersifat

⁵⁹ Veithzal Rivai, Arvian Arifin, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi...*, h. 773-774.

penawaran (*offering letter*) dari bank kepada calon nasabah penerima fasilitas yang bersangkutan.

Apabila calon nasabah menyetujui syarat-syarat yang ditawarkan oleh bank sebagaimana dalam SP4, maka calon nasabah mengembalikan kopi SP4 setelah ditandatangani oleh yang bersangkutan diatas materai secukupnya sebagai tanda persetujuan, sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai.

4. Penandatanganan Akad Pembiayaan dan Pengikatan

Jaminan

Ketika calon nasabah menyetujui surat-surat yang ditawarkan oleh bank dengan penandatanganan SP4 dan mengembalikan kopi SP4 sebelum jatuh tempo. Maka unsure-unsur hukum yang harus diperhatikan oleh bank sebagai berikut;

- a. Memastikan bahwa orang yang menandatangani akad pembiayaan dan akta pengikatan jaminan pembiayaan adalah orang yang benar dan berwenang untuk melakukan hal tersebut, dengan cara mencocokkan bukti identitas diri dengan anggaran dasar perusahaan dan/atau dengan dokumen asli bukti kepemilikan barang jaminan tersebut.
- b. Memastikan bahwa orang yang menandatangani akad pembiayaan dan akta pengikatan benar-benar mengerti, memahami, dan menyetujui isi dari

dokumen-dokumen yang ditandatangani dengan cara pejabat bank meminta nasabah membaca sendiri dan memahami isi dokumen tersebut.

- c. Dalam hal ini dokumen dibuat secara notariil
- d. Pelaksanaan/ penandatanganan akta pengikatan jaminan sebagai perjanjian ikatan terhadap perjanjian pokok, yaitu akad pembiayaan, dilakukan bersamaan pada saat penandatanganan akad pembiayaan. Penandatanganan perjanjian pengikatan jaminan tersebut paling lambat dilakukan sebelum pencairan pembiayaan dilakukan. Apabila penandatanganan perjanjian jaminan mendahului akad pembiayaan, maka itu menimbulkan cacat yuridis yang dapat menjadi *potential problem* dan fasilitas pembiayaan tidak aman (*unsecured financing*).

5. Monitoring Pembiayaan

Setelah pencairan pembiayaan dilakukan, maka bank perlu melakukan pemantauan dan pengawasan terhadap aktivitas usaha dari nasabah penerima fasilitas pembiayaan baik secara aktif (peninjauan tempat usaha nasabah penerima fasilitas) maupun secara pasif (analisis laporan keuangan dan sebagainya).⁶⁰

⁶⁰ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah...*, h. 105-114.

BAB III

GAMBARAN UMUM BANK JATENG SYARIAH

KCP SEMARANG BARAT

A. Sejarah Berdirinya Bank Jateng Syariah

Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah pertama kali didirikan di Semarang berdasarkan Surat Persetujuan Menteri Pemerintah Umum dan Otonomi Daerah No. DU 57/1/35 tanggal 13 Maret 1963 dan ijin usaha dari Menteri Urusan Bank Sentral No. 4/Kep/MUBS/63 tanggal 14 Maret 1963 sebagai landasan operasional Jawa Tengah. Operasional pertama dimulai pada tanggal 6 April 1963 dengan menempati Gedung Bapindo, Jl. Pahlawan No. 3 Semarang sebagai Kantor Pusat.

Tujuan pendirian bank adalah untuk mengelola keuangan daerah yaitu sebagai pemegang Kas Daerah dan membantu meningkatkan ekonomi daerah dengan memberikan kredit kepada pengusaha kecil. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah merupakan Bank milik Pemerintah Provinsi Jawa Tengah bersama-sama dengan Pemerintah Kota/Kabupaten se Jawa Tengah. Bank yang sahamnya dimiliki oleh Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kota/ Kabupaten Se-Jawa Tengah ini sempat mengalami beberapa kali perubahan bentuk badan usaha. Pada tahun 1969 melalui Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah No. 3 Tahun 1969, menetapkan Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah

sebagai Badan Usaha Milik Daerah (BUMD).Kemudian melalui Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah No. 1 Tahun 1993, status Badan Usaha Bank berubah menjadi Perusahaan Daerah (Perusda).

Sampai akhirnya pada tahun 1999, berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah No. 6 Tahun 1998 dan Akte Pendirian No. 1 tanggal 1 Mei 1999 dan disahkan berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. C2.8223.HT.01/01 Tahun 1999 tanggal 15 Mei 1999, Bank kemudian berubah menjadi Perseroan Terbatas.Pada tanggal 7 Mei 1999, PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah mengikuti Program Rekapitalisasi Perbankan. Pada tanggal 7 Mei 2005, PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah menyelesaikan Program Rekapitalisasi, disertai pembelian kembali kepemilikan saham yang dimiliki Pemerintah Pusat oleh Pemerintah Provinsi Jawa Tengah dan Kabupaten/ Kota se Jawa Tengah.

Seiring perkembangan perusahaan dan untuk lebih menampilkan citra positif perusahaan terutama setelah lepas dari Program Rekapitalisasi , maka manajemen mengubah logo dan call name perusahaan yang merepresentasikan wajah baru Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah. Berdasarkan Akta Perubahan Anggaran Dasar No. 68 tanggal 7 Mei 2005 Notaris Prof. DR. Liliana Tedjosaputro dan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. C.17331 HT.01.04.TH.2005 tanggal 22 Juni 2005, maka nama sebutan

(call name) PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah berubah dari sebelumnya Bank BPD Jateng menjadi Bank Jateng.⁶¹

Seiring dengan berkembangnya bank-bank syariah yang ada saat ini dan menyesuaikan dengan keinginan dan kebutuhan masyarakat akan bank syariah. Bank Jateng Syariah merupakan unit bisnis yang dibentuk oleh Bank Jateng guna memenuhi kebutuhan masyarakat akan produk dan jasa perbankan berbasis syariah. Unit Usaha Syariah Bank Jateng resmi dibuka pada tanggal 26 April 2008, berkantor pusat di kota Semarang yaitu di Gedung Grinatha Lt. IV, Jl. Pemuda No. 142 Semarang.⁶²

Pada awal operasionalnya, Bank Jateng Syariah membuka Kantor Cabang Syariah pertama di Surakarta dan mulai operasional pada tanggal 21 Mei 2008 di Jl. Slamet Riyadi No. 236 Surakarta. Sampai dengan bulan Oktober 2016, Bank Jateng Syariah telah mengoperasikan 4 (empat) Kantor Cabang Syariah, 9 (sembilan) Kantor Cabang Pembantu Syariah, 7 (tujuh) Kantor Kas Syariah, 145 Layanan Syariah (Office Channelling) yang tersebar diseluruh wilayah Jawa Tengah Salah satu Kantor Cabang

⁶¹ www.bankjateng.co.id/tentang-perusahaan/ diakses pada hari Rabu, 01 Mei 2019 pukul 20:55 WIB

⁶² syariah.bankjateng.co.id/tentang_kami/profil/ diakses pada hari Rabu, 01 Mei 2019 pukul 21:00 WIB

Pembantunya adalah Kantor Cabang Pembantu Semarang Barat.

