

Konsistensi Penerapan Prinsip Syariah Dalam Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang No 21 Tahun 2008 Pada Produk BNI Griya iB Hasanah Di BNI Syariah Cabang Jember

Holil Nawawi

STIS Miftahul Ulum Lumajang

holilnawawi@gmail.com

Abstract

This study aims to reveal the consistency of the application of sharia principles to Griya iB Hasanah products. In this study, two findings were obtained. First, the mechanism includes several stages, namely: applicant analysis, deposit, disbursement of funds and realization (housing construction) are following the murabahah contract and do not deviate from the sharia principles adopted in the BNI Syariah bank. Second, the sharia principles carried out by BNI Syariah Jember Branch on Griya iB Hasanah products are consistent with the explanation of article 2 of Law Number 21 the Year 2008.

Keywords: Consistency, Sharia Principles, Gria iB Hasanah.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengungkap konsistensi penerapan prinsip syariah pada produk Griya iB Hasanah. Dalam penelitian ini di peroleh dua temuan. Pertama, mekanisme meliputi beberapa tahapan yaitu: analisis pemohon, setor berkas, pencairan dana dan realisasi (pembangunan rumah) sudah sesuai dengan akad murabahah dan tidak menyimpang dari prinsip syariah yang dianut dalam bank BNI Syariah tersebut. Kedua, prinsip syariah yang dilakukan BNI Syariah Cabang Jember terhadap produk Griya iB Hasanah sudah konsisten dengan penjelasan pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008.

Kata Kunci : Konsistensi, Prinsip Syariah, Gria iB Hasanah

Pendahuluan

Lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang bergerak di bidang keuangan, menghimpun dana, menyalurkan dana, atau kedua-duanya.¹ Lembaga keuangan yang memberikan jasa paling lengkap adalah bank. Adanya lembaga perbankan sangat mempengaruhi kegiatan perekonomian suatu negara, oleh karena itu bank dikatakan sebagai jantung perekonomian. Semakin maju suatu negara maka akan semakin besar pula peran bank dalam mengendalikan negara tersebut. Dalam artian, posisi dunia perbankan sangat dibutuhkan pemerintah dan masyarakatnya.

Pertumbuhan dan perkembangan perbankan dari tahun ke tahun sangatlah pesat. Salah satu perkembangan perbankan adalah lahirnya Bank Syariah. Bank Syariah adalah bank atau lembaga yang menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan alqur'an dan hadits, dan mengacu pada prinsip-prinsip syariah.²

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat *surplus* dana kepada masyarakat *defisit* dana yang melarang adanya *MAGHRIB* (*Maisir, Gharar, Haram, Riba* dan *Bathil*). Semua transaksi perbankan diawali dengan akad yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Prinsip "*antarodin*" sangat diutamakan untuk menjaga hubungan baik dengan nasabah dan menghindari adanya salah satu pihak yang dirugikan. Sebagaimana firman Allah dalam al-qur'an surat An nisa' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali

¹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta : Rajagrafindo Persada, 2012), 3

² Andi Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, 61

dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”³

Perbankan dalam kehidupan suatu Negara merupakan salah satu agen pembangunan (agent of development). Hal ini dikarenakan adanya fungsi utama dari perbankan sebagai lembaga yang menghimpun dan dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Fungsi inilah yang lazim disebut sebagai fungsi bank sebagai lembaga intermediasi keuangan (financial intermediary institution). Adapun kebijakan perbankan di Indonesia sejak tahun 1992 berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang kemudian diperkuat dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, tentang

Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 menganut sistem perbankan ganda (dual banking system). Dual banking sistem maksudnya adalah terselanggaranya dua sistem perbankan (konvensional dan syariah secara berdampingan) yang pelaksanaannya diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴

