

BAB III

PEMBAHASAN

3.1 Pokok Permasalahan

3.1.1. Landasan Teori

3.1.1.1. Definisi Murabahah

Bai' Al-murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai' al-murabahah*, penjual harus memberitahu harga pokok yang ia beli dan menentukan suatu tingkatan keuntungan sebagai tambahan. *Bai' al-murabahah* dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan dan biasa disebut sebagai *murabahah kepada pemesan pembelian* (KPP). Dalam kitab *al-Umm*, Imam Syafi'I menamai transaksi sejenis ini dengan istilah *al-aamir bisy-syira* (الامر بالشراء)¹⁸

3.1.1.2. Landasan Syari'ah

a. Al Qur'an

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

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

(al-Baqarah: 275)

¹⁸ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), Cet. 1, hlm. 101

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۗ

“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 di antara kamu”. (an-Nisa’: 29)¹⁹

b. Al Hadits

عن صالح بن صهيب عن ابيه قال. قال رسول الله صل الله عليه و سلم. ثلاث فيهن

البركة البيع الى اجل و المقارضة و اخلاط البر بالشعير للبيت لا للبيع.

(رواه ابن ماجه)

“Dari Saleh bin Suhaib dari ayahnya berkata, bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual-beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual.” (HR Ibnu Majah)²⁰

3.1.1.3. Syarat dan Rukun Bai’ al-Murabahah

1. Syarat Bai’ al-Murabahah

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

¹⁹ *Al-Qur’an dan Terjemahnya*, Depag RI, hlm. 122.

²⁰ A.Hasan, *Bulughul Maraam*, (Bangil: CV. Pustaka Tamaam, 1991) hlm. 496

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

- a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
- b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidak setujuan atas barang yang dijual.
- c. Membatalkan kontrak.

Jual beli secara *al-murabahah* di atas hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi dan berkontrak. Bila produk tersebut tidak dimiliki penjual, sistem yang digunakan adalah *murabahah kepada pemesan pembelian* (*murabahah KPP*). Hal ini dinamakan demikian karena si penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan si pembeli yang memesannya.²¹

2. Rukun

a. Penjual (*Ba'i*)

Penjual merupakan seseorang yang menyediakan alat komoditi atau barang yang akan dijual belikan, kepada konsumen atau nasabah.

²¹ Muhammad Ridwan, *konstruksi Bank Syari'ah Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka SM, 2007, Ed. 1, Cet. 1, hlm.79-80

b. Pembeli (*Musyitari*)

Pembeli merupakan, seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan, dan bisa didapat ketika melakukan transaksi dengan penjual.

c. Objek jual beli (*Mobi'*)

Adanya barang yang akan dijual belikan merupakan salah satu unsur terpenting demi suksesnya transaksi. Contoh: alat komoditas transportasi, alat kebutuhan rumah tangga, dan lain-lain.

d. Harga (*Tsaman*)

Harga merupakan unsur terpenting dalam jual beli karena merupakan suatu nilai tukar dari barang yang akan atau sudah dijual.

e. Ijab Qabul

Para ulama fiqih sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak, kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab qabul yang dilangsungkan. Menurut mereka ijab dan qabul perlu diungkapkan secara jelas dan transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli, akad sewa, dan akad nikah.²²

²² Adiwarmarman A. Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, Jakarta: Gema Insani, 2001, hlm. 94

3.1.1.4. Fatwa DSN Tentang Ketentuan Murabahah

pembiayaan murabahah telah diatur dalam fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai murabahah, yaitu sebagai berikut:

(1) Ketentuan umum *murabahah*

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syari'at islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembeli ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

(2) Ketentuan *murabahah* kepada nasabah

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - 1. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - 2. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.²³

(3) Jaminan dalam Murabahah

- a. Jaminan dalam *murabahah* diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

²³ Wirdyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam Di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2005, Ed. 1, Cet. 1, hlm. 132-134

(4) Hutang dalam Murabahah

- a. Secara prinsip, penyelesaiannya hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atau barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
- b. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruhnya.
- c. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

(5) Penundaan pembayaran dalam *murabahah*

- a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- b. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

(6) Bangkrut dalam *murabahah*.

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.²⁴

3.1.1.5. Praktik Murabahah dalam Perbankan Islam

Bank-bank islam umumnya mengadopsi murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun mungkin nasabah tidak memiliki uang untuk membayar pada saat itu. *Murabahah*, sebagaimana yang digunakan dalam perbankan Islam, prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok yaitu: terkait dan kesepakatan atas labanya (mark-up).

Dengan demikian ciri mendasar yang dapat disimpulkan pada kontrak *murabahah* (jual beli dengan pembayaran tunda) ini adalah sebagai berikut:

- 1) Pihak pembeli harus memiliki pengetahuan tentang harga awal barang yang dijual pihak bank, biaya-biaya terkait dengannya dan batas laba (mark-up) yang ditetapkan dalam bentuk prosentase dari total harga plus biaya-biayanya.
- 2) Obyek yang diperjual-belikan adalah berupa barang atau komoditas dan harus dibayar dengan uang.