Bank Jateng Syariah memberikan kemudahan dalam hal pelayanan dan akses-akses keuangan lainnya guna memberikan kepuasan dan kenyamanan bertransaksi di Bank Jateng Syariah. Bank Jateng Syariah memiliki beragam produk baik produk pembiayaan, pendanaan dan jasa keuangan perbankan yang dapat melakukan transaksi tarik-setor rekening tabungan diseluruh Kantor Cabang, Kantor Cabang Pembantu Maupun Kantor Kas Bank Jateng diseluruh Wilayah Jawa Tengah. Disamping kemudahan akses layanan dimaksud, beragam produk dan jasa keuangan perbankan dengan prinsip syariah juga dapat dinikmati oleh nasabah, baik produk pembiayaan, pendanaan maupun jasa lainnya dengan fitur dan layanan yang sangat bersaing.⁶³

B. Visi dan Misi Bank Jateng⁶⁴

Visi :

“Bank terpercaya, menjadi kebanggaan masyarakat, mampu menunjang pembangunan daerah”

Misi :

1. Memberikan layanan prima didukung oleh kehandalan SDM dengan teknologi *modern*, serta jaringan yang luas.

⁶³ Syariah.bankjateng.co.id/tentang_kami/profil/ diakses pada hari Rabu, 01 Mei 2019 pukul 21:55 WIB

⁶⁴ Buku SOP Bank Jateng Syariah

2. Membangun budaya Bank dan mempertahankan Bank sehat.
3. Mendukung pertumbuhan ekonomi regional dengan mengutamakan kegiatan *retail banking*.
4. Meningkatkan kontribusi dan komitmen pemilik guna memperkokoh bank.

Nilai-nilai Bank Jateng

- a. Professional
Bekerja dengan tanggung jawab dan komitmen memberikan hasil yang terbaik.
- b. Integritas
Sikap berani menyatakan kebenaran, bertindak jujur, bermoral tinggi, serta konsisten sesuai standar etika.
- c. Inovasi
Memiliki gagasan, ide-ide kreatif, *smart*,serta melakukan perubahan yang terus-menerus untuk pengembangan perusahaan.
- d. Kepemimpinan
Memotivasi dan mempengaruhi orang lain untuk bekerja mencapai tujuan bersama dan berperilaku sebagai teladan.

C. Logo Bank Jateng



Identitas Bank Jateng dilambangkan dengan bentuk SINAR MATAHARI, yang merupakan sumber kehidupan dan cahaya penuntun bagi Bank Jateng dalam menjalankan roda bisnisnya dan menunjukkan kemajuan dalam setiap pola piker dan pembaharuan bagi lingkungan dalam mencapai prestasi dan melambangkan kesehatan serta kesejahteraan bank, termasuk semua pihak yang terkait didalamnya (karyawan, *stakeholder*, konsumen). Pancarannya merupakan sumber energy yang tidak terbatas, begitu luas hingga menjangkau pelosok daerah. Kehadirannya setiap hari menunjukkan komitmen, integritas, kekuatan dan kebanggaan yang abadi. Huruf yang digunakan adalah jenis sans-serif modifikasi. Jenis huruf ini menunjukkan fleksibilitas, modernitas, tanpa meninggalkan nilai-nilai warisan.

Arti dan Filosofi Warna-Warna Yang Digunakan Adalah sebagai berikut:

KUNING

Warna yang melambangkan kehangatan, kecerdasan, dan perkembangan yang pesat Bank Jateng, serta menyatukan unsur-unsur yang ada di dalamnya.

BIRU

Adalah warna langit dan laut dan diasosiasikan dengan kedalaman, stabilitas dan fleksibilitas bagi Bank Jateng dalam menjalankan bisnisnya. Selain itu biru menyimbolkan nilai kesetiaan, kebijaksanaan, dan percaya diri.

MERAH

Merupakan warna yang memperkuat kehangatan dan fleksibilitas, serta menjadi landasan bagi Bank Jateng untuk perkembangan di masa yang akan datang.⁶⁵

D. Struktur Organisasi dan Uraian Tugas

1. Struktur Organisasi Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat

- a. Pemimpin Cabang: Ustad Bambang Yulianto
- b. Wakil Pemimpin Cabang: Gayuh Angkoso
- c. Bagian Pemasaran: Ellam Wijaya D.
- d. Bagian Pembiayaan: Tri Atmo Suseno
- e. Bagian Analis Pembiayaan: Medina Putri
- f. Bagian Back Office: Arya Maman P.
- g. Bagian Customer Service: Marchananda Diva E.
- h. Bagian Teller: Khafiyyan Nisa

⁶⁵ www.bankjateng.co.id/tentang-kami/profil/tentang-perusahaan/ diakses pada hari Rabu, 01 Mei 2019 pukul 21:56 WIB

2. Tugas dan Wewenang Pengurus Bank Jateng KCPS Semarang Barat

- a. Pemimpin Cabang
 - a) Memastikan terselenggaranya pelaksanaan prinsip-prinsip GCG dalam setiap kegiatan usaha koperasi pada seluruh tingkatan.
 - b) Pelaksanaan Pengawasan terhadap pelaksanaan tugas dan tanggung jawab manajer secara berkala maupun sewaktu-waktu, serta memberikan nasehat kepada Manajer.
 - c) Melaksanakan Tugas dan tanggungjawab secara independen.
 - d) Menjalankan fungsi dan tugasnya sesuai dengan pedoman dan tata tertib kerja.
 - e) Mengkoordinasi dan menetapkan rencana kerja tahunan KCP, agar selaras dengan visi dan misi Bank Jateng Syariah.
 - f) Mengendalikan dan mengevaluasi pelaksanaan rencana KCP, untuk memastikan tercapainya target KCP yang telah ditetapkan secara tepat waktu.
 - g) Menetapkan kebutuhan dan strategi pengembangan SDI dan KCP untuk memastikan jumlah dan kualifikasi SDI sesuai dengan strategi bank.