Penerapan kebijakan *dual banking system* dalam bulan januari tahun 2012, secara umum Bank Indonesia telah menetapkan sejumlah arah kebijakan dibidang perbankan dengan pendekatan insentif dan disinsentif. Hal ini antara lain mencakup peningkatan ketahanan sistem perbankan yang perlu ditempu. Melalui penguatan pengaturan, pemantapan sistem pengawasan bank, penataan kembali tingkat kompetisi di industri perbankan Indonesia, serta pendalaman pasar keuangan. Selain itu upaya untuk mendorong peningkatan intermediasi perbankan melalui penyempurnaan peraturan dan penyediaan infrastruktur pendukung. Secara spesifik kebijakan untuk perbankan syariah dalam tahun 2012 diarahkan untuk meningkatkan peran perbankan syariah terhadap perekonomian nasional dan penguatan ketahanannya. Kebijakan untuk perbankan syariah ini diupayakan dengan meningkatkan insentif untuk mendorong peningkatan modal, memfasilitasi pengembangan unit usaha syariah dan anak perusahaannya, serta memfasilitasi

³ Al Qur'an dan Terjemahnya, 4:29

⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia* (Yogyakarta: Gama Pres, 2007), 33.

terpenuhinya kebutuhan SDM perbankan syariah yang kompeten. Sejumlah kegiatan yang merupakan implementasi arah kebijakan tahun 2012 dibidang perbankan syariah dilaksanakan oleh Bank Indonesia, khususnya direktorat perbankan syariah dengan mencakup berbagai kegiatan dalam bidang penelitian, pengaturan dan pengembangan, perizinan, dan pengawasan perbankan syariah sebagaimana dijelaskan secara ringkas pada bagian dibawah ini. Seluruh kegiatan tersebut dilakukan sebagai satu kesatuan dalam upaya mengembangkan perbankan syariah yang efisien, prudent dan sejalan dengan prinsip syariah.⁵

Pada Tahun 2012 jaringan kantor perbankan syariah mengalami peningkatan yang cukup signifikan. Hal itu ditandai dengan berdirinya Bank Umum Syariah (BUS) sebanyak 11 bank dan 1.435 kantor, BPRS sebanyak 155 bank dan 389 kantor. Penyebaran jaringan kantor bank syari'ah juga telah menjangkau masyarakat lebih di 146 Kabupaten dan Kota di 33 Propinsi.

Perbankan syariah tumbuh dan dikembangkan sebagai sebuah alternatif bagi praktik perbankan konvensional. Kritik terhadap bank konvensional oleh konsep perbankan syariah, bukanlah menolak bank pada fungsinya sebagai lembaga intermediasi keuangan, melainkan di dalam karakteristik-karakteristiknya yang lain, misalnya masih terdapatnya unsur riba, judi (*masyir*), ketidakpastian (*gharar*), dan *bathil* dalam Perbankan Konvensional. Pasal 2 menyebutkan,

"perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian". Adapun penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menegaskan, "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. Kegiatan usaha yang berasaskan Prinsip Syariah, antara lain, adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur: riba, maisir, gharar, haram, dan zalim".

⁵ Bank Indonesia, "Statistik Perbankan Syariah", <http://www.BI.go.id/statistik-perbankan-syariah/>, diakses tanggal 19 April 2012.

Perkembangan kebijakan dual banking system di Indonesia semakin pesat. Sehingga berkembang pula bank yang menerapkan Islamic Windows System. Islamic Window System adalah sistem yang memperkenankan didalam sebuah kantor bank, yang di dalam bank terdapat dua sistem perbankan yakni syariah dan konvensional. Sistem ini terbukti mampu membuat perbankan syariah di Indonesia berkembang dengan sangat pesat.

Di Indonesia, bank yang menerapkan Islamic Windows System sudah banyak, diantaranya BNI. BNI menerapkan sistem syari'ah dalam penghimpunan dan penyaluran dananya serta telah mendapatkan penghargaan atas pengelolaanya. Islam memperkenalkan prinsip-prinsip muamalat sebagai alternatif perbankan dalam bentuk kegiatan usaha bank syariah Untuk

Semakin pesatnya bisnis di Indonesia semakin pesatnya juga pembangunan-pembangunan bangunan rumah atau ruko. Maka persaingan di dunia perbankan dalam hal pembiayaan dan penyaluran dana semakin besar. Dengan munculnya produk-produk pembiayaan dan penyaluran dana dengan prinsip Syariah yang di terapkan BNI syariah Jember. Salah satu produk pembiayaan yang diterbitkan BNI syariah Jember yang memakai akad murabahah yaitu BNI Griya iB Hasanah .