²⁴ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Perss, 2005, Cet. 1, hlm. 49

- 3) Obyek yang diperjual-belikan harus ada dan dimiliki oleh pihak penjual atau wakilnya dan dapat diserahkan secara langsung.
- 4) Pembayaran yang dilakukan oleh pihak pembeli dapat ditangguhkan (angsuran).²⁵

Sejumlah alasan diajukan untuk menjelaskan popularitas murabahah dalam operasi investasi perbankan islam:

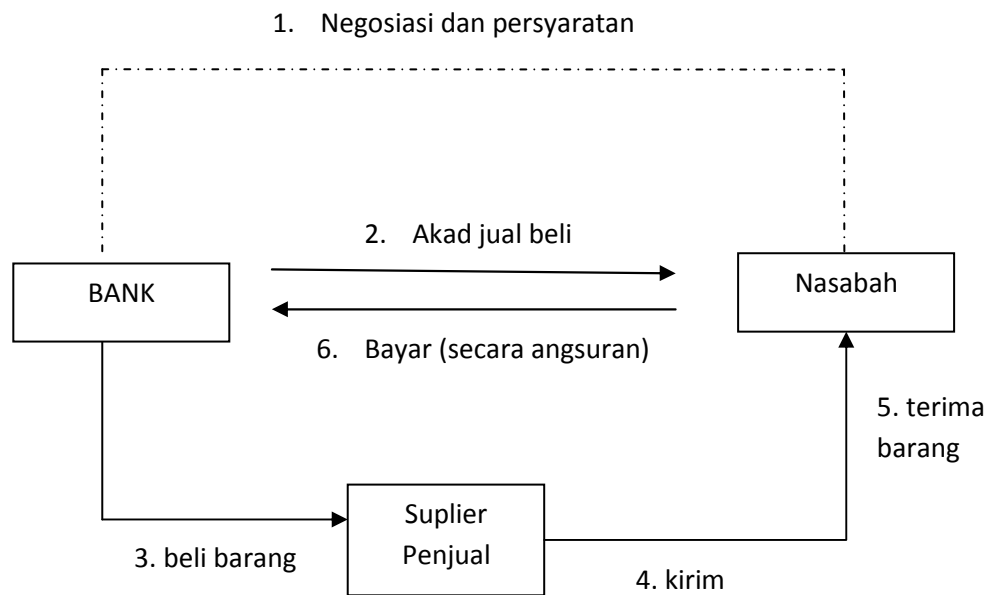
- a) Murabahah adalah suatu mekanisme investasi jangka pendek dan dibandingkan dengan sistem Profit and Loss Sharing (PLS) cukup memudahkan.
- b) Mark-up dalam murabahah dapat ditetapkan sedemikian rupa sehingga memastikan bahwa bank dapat memperoleh keuntungan yang sebanding dengan keuntungan bank-bank berbasis bunga yang menjadi saingan bank islam.
- c) Murabahah menjauhkan ketidak pastian yang ada pada pendapatan dari bisnis-bisnis dengan sistem PLS.
- d) Murabahah tidak memungkinkan bank islam untuk mencampuri manajemen bisnis, karena bank bukanlah mitra nasabah, sebab

²⁵ Muhammad, *Teknik Penghitungan Bagi Hasil dan Profit Margin*, Jakarta: UII Press Yogyakarta, 2004, hlm. 93

hubungan mereka dalam murabahah adalah hubungan antara kreditur dan debitur.²⁶

3.1.1.6. Skema Aplikasi Pembiayaan Murabahah

Secara umum aplikasi pembiayaan murabahah dapat digambarkan sebagai berikut:



²⁶ Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep dan Aplikasi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), cet. 1, Hlm. 148-149

Ket:

1. Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari produsen ditambah keuntungan. Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.
2. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlaku akad.
3. Bank syari'ah memesan barang yang telah dipesan nasabah kepada pemasok atau penjual utama.
4. Setelah barang dipesan, supplier mengirimkan barang kepada nasabah.
5. Nasabah menerima pesanan barang dan dokumen yang diperlukan dari supplier.
6. Nasabah melakukan pembayaran pembelian barang kepada bank sesuai kesepakatan. Dalam perbankan, murabahah lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan.²⁷

3.1.2. Karakteristik Produk Pembiayaan Emas iB Hasanah BNI Syari'ah

Pembiayaan Emas iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli emas logam mulia ANTAM secara angsuran tetap setiap bulannya selama masa

²⁷ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), Cet. 1, hlm. 107

pembiayaan dengan menggunakan akad murabahah dengan maksimal pembiayaan mencapai Rp 150 juta.

Sasaran pembiayaan ini ditujukan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan membeli emas logam mulia ANTAM sesuai dengan kemampuan masing-masing calon nasabah khususnya pegawai yang berpenghasilan tetap, kalangan profesional (dokter, pengacara, akuntan, notaris/PPAT, dll).