- h) Melakukan analisis SWOT terhadap kondisi KCP setiap bulan dalam rangka menetapkan posisi KCP terhadap posisi pesaing di wilayah setempat.
 - i) Menilai, memutuskan, dan melegalisasi kegiatan non operasional capem.
 - j) Mengkoordinasi seluruh sarana untuk mencapai target yang telah ditetapkan dan disepakati sejalan dengan visi, misi dan sarana kegiatan kerja.
- b. Wakil Pemimpin Cabang
- 1) Membantu pemimpin cabang syariah dalam mengkoordinasikan, mengarahkan, dan memantau rencana kerja dan anggaran tahunan serta perubahannya di wilayah kantor cabang syariah sesuai peraturan yang berlaku.
 - 2) Melaksanakan koordinasi dengan SKN dalam rangka pelaksanaan tugas SKAI di wilayah kerja kantor cabang syariah.
 - 3) Melaksanakan koordinasi dengan Satuan Kerja Manajemen Risiko (SKMR) dalam rangka pelaksanaan tugas SKMR di wilayah kerja kantor cabang syariah.
 - 4) Menginventarisir permasalahan yang ada di wilayah cabang syariah dan mengupayakan penyelesaian sesuai batas kewenangannya.

c. Bagian Pemasaran

- 1) Mengkoordinasikan pelaksanaan penyusunan rencana kerja dan anggaran tahunan di tim pemasar sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- 2) Merumuskan dan menyusun strategi pemasaran baru.
- 3) Memonitor kegiatan pemasaran produk penghimpunan dan pembiayaan.
- 4) Menyiapkan materi presentasi dalam rangka kegiatan pemasaran produk dana maupun pembiayaan di instansi pemerintah maupun swasta.
- 5) Membuat dan menambah daftar kontak nasabah potensial untuk kepentingan pemasaran.
- 6) Mengelola hubungan dengan nasabah-nasabah, baik secara aktif kunjungan langsung maupun pasif.
- 7) Melakukan sosialisasi produk.
- 8) Melakukan funding lending dana an merekrut anggota.
- 9) Menjaga hubungan baik dengan nasabah agar tetap menjadi nasabah Bank Jateng Syariah.
- 10) Menyusun rencana kerja dan melakukannya

11) Mengkoordinasi penerapan regulasi baru terkait dengan pemasaran produk Bank Jateng Syariah.

d. Bagian Pembiayaan

- 1) Melaksanakan penyusunan rencana kerja dan anggaran tahunan di seksi pembiayaan.
- 2) Memproses serta mengelola kegiatan pembiayaan termasuk gadai emas.
- 3) Memproses dan memeriksa kelengkapan berkas pemohon pembiayaan sesuai peraturan yang berlaku.
- 4) Melakukan analisis risiko pembiayaan termasuk *rahn* emas serta mitigasi risiko atas pembiayaan yang akan dilakukan.

e. Bagian Back Office

- 1) Melaksanakan dan mengevaluasi pelaksanaan kegiatan kliring, RTGS, transfer dan inkaso serta transaksi non tunai lainnya.
- 2) Melaksanakan pemeriksaan ulang atas seluruh laporan operasional pelayanan yang berkaitan dengan kegiatan transfer dan inkaso.
- 3) Melakukan kegiatan baik penanaman maupun pencairan deposito berjangka.
- 4) Menginventarisasi dan melaporkan transaksi non tunai diatas Rp 100.000.000,00 sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

5) Melakukan pendebitan dan perkreditan rekening nasabah sesuai perintah yang sah dari seksi yang terkait dengan ketentuan yang berlaku.

f. Bagian Customer Service

1) Melakukan dan mengevaluasi kegiatan customer service di seksi pelayanan syariah.

2) Memberikan evaluasi dan mengusulkan kepada atasan terkait permasalahan yang muncul sehubungan dengan pelaksanaan tugas di customer service.

3) Menyusun laporan yang terkait kegiatan pelaksanaan customer service.

4) Memberikan pelayanan kepada nasabah yang berkaitan dengan pembukaan rekening tabungan, giro, pembukaan deposito, dan permohonan lainnya.

5) Memberikan informasi se jelas mungkin mengenai berbagai produk dan jasa yang ingin diketahui dan diminatii oleh nasabah maupun calon nasabah.

6) Menerima, melayani dan mengatasi permasalahan yang disampaikan oleh nasabah sehubungan dengan ketidakpuasan nasabah atas pelayanan yang diberikan oleh pihak bank.

- 7) Mengadminitrasikan daftar hitam Bank Indonesia dan daftar rehabilitas nasabah serta file nasabah.
- 8) Mengadminitrasikan permintaan dan pengembalian buku cek dan bilyet giro serta surat kuasa.
- 9) Memberikan informasi tentang saldo dan mutasi nasabah.
- 10) Mengadminitrasi buku cek, bilyet giro dan buku tabungan.
- 11) Memperkenalkan dan menawarkan produk, jasa yang ada di Bank Jateng Syariah.

g. Bagian Teller

- 1) Membuat laporan posisi kas di tangan dan di posisi saldo akhir pada bank.
- 2) Melakukan pengeluaran uang yang telah distujui oleh manajer akutansi dan keuangan dan manajer umum.
- 3) Mengelola kas kecil.
- 4) Bertanggung jawab atas pelayanan nasabah dalam hal transaksi uang tunai baik menerima uang penyetoran tabungan, deposito, angsuran pembiayaan, ataupun pengeluaran uang maupun penarikan tabungan, deposito, pencairan dan pengeluarannya lainnya yang berhubungan dengan kantor.

- 5) Memasukan mutasi ke lembaran buku mutasi teller untuk kas masukan dari penerimaan untuk kas keluar pada pembayaran. Semua mutasi disertai dengan bukti atau slip.
- 6) Memberi tanda redmark untuk setiap slip setoran atau penarikan tabungan.
- 7) Menerima, menyusun dan menghitung uang secara cermat dan hati-hati setiap setoran tunai dari nasabah dan penarikan tunai untuk nasabah.

E. Produk-Produk Dana dan Jasa Di Bank Jateng Syariah

Bank Jateng Syari'ah melayani nasabahnya dengan pelayanan yang prima (servis excellence) dan menawarkan berbagai produk yang sesuai dengan kebutuhan Syari'ah pasti mempunyai produk yang sangat unggulan sehingga dapat menarik para nasabah untuk menabung di Bank Jateng Syari'ah nasabahnya dengan menggunakan prinsip Syari'ah. Diantaranya produk dan layanan: Simpanan dan Pembiayaan. Dibawah ini terdapat macam-macam simpanan, yaitu:

Simpanan

1. Tabungan iB Bima

Merupakan produk tabungan dengan menggunakan prinsip Mudharabah. Produk yang kami desain bagi Anda yang menginginkan kemudahan bertransaksi sekaligus berinvestasi. Setiap bulan kami akan memberikan bagi hasil

sebagaimana porsi nisbah yang telah disepakati pada awal pembukaan rekening.

Manfaat:

- a. Transaksi online diseluruh Bank Jateng dan Bank Jateng Syariah
- b. Mendapatkan kartu ATM yang berfungsi sebagai kartu ATM dan kartu debit di jaringan ATM Bank Jateng dan ATM Bersama serta ATM prima

Fitur

- a. Akad: Mudhorobah Mutlaqah
- b. Minimal setoran awal Rp. 50.000,-
- c. Minimal setoran selanjutnya Rp. 10.000,-
- d. Saldo mengendap Rp. 50.000,-
- e. Biaya administrasi rekening/bulan Rp. 2.500,-
- f. Biaya administrasi ATM/bulan Rp. 3000,-
- g. Biaya tutup rekening Rp. 10.000,-

Syarat⁶⁶

- a. Mengisi Formulir Pembukaan Rekening
- b. Menandatangani Akad Pembukaan Rekening
- c. Bagi perorangan melampirkan fotocopy KTP
- d. Bagi Badan Usaha/ Lembaga:

⁶⁶ Syariah.bankjateng.co.id/bisnis/produk-layanan/simpanan/tabungan-ib-bima/ diakses pada hari Rabu, 01 Mei 2019 pukul 21:59 WIB

1. Fotocopy akte pendirian/anggaran dasar dan pengesahan sebagai badan hukum/perusahaan dan akta perubahan jika ada dengan menunjukkan aslinya
2. Fotocopy KTP dari susunan pengurus yang mewakili badan/perusahaan dengan menunjukkan aslinya

2. Tabungan iB Haji

iB Tabungan Haji adalah dana nasabah secara berjangka berdasarkan akad Wadiah Yad Dhamanah (titipan murni dari penitip yang harus dijaga) yang ditunjukkan untuk niat pergi haji. Minimal usia 12 tahun sudah bisa daftar dengan rutin menabung minimal 1 juta/bulan selama 3 tahun, niscaya sudah bisa naik haji di tahun yang ke-20. Daftarkan haji sekarang semakin cepat semakin baik.