BNI Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan berdasarkan akad Murabahah (jual beli), akad murabahah itu sendiri adalah akad jual beli dimana ketika penjual menyebutkan harga pembelian (termasuk biaya perolehan) dan ditambah keuntungan yang diinginkan. Yang diperuntukan bagi pemohon yang memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh bank untuk membiayai pembangunan atau renovasi rumah, ruko, atau bangunan lain diatas tanah yang sudah dimiliki baik untuk dipakai sendiri maupun untuk disewakan.

Keuntungan bagi nasabah yang melakukan pembiayaan BNI Griya iB Hasanah , antara lain: Angsuran tetap sampai lunas, nasabah bebas merencanakan pembangunan atau renovasi sesuai dengan keinginan dan kebutuhannya, maksimum pembiayaan yang diberikan 100 persen dari RAB (Rencana Anggaran Biaya), jangka waktu hingga 15 tahun, margin bersaing, persyaratan mudah dan fleksibel, pelunasan dipercepat tidak dikenakan penalty, dan keuntungan disini nasabah bebas memilih kontraktor yang diinginkan dan berdasarkan prinsip syariah.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif karena ingin mendeskripsikan hasil dari temuan lapangan yang berupa kata-kata dengan sistematis dan cermat, yaitu mendeskripsikan fakta-fakta aktual tentang konsistensi penerapan prinsip syariah dalam penjelasan pasal 2 undang-undang no 21 tahun 2008 pada produk bni griya ib hasanah di bni syariah cabang jember pada pembiayaan kepemilikan rumah. Lokasi penelitian yang dipilih adalah Bank BNI Syariah karena berdasarkan pertimbangan: 1) lokasi yang strategis 2) Bank BNI Syariah merupakan bank syariah yang sudah menerapkan akad dengan prinsip syariah.

Teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara mendalam dan dokumentasi. Data yang diperoleh dianalisis dengan cara reduksi data, display data, verifikasi dan penarikan kesimpulan.

Kajian Pustaka

Prinsip Perbankan Syari'ah

Prinsip Syariah meliputi kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur-unsur riba, *maisir*, *gharar*, haram, dan zalim. Oleh karena itu Bank syariah dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga perantara keuangan, mempunyai produk-produk menghimpunan dana dan produk penyaluran dana serta produk layanan jasa. Produk-produk tersebut dalam penerapannya harus disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah yang melandasinya, antara lain:

1. Prinsip Al-Wadi'ah (Titipan)

Al-Wadi'ah adalah titipan dari satu pihak kepada pihak lain yang harus dijaga dan dikembalikan setiap saat bilamana orang yang titip mengambilnya. Prinsip al-wadi'ah pada bank syariah diaplikasikan pada produk Giro Wadi'ah dan Tabungan Wadi'ah.⁶

Tabungan merupakan jenis simpanan yang sangat populer di lapisan masyarakat Indonesia mulai dari masyarakat kota hingga masyarakat pedesaan.⁹ Menurut Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 tahun 2008 tabungan adalah simpanan berdasarkan

⁶ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm. 74

wadiah dan atau investasi dana berdasarkan akad mudharabah atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat dan ketentuan tertentu yang disepakati (buku tabungan, slip penarikan, ATM dan sarana lainnya), tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro, dan atau alat lainnya yang dipersamakan dengan itu.⁷

Tabungan wadiah adalah produk bank syariah berupa simpanan dari nasabah dalam bentuk rekening tabungan (saving account) untuk keamanan dan pemakainnnya, seperti giro wadiah, tetapi tidak sefleksibel giro wadiah, karena nasabah tidak dapat menarik dananya dengan cek

2. Prinsip Al-Mudharabah/Bagi Hasil/Profit-Loss Sharing

Al-Mudharabah adalah akad (perjanjian) kerjasama antara dua orang atau lebih di mana pihak pertama (shahibul maal) menyediakan 100% modal, dan pihak lainnya sebagai pengelola. Keuntungan dibagi sesuai perjanjian, dan kerugian ditanggung pemilik modal selama bukan kelalaian pengelola. Jika kerugian disebabkan kelalaian pengelola, maka pengelola harus bertanggung jawab. Pada perbankan syariah prinsip mudharabah di aplikasikan pada produk Tabungan Mudharabah dan Pembiayaan Mudharabah.