Karakteristik produk pembiayaan Emas iB Hasanah yang dipraktekkan oleh BNI Syari'ah adalah:

- 1) Akad yang digunakan adalah akad jual beli. Implikasi dari penggunaan akad jual beli mengharuskan adanya penjual, pembeli, dan barang yang dijual. Bank syari'ah selaku penjual harus menyediakan barang untuk nasabah yang dalam hal ini adalah sebagai pembeli. Sehingga nasabah berkewajiban untuk membayar barang yang telah diserahkan oleh Bank syari'ah.
- 2) Obyek pembiayaan yang dapat diterima adalah emas Logam Mulia (LM) bersertifikat PT. ANTAM.
- 3) Harga yang ditetapkan sesuai dengan harga emas pada saat berlangsungnya akad, serta tidak dipengaruhi oleh frekuensi waktu pembiayaan. Jadi, harga yang ada hanyalah satu yaitu harga yang telah disepakati oleh Bank syari'ah dan nasabah.

- 4) Keuntungan dalam Pembiayaan Emas iB Hasanah berbentuk margin penjualan yang sudah termasuk harga penjualan. Keuntungan tersebut sudah ditetapkan oleh pihak Bank dan sudah disetujui oleh nasabah.
- 5) Pembayaran harga barang dapat dilakukan secara angsuran. Jadi, pihak nasabah berhutang kepada pihak Bank syari'ah, karena belum melunasi kewajiban membayar harga barang yang ditransaksikan. Sedangkan angsuran Pembiayaan Emas iB Hasanah dapat dilakukan setiap bulan sampai dengan jatuh tempo pembiayaan. Besarnya angsuran bersifat tetap/fixed.
- 6) Dalam Pembiayaan Emas iB Hasanah memungkinkan adanya jaminan berupa obyek pembiayaan itu sendiri.

Dalam pandangan syari'at islam, penetapan harga pada transaksi jual beli ditentukan pada saat akad. Hal ini dilakukan agar terdapat kejelasan antara kedua belah pihak (penjual dan pembeli) tentang penetapan harga barang dan menghindari kemungkinan terjadinya perselisihan.

3.1.2.1. Keunggulan Pembiayaan Emas iB Hasanah

- a. Objek pembiayaan berupa logam mulia yang bersertifikat PT. ANTAM.
- b. Angsuran tetap setiap bulannya selama masa pembiayaan sampai dengan lunas.

- c. Biaya administrasi yang ringan mulai dari Rp 50.000,-
- d. Margin kompetitif.
- e. Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis.
- f. Jangka waktu pembiayaan minimal 2 tahun dan maksimal 5 tahun.
- g. Maksimum pembiayaan sampai dengan Rp 150.000.000,-²⁸

3.1.2.2. Tujuan Pembiayaan

Tujuan dari Pembiayaan Emas iB Hasanah ini adalah:

- a. Meningkatkan portepel (portofolio) pembiayaan konsumtif syari'ah.
- b. Meningkatkan jumlah nasabah.²⁹

3.1.2.3. Landasan Hukum

- a. Persetujuan BI cq. Direktorat Perbankan Syari'ah No. 14/1134/DPBS Tanggal 24 juli 2012 perihal Pelaporan Produk Pembiayaan Emas iB Hasanah.
- b. Surat edaran BI No. 14/16/DPBS tanggal 31 mei 2012 perihal Produk Pembiayaan Kepemilikan Emas bagi Bank Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah.
- c. Keputusan KKR No. 18/KKR/2012 tanggal 12 april 2012 telah menyetujui usulan produk pembiayaan murabah emas, dengan nama produk Pembiayaan Emas iB Hasanah.

²⁸ Brosur Pembiayaan Emas iB Hasanah

²⁹ Buku Pedoman Pembiayaan (BPP) Emas iB Hasanah

- d. Peraturan BI No. 10/16/PBI/2008 tanggal 25 september 2008 tentang perubahan atas peraturan BI No. 9/19/PBI/2007 tanggal 17 desember 2007 tentang pelaksanaan prinsip syari'ah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa Bank Syari'ah.
- e. Surat edaran BI No. 10/14/DPBS tanggal 17 maret 2008 tentang pelaksanaan prinsip syari'ah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa Bank Syari'ah.
- f. Peraturan BI No. 9/19/PBI/2007 tanggal 117 desember 2007 tentang pelaksanaan prinsip syari'ah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran serta pelayanan jasa perbankan syari'ah.
- g. Peraturan BI No. 7/6/PBI/2005 tanggal 20 januari 2005 tentang transparasi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah.
- h. Surat edaran BI No. 7/25/DPNP tanggal 18 juli 2005 tentang transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah.
- i. Fatwa DSN No. 77/DSN-MUI/V/2010 tanggal 3 juni 2010 perihal jual beli emas secara tidak tunai.³⁰

³⁰ *Ibid*

3.1.2.4. Kebijakan Pembiayaan

1. Maksimal Pembiayaan

Maksimal pembiayaan Emas iB Hasanah sebarang 150.000.000 per nasabah. Nasabah dimungkinkan untuk memperoleh Pembiayaan Emas iB Hasanah dan Rahn Emas iB Hasanah secara bersamaan dengan jumlah saldo keseluruhan (Pembiayaan Emas iB Hasanah dan Rahn Emas iB Hasanah) maksimal 250.000.000 dengan jumlah Pembiayaan Emas iB Hasanah maksimal 150.000.000.