Manfaat

- a. Gratis biaya Administrasi Bulanan
- b. Mendapatkan manfaat perlindungan asuransi
- c. Sistem Online dengan SISKOHAT Kementerian Agama
- d. Membantu merencanakan, mendampingi dan meringankan persiapan dana untuk menunaikan ibadah haji

Syarat & Ketentuan

- a. Buka Rekening iB Tabungan haji
- b. Rutin menabung sampai 25 juta
- c. Mendapatkan Nomor Bukti Validasi
- d. Dapat SPPH* dan Nomor Porsi*

*) Surat Pendaftaran Pergi Haji

***) Nomor porsi dari KEMENAG (Kementerian Agama)

Syarat Haji

- a. Minimal usia 12 tahun (bisa mendapatkan nomor porsi haji)
- b. Saldo tabungan minimal Rp. 25.000.000 (bisa daftar dan mendapatlan nomor porsi haji)

Syarat Pembukaan Rekening

- a. Fotocopy KTP yang masih berlaku (usia >17 tahun)
- b. Setoran awal Rp. 500.000,-
- c. Setoran berikutnya Rp. 100.000,-

3. Tabungan iB Amanah

Tabungan dalam mata uang rupiah yang memberikan kemudahan karena dapat melakukan transaksi online di seluruh kantor Bank Jateng dan Bank Jateng Syariah.⁶⁷

Manfaat

- a. Bank dapat mendapatkan bonus atas saldo yang mengendap (tidak diperjanjikan).
- b. Transaksi online di seluruh kantor Bank Jateg dan Bank Jateng Syariah

⁶⁷ syariah.bankjateng.co.id/bisnis/produk-layanan/simpanan/tabungan-ib-amanah-bisnis/ diakses hari Rabu, 01 Mei 2019 pukul 22:03 WIB

- c. Dilengkapi fitur BPD Card Syariah yang dapat diakses di ATM Bank Jateng dan ATM berlogo Prima dan Bersama
- d. Penarikan melalui ATM hingga Rp. 10.000.000,00/hari
- e. Terjamin dan aman.

Syarat dan Ketentuan

- a. Mengisi Formulir pembukaan rekening
- b. Menandatangani Akad Pembukaan Rekening
- c. Fotocopy legalitas usaha dan NPWP
- d. Akad Wadiah Yad Dhamanah (titipan)
- e. Minimal setoran awal Rp. 50.000,-
- f. Minimal setoran selanjutnya Rp. 10.000,-
- g. Saldo Mengendap minimal Rp. 50.000,-

Biaya

Biaya Adimistrasi rekening/bulan	Rp. 0
Biaya Administrasi ATM/bulan	Rp. 3.000
Biaya tutup rekening	Rp. 10.000,-

4. Deposito iB

Produk simpanan dana berjangka waktu tertentu dalam mata uang rupiah.⁶⁸

Manfaat

- a. Investasi deposito dapat dilakukan di seluruh kantor Bank Jateng dan Bank Jateng Syariah
- b. Mendapatkan bagi hasil yang kompetitif
- c. Bagi hasil dapat menambah produk deposito atau pemindah bukuan
- d. Dapat digunakan sebagai jaminan pembiayaan
- e. Terjamin dan aman

Syarat dan Ketentuan

Fitur Produk:

- a. Akad: Mudharabah Mutlaqah dan Muqayyadah
- b. Jangka waktu: 1, 3, 6, 12 dan 24 bulan.
- c. Diperuntukkan bagi perorangan atau badan usaha
- d. Perpanjangan otomatis saat jatuh tempo (Automatic Roll Over)
- e. Minimal penempatan awal: Rp. 1.000.000,00

Syarat Pembukuan

- a. Mengisi Formulir Pembukaan Rekening
- b. Menandatangani Akad Pembukaan Rekening
- c. Fotocopy Bukti Identitas Diri Pemegang Rekening

⁶⁸ Syariah.bankjateng.co.id/bisnis/produk-layanan/sompanan/deposito-ib-bisnis/ diakses pada hari Rabu, 01 Mei 2019 pukul 22:04 WIB

d. Fotocopy legalitas usaha dan NPWP (untuk badan usaha)

5. Giro iB

Rekening dalam mata uang rupiah yang memberikan kemudahan transaksi keuangan usaha nasabah dengan menggunakan cek dan bilyet giro.⁶⁹

Manfaat

- a. Transaksi online diseluruh kantor Bank Jateng dan Bank Jateng Syariah
- b. Mendapatkan bonus giro sesuai kebijakan bank
- c. Setoran dan penarikan dapat dilakukan sewaktu-waktu melalui cek atau bilyet giro

Syarat dan Ketentuan

- a. Mengisi Formulir Pembukaan Rekening
- b. Menandatangani Akad Pembukaan Rekening
- c. Fotocopy Bukti identitas Diri Pemegang Rekening
- d. Fotocopy Legalitas Usaha
- k) Akad Wadiah (titipan)

Minimal setoran awal

Giro Pemerintah Pusat/Daerah/Instansi lainnya	Tanpa setoran awal
Giro Kas Daerah	Rp. 500.000
Giro Swasta	Rp. 1.000.000
Giro Antar Bank Pasiva	Rp. 500.000

⁶⁹ Syariah.bankjateng.co.id/bisnis/produk-layanan/simpanan/giro-ib-bisnis/ diakses pada hari Rabu, 01 Mei 2019 pukul 22:06 WIB

Saldo minimal	-
Giro Pemerintah Pusat/Daerah/Instansi lainnya/Kas Daerah	Rp. 0
Giro Swasta dan Antar Bank Pasiva	Rp. 500.000

Biaya

- a. Biaya administrasi rekening per bulan Rp. 10.000
- b. Biaya tutup rekening Rp. 50.000

Pembiayaan

1. iB Griya (*Wujudkan Rumah Idaman Dengan Angsuran Pasti*)⁷⁰

Pembiayaan kepemilikan atau perbaikan rumah, villa, apartemen, dan urusan, dengan akad murabahah atau istishna.