Jenis-Jenis Mudharabah

a. Mudharabah Muthlaqoh/Tidak Terbatas/Unrestricted

Mudharabah Muthlaqoh adalah kerjasama antara pemilik modal (shahibul maal) dengan pengelola (mudharib), di mana pemilik modal memberi otoritas penuh kepada pengelola untuk mengelola uangnya yang tidak terbatas dengan spesifikasi usaha, waktu, dan daerah bisnis. Prinsip mudharabah mutlaqoh pada bank syariah diaplikasikan pada produk Tabungan Mudharabah dan Deposito Mudharabah.

b. Mudharabah Muqoyyadah/Terbatas/Restrected

Mudharabah Muqoyyadah adalah kerjasama antara pemilik modal dengan pengelola, di mana pemilik modal memberikan syarat-syarat tertentu (seperti jenis investasi, tempat melakukan investasi, pihak-pihak yang terlibat dalam investasi) kepada pengelola dalam mengelola dananya. Dalam dunia perbankan syariah prinsip mudharabah muqoyyadah diaplikasikan pada jenis penyaluran dana yang lazim disebut special investment.

3. Prinsip Al-Musyarakah/Persekutuan/Joint Profit Sharing

⁷ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, (Jakarta : LPFE Usakti, 2009), hlm.

Al-Musyarakah (Syirkah) adalah persekutuan (bersyarikat) antara dua pihak atau lebih dalam suatu proyek, di mana masing-masing pihak berhak atas keuntungan yang diperoleh secara proporsional dengan kontribusi modal. Bilamana proyek mengalami kerugian, maka kerugian akan dibebankan secara proporsional pada masing-masing pihak pemberi modal. Pada perbankan syariah prinsip musyarakah diaplikasikan pada Pembiayaan Al-Musyarakah.⁸

Jenis-Jenis Al-Musyarakah

Jenis pembiayaan al-musyarakah ada 2, yaitu:

1. Musyarakah Kepemilikan

Tercipta karena warisan, wasiat atau kondisi lainnya yang menyebabkan pemilikan satu aset oleh dua orang atau lebih.

2. Musyarakah Akad

Tercipta karena adanya kesepakatan dua orang atau lebih baik dalam hal modal maupun pembagian keuntungan atau kerugian.

4. Prinsip Al-Murabahah

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual (bank syariah) dan pembeli (nasabah). Harga yang disepakati adalah harga jual sedangkan harga pokok harus diberitahukan kepada nasabah. Bank syariah dapat memberikan potongan harga jika nasabah mempercepat pembayaran cicilan dan melunasi piutang murabahah sebelum jatuh tempo. Dan jika bank mendapatkan potongan dari pemasok maka itu merupakan hak pembeli (nasabah), namun jika potongannya didapatkan setelah akad terjadi maka potongan itu dibagi menurut kesepakatan atau sesuai perjanjian antara bank dengan nasabah. Dalam konsep ini bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan atau agunan antara lain yaitu barang yang dibeli nasabah. Bank syariah juga dapat meminta urbun sebagai uang muka. Dalam konsep ini nasabah memiliki kewajiban membayar sesuai dengan harga jual (harga pokok + margin) yang

⁸ Mervyn K.Lewis dan Latifa M. Algaoud, *Perbankan Syariah (Prinsip, Praktik dan Prospek)*, (Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta, 2007), 63

sudah disepakati baik secara tunai maupun cicilan sesuai dengan kesepakatannya.⁹

Hasil dan Pembahasan

Mekanisme Pembiayaan dengan BNI Griya iB Hasanah¹⁰

1. Syarat Calon Nasabah

Calon nasabah merupakan orang yang akan mengajukan pembiayaan iB Griya Hasanah di PT. Bank BNI Syari'ah Kantor Cabang Jember. Calon nasabah biasanya datang secara langsung ke bank dan bertemu dengan pegawai layanan bank (customer service), atau mengisi formulir secara online di (<http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-kprsyariah>).