2. Self Financing (uang muka)

Minimum 25% dari harga barang disetorkan tunai dan tidak diperbolehkan berasal dari pinjaman/pembiayaan.

3. Tujuan Penggunaan Pembiayaan

Tujuan penggunaan pembiayaan adalah untuk memenuhi kebutuhan konsumtif pembelian logam mulia dengan pola murabahah.

4. Jenis dan Akad Pembiayaan

Pembiayaan konsumtif dengan menggunakan akad murabahah yang berlaku.

5. Jangka Waktu Pembiayaan

Jangka waktu akad fasilitas pembiayaan adalah minimal 2 tahun dan maksimal 5 tahun, dengan ketentuan sebagai berikut:

- Untuk pegawai s/d usia 55 tahun atau pada saat pensiun.

- Untuk pengusaha atau profesional s/d pada usia 60 tahun.

6. Jenis valuta, margin pembiayaan

- Jenis valuta IDR
- Margin ditetapkan sebesar:

Jangka waktu	Tarif margin (flat)
2 tahun	10% p.a
3 tahun	11% p.a
4 tahun	12% p.a
5 tahun	12% p.a

Atau berpedoman pada KALMA/peraturan yang berlaku.

- Biaya administrasi
 - Pembelian emas s/d 50 gram = Rp 50.000
 - Pembelian emas lebih dari 50 gram s/d 100 gram = Rp 100.000
 - Pembelian emas lebih dari 100 gram = Rp 250.000

Baik margin maupun biaya administrasi harus dinyatakan dalam nilai nominal, sedangkan presentase hanya untuk perhitungan intern Bank.

7. Penarikan atau pencairan

Penarikan atau pencairan Pembiayaan Emas iB Hasanah dilakukan dengan cara pemindah bukuan ke rekening penjualan/ toko emas yang ada di BNI Syari'ah.

8. Pembayaran kembali pembiayaan

Pembayaran kembali pembiayaan dilakukan dengan autodebet ke rekening Tabungan iB Hasanah nasabah yang menjadi afiliasi, dengan pola angsuran tetap setiap bulan. Debt Service Ratio (DSR) yang merupakan rasio angsuran per bulan terhadap penghasilan ditetapkan berdasarkan tiering total penghasilan sebagai berikut:

- a. Total penghasilan per bulan \leq Rp 15 juta, maksimal DSR = 40%
- b. Total penghasilan per bulan $>$ Rp 15 juta, maksimal DSR = 50%

9. Biaya-biaya

- a. Biaya pengelolaan pembiayaan dan administrasi dipungut pada saat penandatanganan akad pembiayaan dan mempedomani ketentuan tarif yang berlaku.
- b. Biaya materai dikenakan sesuai ketentuan yang berlaku.
- c. Biaya penutup rekening dikenakan sesuai ketentuan yang berlaku .
- d. Baik margin maupun biaya administrasi harus dinyatakan dalam nilai nominal, sedangkan presentase hanya untuk perhitungan intern Bank.

10. Denda atau tunggakan

Apabila nasabah tidak atau terlambat melakukan pembayaran angsuran pembiayaan, maka nasabah dikenakan denda sebesar 5 % (lima persen) pertahun dari angsuran yang tertunggak dan harus dibayar lunas oleh nasabah kepada Bank. Dana hasil denda tersebut digunakan atau di salurkan untuk kepentingan sosial.

11. Pelunasan sebelum jatuh tempo

- a. Nasabah dapat mengajukan permohonan pelunasan sebelum jatuh tempo, secepat-cepatnya 1 (satu) tahun setelah akad pembiayaan berjalan.
- b. Nasabah wajib membayar seluruh pokok dan margin (total piutang) dengan menggunakan dana yang bukan berasal dari penjualan agunan emas.
- c. Nasabah dapat diberikan potongan atau pelunasan dipercepat namun tidak diperjanjikan dalam akad murabahah. perhitungan total kewajiban yang harus dibayar nasabah (*performance*) mengacu kepada ketentuan mengenai PPTM (Potongan Pelunasan Tagihan Murabahah) .

12. Akuntansi pembukuan

Metode pembukuan Emas iB Hasanah mengacu pada jurnal akuntansi pembiayaan yang berlaku.