Keunggulan

1. Plafond Pembiayaan disesuaikan dengan kemampuan angsuran nasabah
2. Jangka waktu pembiayaan hingga 15 tahun
3. Angsuran tetap tidak berubah selama jangka waktu pembiayaan
4. Uang muka hanya 20% untuk pembelian bangunan dengan luas maksimum 70m².

⁷⁰ Brosur iB Griya

5. Tanpa uang muka untuk pembelian material renovasi atau pendirian bangunan
6. Mewujudkan aneka kebutuhan tempat tinggal anda, yaitu:
 - a) Pemilikan
Rumah/Villa/apartemen/rusun baru atau lama.
 - b) Pembangunan atau renovasi
Rumah/Villa/apartemen/rusun.
 - c) Pemilikan tanah kosong atau kavling siap bangun maksimum seluas 300m².
7. Bebas memilih lokasi, baik diperumahan atau diluar perumahan
8. Agunan berupa objek yang dibiayai, atau dengan kuasa potong gaji khusus bagi pegawai dan anggota TNI/polri
9. Sumber penghasilan bisa Joint Income

Syarat dan Ketentuan

- a. Usia pemohon minimal 21 tahun
- b. Saat pembiayaan jatuh tempo maksimal usia 65 tahun atau sebelum pensiun
- c. Nasabah perorangan. Berstatus karyawan tetap, Anggota TNI /Polri, Kepala/Wakil Kepala Daerah Anggota DPR/DPRD, Profesional, dan Wiraswasta.

2. **iB Multiguna** (*Anda Pilih Barangnya, Kami Siap Mewujudkannya*)⁷¹

Pembiayaan dengan akad murabahah untuk pembelian barang konsumtif seperti peralatan elektronik, perabot rumah tangga, dan kendaraan bermotor baru atau bekas, yang tidak bertentangan dengan syariah.

Keunggulan

1. Plafond pembiayaan hingga Rp. 500 juta
2. Jangka waktu pembiayaan maks. 5 tahun, atau maks. 15 tahun potong gaji.
3. Angsuran tetap tidak berubah selama jangka waktu pembiayaan
4. Uang muka hanya sebesar 20% dari harga barang.
5. Agunan berupa jaminan tunai, atau jaminan fisik, atau jaminan pembayaran dengan potong gaji

Syarat dan Ketentuan

- a. Usia pemohon minimal 21 tahun atau 18 tahun bagi yang sudah menikah
- b. Saat pembiayaan jatuh tempo maksimal berusia 65 tahun atau belum pensiun
- c. Nasabah perorangan. Berstatus karyawan tetap, Anggota TNI /Polri, Kepala/Wakil Kepala Daerah Anggota DPR/DPRD, Profesional, dan Wiraswasta

⁷¹ Brosur iB Multiguna

3. iB Talangan Umroh (*Mewujudkan Niat Suci Anda Beribadah Umroh*)⁷²

Pembiayaan dengan akad ijarah untuk melunasi biaya perjalanan umroh

Keunggulan

1. Plafond pembiayaan sehingga 90% Biaya Perjalanan Umroh
2. Jangka waktu pembiayaan hingga 60 bulan
3. Bebas memilih Biro Travel yang telah menjadi rekanan Bank Jateng Syariah
4. Dapat diajukan untuk biaya perjalanan umroh bagi kerabat/saudara

Syarat dan Ketentuan

- a. Usia pemohon minimal 21 tahun atau sudah menikah. Saat pembiayaan jatuh tempo maksimal berusia 65 tahun atau belum pensiun.
 - b. Nasabah perorangan. Berstatus karyawan tetap, Anggota TNI /Polri, Kepala/Wakil Kepala Daerah Anggota DPR/DPRD, Profesional, dan Wiraswasta.
- ### **4. iB Rahn Emas (*Gadai Emas Tanpa Was-was*)⁷³**

Fasilitas pembiayaan dengan akad qardh untuk kebutuhan dana tunai dengan jaminan emas.

⁷² Brosur iB Talangan Umroh

⁷³ Brosur Gadai Rahn

Keunggulan

1. Proses mudah dengan dan cepat (+/- 15 menit)
2. Biaya Administrasi Terjangkau
3. Nilai pinjaman per Nasabah mulai Rp. 500.000 – 250 juta
4. Jangka waktu 120 hari kalender
5. Biaya pemeliharaan ringan dihitung harian
6. Mendapatkan Asuransi Gratis 100%

F. Penghargaan Yang Diraih Bank Jateng

Penghargaan Tahun 2019:

1. Peringkat II Satisfaction (Customer Service) Bank Pembangunan Daerah
2. Peringkat III Loyalty Bank Pembangunan Daerah
3. Juara I The Best Indonesia Sales and Marketing Award III 2019

Penghargaan Tahun 2018:

1. Economic Review – Indonesia CSR Award II 2018 – Platinum dengan score 90.83 (Very Excellent – A Kategori Regional Bank)
2. Anugerah Pers 2018 Jawa Tengah Kepada Direktur Utama Bank Jateng
3. Direktur Utama sebagai Bankir Pro Kredit Murah
4. Economic Review – Indonesia Corporate Secretary Rangking 7 and Indonesia Information Technology Rangking 10

5. Jawara Financial Indonesia – Top Based Bank in Commercial Bank Based on Business Activities
6. Terpopuler di Media
7. Peringkat 1 Bank BPD Non TBK Terbaik
8. Bank terbaik 2018 kategori BPD dengan modal inti Rp 5 Triliun – Rp 30 Triliun
9. The Best Improvement Banking In Service and Customer Satisfaction Of The Year
10. TOP BPD Buku III
11. The Most Efficient Bank kategori BPD Aset 30T sampai diatas 30T
12. The Best Syariah Business Unit kategori Bank Syariah Aset dibawah 20T
13. Sangat Bagus Atas Kinerja Keuangan Selama Tahun 2017 kategori Syariah Business Unit (UUS)
14. The Best Syariah Bank kategori Regional Bank

Penghargaan Tahun 2017:

1. Instansi Terbaik 2016 kategori Industri Jasa Keuangan (Otoritas Jasa Keuangan Regional 3 Jawa Tengah dan DIY) sebagai “Pendukung Terbaik Dalam Membantu UMKM Mendapatkan Fasilitas Kredit Dengan Program Suku Bunga Rendah (*Subure*) 7%, Program Simpanan Pelajar dan Laku Pandai”.
2. Peringkat I Indonesia Corporate Sosial Responsibility Award 2017 (ICSRA)

3. Pelopor Suku Bunga Kredit Rendah
4. Best Of 2017 Indonesia Business Quality Award kategori “The Most Trusted Banking and Service In Customer Satisfaction Of the Year 2017”
5. Bank Terbaik 2017 kategori Bank daerah Aset Lebih Dari Rp 10T
6. Predikat Sangat Bagus Untuk Kinerja Keuangan Selama Tahun 2002-2016 Kategori Aset diatas Rp 25T selama 15 Tahun Berturut-turut
7. The Winner Of Indonesia Syariah Finance Award 2017
8. Bank Kinerja dan Inovasi Terbaik Kategori Unit Usaha Syariah (UUS) BPD⁷⁴

⁷⁴ www.bankjateng.co.id/tentangkami/profil/penghargaan/ diakses pada hari Jum'at, 03 Mei 2019 pukul 22:24 WIB

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi Pembiayaan iB Griya Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah Menggunakan Akad Murabahah di Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat

KPR syariah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan syariah kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah berdasarkan aturan syariah.⁷⁵ KPR syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syariah, akad yang digunakan dalam KPR syariah yakni jual beli tegaskan untung (*murabahah*), jual beli dengan termin dan kontruksi (*istishna*), sewa berakhir pemilikan (*ijaroh muntahi bit tamlik*), kongsi berkurang bersama sewa (*musyarokah mutanaqishoh*).⁷⁶ KPR ada dua jenisnya yaitu KPR subsidi dan KPR non subsidi. KPR subsidi adalah kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya dibantu oleh pemerintah atau disubsidi oleh pemerintah, sedangkan KPR non subsidi adalah kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya tidak dibantu atau tidak disubsidi oleh pemerintah.

Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat memiliki produk pembiayaan perumahan untuk masyarakat

⁷⁵ U. Adil, *Bisnis Syariah Di Indonesia Hukum Dan Aplikasinya*, Jakarta: Mitra Wacana Media, 2017, h.47

⁷⁶ Ahmad Ifham, *Ini Loh KPR Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama: 2017, h. 33

berpenghasilan rendah yaitu iB Griya. iB Griya adalah produk pembiayaan kepemilikan rumah yang diterbitkan Bank Jateng Syariah untuk pembiayaan rumah dengan didukung bantuan dana fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat melakukan penyaluran pembiayaan iB Griya sejak awal berdiri yaitu tahun 2008 dengan perkiraan nasabah sampai sekarang ada 1000 nasabah.⁷⁷

Pemohon pada Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat tidak diharuskan yang bekerja pada perusahaan. Pemohon untuk pembiayaan iB Griya ini diperbolehkan yang bekerja sebagai pegawai toko atau wiraswata lainnya. Namun toko tersebut harus memiliki reputasi yang baik dan telah berdiri selama minimal 2 tahun atau hal lainnya yang menjadi pertimbangan Bank untuk dapat menerima pengajuan pembiayaan si pemohon tersebut.

Untuk memenuhi permintaan pembiayaan perumahan pada produk iB Griya, maka Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat telah bekerja sama dengan *developer* perumahan yakni PT. Bancar Miwa Anggabaya, dengan ketentuan harga 1 unit rumah Rp. 130.000.000. Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat memberikan pembiayaan iB

⁷⁷ Wawancara dengan Ibu Medina pada hari Jum'at 27 April 2019 di Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat

Griya kepada pemohon yang belum memiliki rumah dan tentunya belum menerima subsidi rumah dari manapun.

Prosedur pelaksanaan pembiayaan iB Griya Bank Jateng Syariah KCP Semarang adalah pada saat nasabah ingin membeli rumah pada *developer* tetapi nasabah tidak memiliki dana yang mencukupi maka nasabah datang ke Bank Jateng untuk pengajuan pembiayaan pembelian rumah, dengan ketentuan uang muka untuk pegawai/karyawan adalah 5% dari harga rumah, dan untuk wiraswasta adalah 10% dari harga rumah yang ingin dibeli. Adapun prosedur mengajukan pembiayaan pada Bank Jateng Syariah adalah sebagai berikut:

Syarat Umum:

- a. Foto 4x6 Suami Istri
- b. Foto kopi KTP Suami istri pemohon
- c. Foto kopi KK terbaru dan surat nikah (bagi yang sudah menikah)
- d. Rekening tabungan 3 bulan terakhir
- e. Foto Kopi NPWP mulai 100.000.000
- f. Usia minimum pengajuan pembiayaan 21 tahun
- g. Mempunyai penghasilan tetap atau berkesinambungan
- h. Mengisi formulir permohonan pembiayaan iB Griya Bank Jateng
- i. Melengkapi dokumen yang disyaratkan

Syarat Tambahan:

Karyawan:

- a. Daftar gaji dari bendahara mengetahui pimpinan
- b. Surat pernyataan tak ada masalah ADM
- c. Surat kuasa potong gaji (Kusus MOU)
- d. Surat perintah (khusus MOU)
- e. Persetujuan suami/istri
- f. Foto kopi dan asli SK Pengangkatan SK terakhir
- g. Max Angsuran/Bulan 65% gaji bersih⁷⁸

Skema alur proses permohonan pembiayaan

Penerimaan permohonan pembiayaan dari calon nasabah:

- 1) Pemohon datang kepada petugas Bank Jateng yang menangani pembiayaan untuk meminta informasi tentang pembiayaan yang diberikan Bank. Selanjutnya petugas akan memberikan penjelasan tentang persyaratan pemberian pembiayaan yang diajukan.
- 2) Nasabah datang ke *developer* yang sudah bekerjasama dengan Bank Jateng untuk memilih lahan rumah/ rumah yang diinginkan, kemudian pihak *developer* melakukan konfirmasi ke pihak Bank.

⁷⁸Daftar Angsuran iB Griya Jateng Syariah KCPS Semarang Barang

- 3) Nasabah mengisi formulir permohonan yang berisi mengenai nama pemohon, alamat, nama gadis ibu kandung, jenis usaha, jenis pembiayaan yang diajukan, nominal permohonan, tujuan penggunaan dan jangka waktu angsuran.
- 4) Setelah itu formulir ditandatangani oleh pemohon, kemudian formulir permohonan dapat diberikan kepada pelaksana Analisis Pembiayaan.
- 5) Mengadakan wawancara terhadap pemohon terkait dengan rencana pembiayaan dan kebenaran dokumen
- 6) Pengumpulan data penunjang permohonan, baik *financial* maupun *non financial*:
 - a. BI Cheking (Sistem Informasi Debitur)
 - b. Daftar Hitam Penarik Cek dan BG kosong
 - c. *Trade Checking/ Market Checking/ Business Checking* untuk mengetahui karakter dan kapabilitas dari pihak ketiga yang berhubungan dengan bisnis nasabah seperti mitra kerja nasabah, para pemasok, para pelanggan, asosiasi bisnis atau organisasi profesi yang sama dengan usaha nasabah. Hasil dari *Trade Checking* ini adalah kapabilitas yang teruji dalam menjalankan usahanya.
- 7) Melakukan kunjungan (OTS) ke lokasi usaha nasabah

- 8) Proses Analisi Pembiayaan :
 - a. Melakukan analisis pembiayaan berdasarkan 5C dan prospek usaha, kinerja dan kemampuan membayar, serta analisis risiko
 - b. Menuangkan analisis pembiayaan dalam bentuk Usulan Pembiayaan
 - c. Mengusulkan pembiayaan yang diproses kepada pejabat pemutus pembiayaan sesuai wewenang yang berlaku
- 9) Proses pengecekan oleh admin pembiayaan
- 10) Penerbitan Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP4)