Pengumpulan data-data calon nasabah. Secara umum data yang diperlukan ialah sebagai berikut:

Pertama adalah mengisi formulir permohonan pembiayaan. Calon nasabah mengisi formulir permohonan pembiayaan. Selanjutnya formulir tersebut diserahkan kepada petugas yang mengurus pembiayaan. Setelah dokumen diterima berikut data pendukung, petugas pembiayaan wajib melakukan penelitian atas kelengkapan dokumen yang wajib Taksasi Jaminan Verifikasi dan Investigasi Realisasi Pembiayaan Pelaksanaan Akad Pembiayaan ACC/ disetujui Rejected /ditolak 64 diserahkan pemohon serta dokumen lain yang diperlukan. Kelengkapan dokumen tersebut dituangkan dalam formulir check list dokumen.

Kedua adalah menunjukkan kartu identitas calon nasabah dan pasangannya: KTP atau paspor. Data ini dibutuhkan untuk mengetahui legalitas pribadi serta alamat tinggal calon nasabah. Hal ini terkait dengan alamat penagihan dan penyelesaian masalahmasalah tertentu yang terjadi dikemudian hari. Selain itu, KTP dibutuhkan untuk melakukan verifikasi tanda tangan calon nasabah.

Ketiga, menyerahkan kartu keluarga Kartu keluarga dibutuhkan untuk mengetahui jumlah berapa tanggungan keluarga. Selain itu juga dibutuhkan untuk melakukan verifikasi data alamat dengan melihat Kartu Tanda Penduduk calon nasabah.

Keempat, menyertakan Surat nikah Surat nikah dibutuhkan untuk transparansi terhadap pengeluaran tambahan bagi sebuah

⁹ Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, (Yogyakarta : UII Press, 2009), hlm. 8

¹⁰ Rumah Impian Dengan Rasa Tenang dan Tenang Sesuai Syariah, (Brosur Griya iB Hasanah Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo)

keluarga. Di kemudian hari jangan sampai terjadi wanprestasi seorang pasangan tidak mengetahui bahwa pasangannya terlibat hutang dengan bank. Kelima, menyertakan slip gaji terakhir Slip gaji terakhir dibutuhkan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran. Sebagai bukti yang akan memperkuat hal tersebut, maka diperlukan surat dari perusahaan dan atau SK pengangkatan terakhir.

Keenam, menyertakan Salinan rekening bank 3 bulan terakhir Salinan rekening bank dibutuhkan untuk mengetahui berapa besar mutasi pemasukan dan pengeluaran rekening nasabah. Ketujuh, menyertakan salinan tagihan rekening telepon dan listrik Data ini dibutuhkan untuk mengetahui status kepemilikan rumah tinggal dan kebenaran alamat tinggal. Data ini juga dapat digunakan untuk mengetahui pengeluaran tetap nasabah.

Kedelapan, melampirkan legalitas usaha berupa akta pendirian, surat keterangan domisili usaha, Surat Ijin Tempat Usaha (SITU), Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP), Surat Ijin Undang Undang Gangguan (SIUUG), Tanda Daftar Perusahaan (TDP), Tanda Daftar Rekanan, surat ijin usaha jasa konstruksi (khusus kontraktor) dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Seluruh persyaratan tersebut diperlukan untuk mengetahui pengakuan pemerintah atas usaha dimaksud. Selain itu, hal ini juga diperlukan untuk mencegah pembiayaan terhadap usaha yang dilarang pemerintah seperti usaha barang terlarang, usaha yang merusak lingkungan dan lain-lain.

Terakhir, menyertakan data obyek pembiayaan dan data jaminan Data obyek pembiayaan diperlukan sebagai bagian terpenting yang tidak terpisahkan dari pembiayaan. Obyek tersebut juga dianggap sebagai obyek jaminan sehingga harus betul-betul dapat mengcover pembiayaan yang dimaksud. Data ini juga meliputi harga obyek dan lokasi jaminan yang dilengkapi dengan foto jaminan.