13. Agunan pembiayaan

a) Agunan disimpan secara fisik di BNI Syari'ah, dengan tata cara penyimpanan sebagai berikut:

i. Tempat penyimpanan barang agunan

Agunan disimpan di dalam ruang tahan api (kluis/khasanah), yang juga digunakan sebagai tempat penyimpanan aguna rahn.

ii. Cara menyimpan barang agunan

- Barang agunan disimpan secara berurutan sesuai dengan tanggal dan nomor akadnya.
- Selama tersimpan di dalam kluis/khasanah, barang agunan harus selalu terjaga, oleh karenan itu harus dibungkus dengan kantong plastik tebal yang tertutup rapat yang dilampirkan dengan bukti kepemilikan emas (sertifikat ANTAM) dan kuitansi pembelian dari Toko Emas atau ANTAM.
- Alat pembungkus tidak dapat digunakan berulang-ulang (harus baru)
- Apabila tidak ada keperluan, kluis harus selalu tertutup dan terkunci.
- *Stock opname* dilakukan rutin setiap bulan oleh OM dan Operational Head.

- b) Agunan yang diserahkan harus berupa obyek pembiayaan dan tidak dapat digantikan dengan aset yang lain.
- c) Agunan tidak dapat diperjual belikan atau dijadikan agunan akad lain, yang menyebabkan perpindahan kepemilikan.

14. Pengadaan obyek pembiayaan emas

Untuk pembelian emas di utamakan melalui PT Aneka Tambang, tetapi apabila suatu daerah/cabang BNI Syari'ah tidak dapat perwakilan /distributor PT Aneka Tambang maka dimungkinkan pembelian emas melalui toko emas yang sebelumnya telah bekerja sama dengan kantor cabang BNI Syari'ah dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- i. Toko emas tersebut berada di kantor cabang/cabang pembantu BNI Syari'ah. Hal ini dilakukan dengan mempertimbangkan kemudahan untuk bertransaksi dan pengiriman barang.
- ii. Cabang meyakini bahwa emas yang dijual di toko emas tersebut asli khususnya keabsahan sertifikat PT Aneka Tambang.
- iii. Harga emas relatif bersaing..
- iv. Toko emas tersebut memiliki ijin usaha atau minimal telah beroperasi selama 2 tahun.
- v. Toko emas tersebut harus memiliki rekening tabungan/ giro di kantor cabang/cabang pembantu BNI Syari'ah, sehingga pembayaran dapat langsung ditransfer ke rekening toko emas.

- vi. Bersedia mengantar emas ke kantor BNI Syari'ah dan dananya bersedia diblokir sebesar harga emas yang dibeli sampai fisik emas diterima oleh bank.
- vii. Toko emas bersedia membeli kembali apabila karena sesuatu hal bank akan menjual emas tersebut kembali.
- viii. Toko emas bersedia menandatangani perjanjian kerjasama (PKS) yang berisi antara lain bahwa toko emas tersebut telah ditetapkan sebagai rekanan untuk mensupply kebutuhan emas kepada nasabah Bank BNI Syari'ah.

15. Pembelian emas

Petugas yang memastikan ketersediaan emas dan harga emas adalah petugas diunit customer service (dhi. Petugas Rahn/customer service). Petugas Rahn/customer service juga berwenang untuk melakukan pembelian emas sebelum akad pembiayaan ditandatangani.

16. Pengikat agunan

Agunan diikat gadai selama masa pembiayaan.

17. Asuransi pembiayaan

Barang jaminan atau emas ditutup asuransi kerugian pada perusahaan asuransi syari'ah. Penutupan asuransi kerugian tidak dilakukan per nasabah tetapi dapat langsung ditutup secara keseluruhan bersamaan

seperti penutupan asuransi kerugian dipembiayaan Rahn iB Hasanah.

Biaya asuransi menjadi beban Bank.³¹

3.1.3. Penerapan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Emas iB Hasanah BNI Syari'ah

Pembiayaan Emas iB Hasanah ini merupakan pembiayaan konsumtif dengan akad murabahah di mana sesuai dengan pengertian dari akad murabahah itu sendiri yakni jual beli barang dengan menyertakan harga dan margin serta pembayarannya dapat dilakukan secara angsuran. Pihak Bank menjual suatu barang kepada nasabah dengan menyertakan harga dan margin yang sudah disepakati kedua belah pihak. Nasabah dapat melunasi pembiayaan dengan cara diangsur tiap bulannya. Besarnya angsuran pembiayaan tetap setiap bulannya selama masa pembiayaan.

3.1.3.1. Prosedur Pembiayaan

1. Verifikasi

- a) Verifikasi dilakukan melalui wawancara dan disesuaikan dengan informasi yang disampaikan nasabah pada formulir permohonan pembiayaan.
- b) Khusus untuk verifikasi total kewajiban nasabah terkait dengan fasilitas Rahn Emas iB Hasanah yang telah berjalan, maka

³¹ *Ibid*

petugas cabang agar melakukan langkah-langkah tambahan sebagai berikut:

- i. Melakukan pengecekan fasilitas Emas iB Hasanah dan Rahn Emas iB Hasanah yang dimiliki nasabah pada sistem iCons.
 - ii. Hasil pengecekan dituangkan dalam call memo.
 - iii. Jika nasabah telah memiliki Pembiayaan Emas iB Hasanah dan atau Rahn Emas iB Hasanah, maka keduanya diperhitungkan sebagai total fasilitas yang dimiliki mengacu pada Kebijakan Umum mengenai maksimum pembiayaan.
- c) Setelah dipastikan bahwa seluruh data dan kondisi pembiayaan nasabah telah sesuai dengan ketentuan, petugas Bank dapat melakukan konfirmasi dan pemesanan emas di Toko Emas, dengan keterangan sebagai berikut:
- i. Ketersediaan barang
 - ii. No Sertifikat Barang
 - iii. Harga Barang
- d) Jika dikemudian hari bahwa nasabah mengajukan permohonan di cabang lain dan telah disetujui, maka wajib dilakukan penyesuaian atas maksimum Pembiayaan Emas iB Hasanah yang telah diterima sesuai ketentuan yang berlaku.

2. Analisa Pembiayaan

- a) Unit pengelola: *Unit Customer Service, Unit Operasional*, serta *Unit Customer Processing Head (dhi. Collection Assistant)* kantor cabang syari'ah.
- b) Analisa repayment capacity dilakukan berdasarkan wawancara dan data yang diberikan nasabah pada formulir permohonan pembiayaan, dengan menggunakan file skoring standar dari divisi PDM.

3. Persetujuan Pembiayaan

- a) Kewenangan Memutus Pembiayaan
Kewenangan memutus mengikuti ketentuan Pembiayaan Rahn Emas iB Hasanah dan KKR No. 23.
- b) Akad Pembiayaan
Persetujuan pembiayaan dituangkan dalam SKP dan selanjutnya dibuatkan Akad Murabahah.
- c) Keputusan Pembiayaan
Penyampaian keputusan pemberian Pembiayaan Emas iB Hasanah diatur sebagai berikut:
 - i. Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) disampaikan kepada pemohon rangkap 2 (dua).

- ii. Pemohon mengembalikan copy surat Persetujuan Pembiayaan yang telah ditandatangani sebagai tanda persetujuan ybs.

d) Disposisi Pembiayaan

Disposisi pembiayaan baru dapat dilakukan, apabila seluruh persyaratan telah dipenuhi yaitu:

- i. Akad pembiayaan telah ditandatangani oleh pemohon.
- ii. Pemeliharaan saldo dan blokir minimal sebesar saldo minimal rekening afiliasi ditambah 1 (satu) kali angsuran perbulan (angsuran hutang pokok + margin) dan biaya pengelolaan rekening.
- iii. Biaya-biaya yang dipersyaratkan telah dibayar lunas (biaya administrasi,dll)
- iv. Uang muka nasabah telah dipenuhi/dibayar lunas.
- v. Dibayarkan ke penjual/Toko Emas.
Penarikan/disposisi dilakukan dengan cara pemindahbukuan ke rekening penjual/Toko Emas di Bank BNI Syari'ah.

4. Penyelenggaraan (meintenance) Rekening Pembiayaan.

- a) Penyelenggaraan rekening Pembiayaan Emas iB Hasanah merupakan produk pembiayaan Murabahah dengan diberikan identitas khusus yaitu Pembiayaan Emas iB Hasanah.

- b) Beberapa perilaku untuk penyelenggaraan pembukaan rekening Pembiayaan Emas iB Hasanah yang perlu diperhatikan adalah

Jenis Produk	Pembiayaan Emas iB Hasanah
account type dan sub category	3805-4001
kode penggunaan pembiayaan	885
segmentasi	031 (Ritel)
kode sektor ekonomi	9900 (jasa-jasa sosial masyarakat, lainnya)

5. Pemantauan dan Penyelamatan

- a) Pemantauan

Pemantauan pembiayaan dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku.

- b) Penyelamatan

Apabila nasabah tidak dapat melunasi kewajibannya pada saat jatuh tempo dan/atau kewajiban Pembiayaan Emas iB Hasanah tersebut telah digolongkan macet maka agunan dapat dieksekusi oleh pihak Bank secepat-cepatnya setelah melampaui 1 (satu) tahun sejak tanggal akad.

Hasil eksekusi agunan diperhitungkan dengan sisa kewajiban nasabah sebagai berikut:

- Apabila eksekusi agunan lebih besar dari sisa kewajiban nasabah masa selisih lebih tersebut dikembalikan kepada nasabah.
- Apabila hasil eksekusi agunan lebih kecil dari sisa kewajiban nasabah maka selisih kurang tersebut tetap menjadi kewajiban nasabah.