Berdasarkan persetujuan pembiayaan oleh Pimpinan Cabang Kantor Cabang Syariah menerbitkan SP4 kepada pemohon. Sebagai bentuk persetujuan atas permohonan pembiayaan nasabah/ pemohon menandatangani SP4. Isi SP4 secara ringkas mencakup informasi:

- a. Struktur pembiayaan yang diberikan
- b. Syarat penandatanganan akad
- c. Syarat pencairan pembiayaan
- d. Syarat lain-lain

11) Penandatanganan Akad Pembiayaan,
Pengikatan Jaminan, dan Pencairan
Pembiayaan⁷⁹

Dalam praktiknya pada Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat untuk produk pembiayaan iB Griya menggunakan akad *murabahah bil wakalah*. Akad *murabahah bil wakalah* adalah jual beli dengan sistem *wakalah*, dalam jual beli sistem ini pihak penjual mewakili pembeliannya kepada nasabah, dengan demikian akad pertama adalah akad *wakalah*, setelah akad *wakalah* berakhir yang ditandai dengan akad pertama dengan penyerahan barang dari nasabah ke lembaga keuangan syariah, kemudian pihak lembaga keuangan memberikan akad *murabahah*. Akad *murabahah bil wakalah* ini sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 pasal 1 ayat 9 yang menyatakan bahwa jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Dengan hal tersebut maka *murabahah bil wakalah* yang dilakukan oleh Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat untuk produk iB Griya diperbolehkan karena sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000.

⁷⁹Wawancara dengan Bapak Ellam pada hari Jum'at, 03 Mei 2019 di Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat

Mengenai akad *murabahah* sesuai dengan Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 275

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

*Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat) sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan), dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang-orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal didalamnya.*⁸⁰

Dan terkait akad *wakalah*, sesuai dengan Al-Qur'an Surat Al-Kahfi Ayat 19

⁸⁰Agus Hidayatullah, *Alwasim Al-Qur'an Tajwid Kode Transliterasi Per Kata Terjemah Per Kata*, Bekasi: CiptaBagusSegara, h. 47.

وَكَذَلِكَ بَعَثْنَاهُمْ لِيَتَسَاءَلُوا بَيْنَهُمْ ۚ قَالَ قَائِلٌ مِّنْهُمْ كَمْ لَبِئْتُمْ ۚ قَالُوا لَبِئْنَا يَوْمًا أَوْ بَعْضَ يَوْمٍ ۚ قَالُوا رَبُّكُمْ
أَعْلَمُ بِمَا لَبِئْتُمْ فَابْتِغُوا أَحَدَكُمْ بَورِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ فَلْيَنْظُرْ أَيُّهَا أَزْكَى طَعَامًا فَلْيَأْتِكُمْ بِرِزْقٍ مِنْهُ
وَلْيَتَلَطَّفْ وَلَا يُشْعِرَنَّ بِكُمْ أَحَدًا

Dan Demikianlah Kami bangunkan mereka agar mereka saling bertanya diantara mereka sendiri. Berkata salah seorang diantara mereka : “sudah berapa lamakah kamu berada (disini)?” mereka menjawab : “Kita berada disini sekitar sehari atau setengah hari”, berkata (yang lain lagi) : “Tuhan kamu lebih mengetahui berapa lamanya kamu berada (disini). Maka suruhlah salah seorang diantara kamu untuk pergi ke kota dengan membawa uang perak murni, dan hendaklah Dia lihat manakah makanan yang lebih baik. Maka hendaklah ia membawa makanan ini untukmu, dan hendaklah ia berlaku lemah lembut dan janganlah sekali-kali menveritakan halmu kepada seseorangpun.”⁸¹

Berdasarkan penjelasan diatas, maka akad murabahah bil wakalah yang terjadi pada Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat untuk produk iB Griya diperbolehkan karena sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 pada pasal 1 ayat 9 dan adanya dasar hukum mengenai akad murabahah pada Al-Qu’an surat Al-Baqarah ayat 275 dan akad wakalah pada Al-Qur’an surat Al-Kahfi ayat 19.

⁸¹Ibid, h. 295.

B. Kebijakan-Kebijakan Yang Diambil Untuk Mengatasi Kendala Pada Pembiayaan Murabahah

Munculnya kebijakan itu karna adanya suatu kendala yang dihadapi, dalam pelaksanaan pembiayaan iB Griya, terdapat beberapa kendala yaitu seperti:

1. Persaingan produk antar Bank

Di daerah Semarang sekarang sudah semakin banyak Bank-bank Syariah, BPRS maupun BMT yang memiliki produk iB Griya atau pembiayaan kepemilikan rumah seperti yang dimiliki Bank Jateng Syariah

2. Masalah ketentuan penerapan uang muka.

Kebanyakan nasabah menginginkan uang muka kecil atau tanpa uang muka. Padahal jika dilihat dari SK Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), terdapat ketentuan uang muka untuk pegawai 5% dan untuk wiraswasta 10%

3. Adanya promo yang menarik pada saat nasabah mengajukan pembiayaan iB Griya

Promosi atau mengiklan kini telah menjadi sebuah keharusan perbankan syariah untuk memasarkan produknya. Ketika berpromosi, bank syariah menunjukkan seluruh kelebihan yang dimiliki pada konsumen.

Adapun kebijakan yang diambil untuk mengatasi kendala-kendala pada produk pembiayaan IB Griya adalah sebagai berikut:

1. Memaksimalkan dan mengoptimalkan produk dan pelayanan iB Griya yang ada di Bank Jateng Syariah, meningkatkan fasilitas dan mengembangkan produk yang ada secara inovatif dan berbeda agar lebih unggul dari para pesaingnya.
2. Memberi pengertian lebih jelas kepada nasabah mengenai ketentuan uang muka yang telah diatur dalam Surat Keputusan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)
3. Melakukan promosi/sosialisasi melalui berbagai media sehingga nasabah dan calon nasabah memperoleh informasi yang lebih jelas dan tepat tentang produk iB Griya yang ada di Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat.⁸²

⁸²Wawancara dengan Bapak Ellam Wijaya pada hari Jum'at, 03 Mei 2019 di Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah mengadakan penelitian serta pembahasan maka penulis dapat menyimpulkan bahwa :

1. Penerapan *murabahah* dalam praktik Bank Syariah terbagi atas beberapa tipe, yaitu tipe *murabahah* (jual beli) dan *murabahah bil wakalah* (diwakilkan oleh nasabah). Tipe yang digunakan oleh Bank Jateng Syariah adalah tipe *murabahah bil wakalah*. Dimana Bank Jateng Syariah memberi surat kuasa kepada nasabah untuk membeli rumah yang ingin dibelinya sendiri.
2. Untuk nasabah yang menginginkan pembiayaan KPR subsidi gaji maksimal adalah Rp. 4.000.000 dengan harga 1 unit rumah yang diinginkan adalah Rp 130.000.000 sesuai dengan Surat Keputusan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dan untuk pegawai/ karyawan uang muka yang ditetapkan sebesar 5% untuk wiraswasta 10% dari harga rumah.
3. Kendala-kendala yang ada pada produk Pembiayaan iB Griya adalah persaingan antar bank lain, penetapan uang muka dan adanya promo dari masing-masing Bank
4. Kebijakan yang diambil Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat untuk mengatasi kendala tersebut adalah dengan memaksimalkan dan mengoptimalkan fasilitas dan

pelayanan, memberikan inovasi baru dan berbeda agar memiliki nilai unggul dimata pesaing. Melakukan berbagai promosi dengan memanfaatkan berbagai media.