2. Alasan Rejected/Ditolak

Penolakan pengajuan pembiayaan iB Griya Hasanah terjadi karena banyak sebab bisa berasal dari obyek bangunan. Sebagai contoh pembangunan rumah ditinjau sengketa, pembangunan rumah di daerah rawan bencana seperti daerah banjir, daerah rawan longsor, gunung meletus, dll. Penolakan bisa berasal dari nasabah debitur itu sendiri, sebagai contoh nasabah termasuk dalam DHN

(Blacklist BI), memiliki masa kerja kurang dari 2 tahun, penghasilan yang tidak sebanding, memasuki masa pensiun, memiliki profesi yang beresiko tinggi, memiliki hutang banyak dalam waktu yang sama, dokumen kurang lengkap, dll. 70 g.

3. Jika Di ACC/Disetujui

Disetujuinya pembiayaan iB Griya Hasanah setelah semua tahapan lolos, nasabah tidak masuk DHN (blacklist BI), semua dokumen lengkap, sanggup membayar cicilan KPR, tidak masuk masa pensiun. Taksasi jaminan yang mampu menalangi pembiayaan apabila terjadi kredit macet. Semua persyaratan dan dokumen-dokumen yang diperlukan sudah terpenuhi.

4. Pelaksanaan dan Realisasi Akad Pembiayaan

Pada tahap ini nasabah debitur akan bertemu dengan perwakilan dari divisi sales, divisi operasional dan notaris untuk melaksanakan akad. Pencairan pembiayaan akan dikreditkan ke rekening debitur atau pihak nasabah pembiayaan, kemudian dilakukan pemindahan kembali dari rekening debitur ke rekening pengembang (developer) yang bertujuan untuk membuktikan secara hukum positif bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari bank, serta nasabah telah mengetahui bahwa telah terjadi transaksi jual-beli rumah/ tanah antara pihak nasabah dengan developer/ penjual yang ditengahi oleh bank. Lain halnya dengan pembiayaan untuk tujuan renovasi rumah, 71 yaitu plafond pembiayaan dikreditkan secara langsung oleh bank ke rekening nasabah pembiayaan.

Pada prinsipnya pada setiap ketentuan pembiayaan Griya iB Hasanah dalam membeli rumah, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rukan, rusun, apartemen, dan jenisnya), dan membeli kavling yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan pembayaran kembali masing-masing calon nasabah. Mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah direalisasikan apabila nasabah memenuhi kriteria pembiayaan, objek atau tanah yang akan di ajukan pembiayaan telah dimiliki oleh pemohon atau suda atas nama pemohon sendiri, objek sebagai agunan mampu menutupi besarnya jumlah pembiayaan yang diajukan, nasabah tidak termasuk dalam kategori nasabah bermasalah.

5. Wewenang Memutus dan Pelimpahan Wewenang Memutus

Wewenang memutus dan pelimpahan wewenang memutus Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah mengacu pada ketentuan

wewenang memutus pembiayaan yang berlaku untuk pemberian pembiayaan kepada Nasabah Perorangan.

6. Penagihan Kembali Jumlah Pembiayaan Yang Tidak Digunakan Dengan Baik

Apabila jangka waktu 12 (dua belas) bulan dilewati dan pembangunan rumah belum diselesaikan dan jelas-jelas sudah terjadi penyalahgunaan Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah BNI Syariah yang telah diberikan (misalnya sebagian atau sejumlah tertentu dana pembiayaan digunakan untuk keperluan lain di luar kesepakatan pada akad), maka Bank dapat meminta pelunasan seketika atas dana pembiayaan yang telah dicairkan dan/atau tindakan-tindakan lain yang lazim dilakukan Bank untuk menghadapi Nasabah cidera janji.

7. Pelunasan Pembiayaan Dipercepat

Nasabah dapat melakukan pelunasan sebelum jangka waktu pembiayaan berakhir (Pelunasan dipercepat). Pada saat melakukan pelunasan dipercepat, maka pihak Bank dapat memberikan potongan (*muqasah*) atas margin keuntungan yang belum jatuh tempo. Pemberian potongan (*muqasah*) akan diatur dalam ketentuan tersendiri sesuai kebijakan Bank dan tidak boleh diperjanjikan di awal.