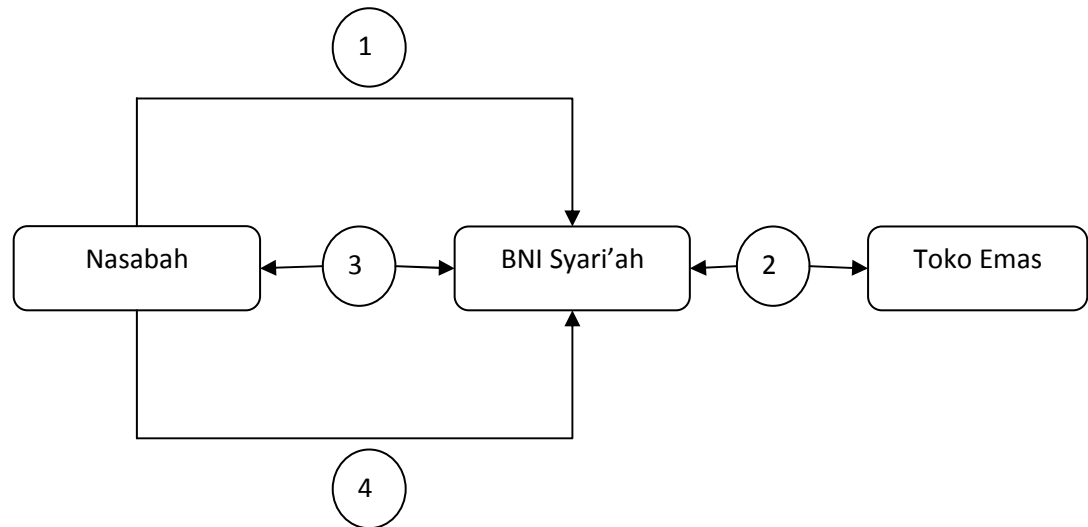
Apabila terdapat permasalahan maka harus ditempuh langkah penyelesaian melalui Pengadilan Agama atau lembaga lain yang ditunjuk oleh pemerintah.

6. Lain-lain

- a) Petugas Rahn atau Customer Service diharuskan menjalankan terlebih dahulu mengenai fitur-fitur produk ini pada saat nasabah mengajukan pembiayaan dan diperjelas kembali pada saat akad pembiayaan.
- b) Ketentuan-ketentuan lain dipedomani ketentuan yang berlaku dalam pemberian pembiayaan tersebut dan keputusan KKR yang berlaku.³²

³² *Ibid*

3.1.3.2. Alur Pembiayaan



Ket:

1. Nasabah mengajukan permohonan Pembiayaan Emas iB Hasanah dengan menyampaikan data persyaratan administrasi; petugas bank melakukan analisa kemampuan nasabah melalui wawancara berdasarkan data yang disampaikan nasabah.
2. Bank melakukan pembelian emas melalui toko emas yang sudah bekerja sama dengan BNI Syari'ah sesuai kebutuhan nasabah.
3. Bank dan nasabah menandatangani akad pembiayaan murabahah nasabah wajib membuka rekening Tabungan iB Hasanah dan menyetor uang muka yang dipersyaratkan.

4. Nasabah membayar kewajiban angsurannya ke bank sesuai jadwal.³³

3.1.3.3. Simulasi Penghitungan Angsuran

Bagi nasabah yang memperoleh pembiayaan dengan akad murabahah atau jual beli, besarnya margin akan tetap sampai periode pembiayaan berakhir sehingga mempermudah nasabah dalam melakukan perencanaan keuangan, karena besarnya angsuran fix sampai jatuh tempo.³⁴

Misalnya Bapak Andi menghendaki membeli Logam Mulia (LM) ANTAM pecahan 25 gram. Harga jual yang berlaku Rp 550.000,00/gram. Yang akan diangsur selama 2 tahun.

Simulasi perhitungan

- Harga barang $\text{Rp } 550.000 \times 25 \text{ gr} = \text{Rp } 13.750.000$
- Uang muka min $\text{Rp } 25\% \times \text{Rp } 13.750.000 = \text{Rp } 3.437.500$
- Jangka waktu 2 tahun (24 bulan)

³³ *Ibid*

³⁴ [Http://WWW.BNI.co.id/20syari'ah/pembiayaan/personal/simulasi.html](http://WWW.BNI.co.id/20syari'ah/pembiayaan/personal/simulasi.html)

Harga emas	Rp 13.750.000
Uang muka disiapkan	<u>Rp 3.437.500 –</u>
Pembiayaan Bank	Rp 10.312.500
Margin 10% (flat) jangka waktu 2 tahun	<u>Rp 2.062.500+</u>
Pokok pembiayaan + margin	Rp 12.375.000
Angsuran per bulan	Rp 515.625