B. Saran

Adapun beberapa saran yang dapat penulis berikan, sebagai berikut:

1. Sebagai Bank Syariah yang memiliki banyak nasabah, Bank Jateng Syariah harus memperhatikan kelengkapan persyaratan pembiayaan yang seharusnya sudah dilengkapi oleh calon penerima pembiayaan sehingga tidak muncul kekeliruan sebelum pencairan pembiayaan seperti berkas persyaratan yang dibutuhkan khususnya dokumen jaminan. Dan tetap melakukan pengawasan sesuai prosedur untuk menghindari pembiayaan bermasalah.
2. Dapat memaksimalkan berbagai media untuk melakukan promosi produk pembiayaan di Bank Jateng Syariah KCP Semarang Barat terutama terkait dengan produk iB Griya

DAFTAR PUSTAKA

- Sastra, Eka. 2017. *Kesenjangan Ekonomi Mewujudkan Keadilan Sosial*. Jakarta: Expose
- Pasal 1 angka 1 UU Republik Indonesia No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group
- Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- Umar, Husein. 2002. *Research Methods in Finance and Banking*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- Ikatan Bankir Indonesia. 2016. *Memahami Bisnis Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- Soemitra, Andri. 2009. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana
- Muhammad, 2005. *Manajemen Pembiayaan Dana Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN
- Sudarsono, Heri. 2003. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Ekonisia
- Rozalinda. 2016. *Fikih Ekonomi Syariah*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*
- Rivai, Veithzal, Avriyan Arifin. 2010. *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*. Jakarta: Bumi Aksara

- Mujahidin, Akhmad. 2016. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers
- Muthaher, Osmad. 2012. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu
- Saaed, Abdullah. 2003. *Bank Islam dan Bunga, Studi Kritis dan Interpretasi Kontemporer tentang Riba dan Bunga*. Jakarta: Kencana
- Antonio, Syafi'i. 2011. *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik, cet 1*. Jakarta: Gema Insani
- Remy, Sutan. 2014. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana
- Janwari, Yadi. 2015. *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: PT REMAJA ROSDAKARYA
- Ifham, Ahmad. 2017. *Ini loh KPR Syariah!*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Pasal 1 Nomor 3 Tahun 2016
- U, Adil. 2017. *Bisnis Syariah Di Indonesia Hukum dan Aplikasinya*. Jakarta: Mitra Wacana Media
- Soekartawi. 2002. *Faktor-faktor Produksi*. Jakarta: Salemba Empat
- Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Nomor 7 Tahun 2013 Tentang Upah Minimum
- Mankiw, N. Gregory. 2006. *Makroekonomi Edisi Keenam*. Jakarta: Erlangga
- Z, A. Wangsawidjaja. 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama

- Ahmad Maulidizen. 2018. *Literature Study On Murabahah Financing In Islamic Banking In Indonesia*. Jurnal Ekonomi Islam, No. 1, Vol. 9
- Hani Werdi Apriyanti. 2018. *Model Inovasi Produk Perbankan Syariah Di Indonesia*. Jurnal Ekonomi Islam, No. 1, Vol. 9
- Dony Ramadhan, dkk. 2014. *Analisis Sistem Informasi Keputusan Pemberian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Menggunakan Model Herbert A. Simon (Studi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Malang)*. Jurnal Administrasi Bisnis, Vol. 8 No. 2 (Universitas Brawijaya, Malang)
- Opal Sekar Randesta. (2016). *Analisis Pembiayaan Murabahah Pada iB Griya Bank Jateng Syariah KC Semarang, Tugas Akhir Di UIN Walisongo*
- Alviana Faeruzza Prasetyo. (2014). *Mekansime Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Jateng Syariah Semarang, Tugas Akhir di UIN Walisongo*
- Sholihatin Khofsah. (2017). *Implementasi Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Sebagai Upaya Untuk Meningkatkan Ekonomi Peternak Sapi di BMT Al-Hijrah Kan Jabung*, Tesis , Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
- www.syariah.bankjateng.co.id/personal/produk-layanan/pembiayaan/ib-griya/ diakses pada hari Rabu 17 April 2019 pukul 13:45 WIB
- www.bankjateng.co.id/tentang-perusahaan/ diakses pada hari Rabu, 01 Mei 2019 pukul 20:55 WIB

www.bankjateng.co.id/tentang-perusahaan/ diakses pada hari Rabu, 01

Mei 2019 pukul 20:55 WIB

syariah.bankjateng.co.id/tentang_kami/profil/ diakses pada hari Rabu,

01 Mei 2019 pukul 21:00 WIB

Buku SOP Bank Jateng Syariah

Brosur iB Griya

Brosur iB Multiguna

Brosur iB Talangan Umroh

Brosur Gadai Rahn



**FORMULIR PERMOHONAN
PEMBIAYAAN INDIVIDUAL**

Nomor :
Tanggal :

DATA KEUANGAN

• Penghasilan bersih / bulan permohonan		
• Penghasilan bersih / bulan Suami/Istri		
• Penghasilan Tambahan (Jika Ada)		[+]
JUMLAH PENGHASILAN		
• Biaya hidup / Pengeluaran per bulan		
• Angsuran dari pinjaman lainnya/bulan		[+]
JUMLAH PENGELUARAN		
SISA PENGHASILAN BERSIH		[-]

DATA KEKAYAAN

JENIS	JUMLAH	LOKASI / MERK	NILAI Rp.
<input type="checkbox"/> Rumah			
<input type="checkbox"/> Mobil			

SIMPANAN / REKENING DI BANK

NAMA BANK	JENIS SIMPANAN	ATAS NAMA	NOMOR REKENING

PINJAMAN LAIN

NAMA KREDITUR	JENIS PINJAMAN / CREDIT CARD	JUMLAH PINJAMAN	JATUH TEMPO

Bancar 1 Residence

TAMPINGAN BOJA

BERKONSEP
PERUMAHAN TROPIS
SUBSIDI

Angsuran
800
Ribuan

 **PALING DEKAT**
STRATEGIS

Bersama



Ar-Bani
Makmur & Sejahtera
UMROH & HAJI PLUS

PROMO
UMROH GRATIS

 **Terminasi Straight**
Atau lebih tinggi
lebih banyak pilihan





DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Dina Shabrina Adani An-Nisaa
Tempat, tanggal lahir : Jakarta, 11 Mei 1998
Alamat : Desa Sidomulyo RT 02 RW 04, Sedan,
Rembang

Pendidikan

1. SDN KERTAJAYA I SURABAYA, lulus tahun 2010
2. MTs. RIYADLOTUT THALABAH SEDAN, lulus tahun 2013
3. MA. RIYADLOTUT THALABAH SEDAN, lulus tahun 2016

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat sebenarnya untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 16 Mei 2019