Porsi pokok pembiayaan = Rp 10.312.500/24 bulan

= Rp 429.687,50

Porsi margin = Rp 2.062.500/24 bulan

= Rp 85.937,50

Angsuran per bulan = Rp 12.375.000/24 bulan

= Rp 515.625.³⁵

³⁵ *Ibid*

Angsuran	Porsi Pokok Pembiayaan (Rp)	Porsi margin (Rp)	Angsuran (Rp)	Sisa Angsuran (Rp)
1	Rp 429.687,50	Rp 85.937,50	Rp 515.625,00	Rp 11.859.375,00
2	Rp 429.687,50	Rp 85.937,50	Rp 515.625,00	Rp 11.343.750,00
3	Rp 429.687,50	Rp 85.937,50	Rp 515.625,00	Rp 10.828.125,00
4	Rp 429.687,50	Rp 85.937,50	Rp 515.625,00	Rp 10.312.500,00
5	Rp 429.687,50	Rp 85.937,50	Rp 515.625,00	Rp 9.796.875,00
6	Rp 429.687,50	Rp 85.937,50	Rp 515.625,00	Rp 9.281.250,00
7	Rp 429.687,50	Rp 85.937,50	Rp 515.625,00	Rp 8.765.625,00
8	Rp 429.687,50	Rp 85.937,50	Rp 515.625,00	Rp 8.250.000,00
9	Rp 429.687,50	Rp 85.937,50	Rp 515.625,00	Rp 7.734.375,00
10	Rp 429.687,50	Rp 85.937,50	Rp 515.625,00	Rp 7.218.750,00
11	Rp 429.687,50	Rp 85.937,50	Rp 515.625,00	Rp 6.703.125,00
12	Rp 429.687,50	Rp 85.937,50	Rp 515.625,00	Rp 6.187.500,00
13	Rp 429.687,50	Rp 85.937,50	Rp 515.625,00	Rp 5.671.875,00
14	Rp 429.687,50	Rp 85.937,50	Rp 515.625,00	Rp 5.156.250,00
15	Rp 429.687,50	Rp 85.937,50	Rp 515.625,00	Rp 4.640.625,00
16	Rp 429.687,50	Rp 85.937,50	Rp 515.625,00	Rp 4.125.000,00
17	Rp 429.687,50	Rp 85.937,50	Rp 515.625,00	Rp 3.609.375,00
18	Rp 429.687,50	Rp 85.937,50	Rp 515.625,00	Rp 3.093.750,00
19	Rp 429.687,50	Rp 85.937,50	Rp 515.625,00	Rp 2.578.125,00
20	Rp 429.687,50	Rp 85.937,50	Rp 515.625,00	Rp 2.062.500,00
21	Rp 429.687,50	Rp 85.937,50	Rp 515.625,00	Rp 1.546.875,00
22	Rp 429.687,50	Rp 85.937,50	Rp 515.625,00	Rp 1.031.250,00
23	Rp 429.687,50	Rp 85.937,50	Rp 515.625,00	Rp 515.625,00
24	Rp 429.687,50	Rp 85.937,50	Rp 515.625,00	Rp -

3.2 Analisa Data Pembiayaan

Dari data pembiayaan yang telah diuraikan dapat diambil kesimpulan bahwa Pembiayaan Emas iB Hasanah merupakan pembiayaan murabahah berdasarkan pesanan dengan sifatnya mengikat dan cara pembayaran tangguh. Dan pembiayaan tersebut berjalan efektif di BNI Syari'ah, terbukti dengan peningkatan jumlah nasabah yang dari awal peluncuran produk Pembiayaan Emas iB Hasanah pada awal bulan februari sampai bulan april sudah mencapai

30 nasabah yang mengajukan Pembiayaan Emas iB Hasanah.³⁶ Hal ini dikarenakan banyak keunggulan yang diperoleh dalam pembiayaan tersebut, diantaranya karena selama masa pembiayaan besarnya angsuran tetap dan tidak berubah sampai lunas, cara pembayaran mudah, mendapat emas asli langsung dari PT ANTAM dan proses pembiayaan relatif cepat bila dibandingkan dengan pembiayaan lain yang ada di BNI Syari'ah.

3.2.1. Analisa Praktek Pembiayaan

Pada prakteknya sekarang ini, yang dilakukan oleh BNI Syari'ah dengan menggunakan pembiayaan Emas iB Hasanah sebagai produk yang ditawarkan, ada yang masih belum sesuai dengan konsep dasar awal dari murabahah. sehingga praktek di lapangan mengindikasikan kemiripan antara praktek murabahah dengan praktek kredit investasi. Pada kenyataannya, praktek murabahah di Bank Syari'ah dalam menetapkan harga barang beserta keuntungannya itu ditetapkan oleh salah satu pihak yaitu pihak Bank sendiri. Sehingga pihak nasabah mau tidak mau harus menyetujuinya. Seperti halnya praktek kredit investasi yang ada pada Bank Konvensional. Ketika Bank Konvensional meminjamkan uangnya misalnya untuk pembelian barang-barang tertentu, bunga yang dikenakan pada pinjaman dikaitkan dengan pokok pinjaman dan itu ditetapkan oleh pihak bank

³⁶ Wawancara dengan customer service BNI Syari'ah Semarang Mbak Nida, Selasa 23 April 2013, pukul 15.10

sendiri. Itulah salah satu yang menjadikan praktek murabahah memiliki kemiripan dengan praktek kredit investasi.

Kelemahan praktek murabahah pada saat ini adalah belum berjalannya daya tawar menawar yang dimiliki oleh para nasabah. Sehingga posisi nasabah seringkali agak terpaksa untuk menerima harga yang ditawarkan oleh pihak bank syari'ah. Padahal, dalam praktek murabahah harga yang ada adalah satu harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu pihak bank dan nasabah itu sendiri.