Ketentuan – ketentuan lainnya yang belum diatur dalam Surat Edaran ini, yang berlaku di Bank BNI dan sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip Syariah, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Edaran ini.

Analisa Data Sebelum Pencairan

Pertama adalah Analisa pemohon, ada bentuk teknik atau lembar wawancara untuk mengetahui seberapa besar kemauan dan kemampuan nasabah. Analisa pemohon dilakukan sesuai dengan prinsip kehati-hatian, prinsip pembiayaan syariah dan ketentuan-ketentuan yang berlaku di Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang perbankan syariah.

Kedua adalah Setor berkas, dilakukan apabila nasabah tersebut sudah melakukan analisa pemohon tersebut dan disetujui oleh pihak BNI berdasarkan pertimbangan Kantor Cabang Syariah.

Ketiga adalah pencairan dana, dilakukan apabila berkas yang diserahkan kepada pemohon sudah memenuhi syarat dan surat perjanjian kontrak tersebut sudah ditandatangani oleh dewan direksi. BNI tersebut menyampaikan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3). Pencairan dana dilakukan dengan alur sebagai berikut:

1. Persyaratan pencairan pembiayaan, terdiri dari :
 - a. Akad Pembiayaan Swagriya sudah ditanda tangani dan seluruh persyaratan sudah diserahkan seluruhnya oleh Nasabah.
 - b. Agunan dipastikan telah dikuasai oleh Bank dan diikat secara hak tanggungan.
 - c. Khusus untuk membangun rumah, ruko atau bangunan tempat tinggal lainnya, kondisi tanah dalam kondisi matang/siap untuk didirikan bangunan.
2. Alur dana pencairan Pembiayaan Swagriya:
 - a. Pencairan seluruh pokok pembiayaan ditempatkan dalam rekening Tabungan atas nama Nasabah, dengan syarat tidak diterbitkan kartu ATM dan dananya diblokir.
 - b. Dana pada rekening Tabungan yang diblokir dapat dicairkan secara bertahap untuk keperluan belanja bahan bangunan atau dibayarkan kepada pemborong/kontraktor bangunan sesuai ketentuan tahap pencairan pada akad atau ketentuan termin pembayaran pada SPK (surat perintah kerja).
 - c. Tahapan pencairan dana blokir disesuaikan dengan pencapaian progres bangunan atau prestasi pekerjaan yang disyaratkan dalam SPK (surat perintah kerja) yang disetujui Bank.
 - d. Apabila progres bangunan atau prestasi pekerjaan belum terpenuhi sesuai ketentuan, maka pencairan selanjutnya ditunda sampai dengan terpenuhinya prestasi tersebut. Dan setelah itu realisasi tersebut dilakukan.

Simulasi Pembiayaan dengan BNI Griya iB Hasanah

Anda yang ingin mengajukan kredit kepemilikan rumah melalui Bank BNI Syariah dan memilih produk BNI Griya iB Hasanah, dapat mengetahui simulasi kredit produk KPR ini melalui website bank BNI Syariah. Berikut itu contoh simulasi yang diambil dari website tersebut:

Misalnya:

Simulasi I : Harga rumah yang akan dibeli melalui KPR Rp. 500 Juta. Anda memilih tenor cicilan maksimal 20 tahun (bukan kavling) atau 240 bulan. Maka uang muka yang diberikan sebesar Rp. 100 juta. Pembiayaan ke bank sebesar Rp. 400 juta. Total pembiayaan ditambah dengan biaya-biaya yang harus dibayar menjadi Rp. 1.210.400.000. Untuk kasus pembelian properti di atas, maka besarnya cicilan yang harus dibayar per bulanya Rp. 5 jutaan per bulan. Untuk itu, minimal gaji per bulan yang harus dimiliki nasabah adalah Rp. 13 juta per bulan.

Simulasi II : perhitungan angsuran (asumsi uang muka/uribun 10%),¹¹ Harga rumah = Rp. 250 juta, maksimum pembiayaan (90%) = Rp. 225 juta, margin berlaku = asumsi 10% (flat) Jangka waktu = 15 tahun, pokok pembiayaan + margin = Rp. 225 juta + (Rp. 225 juta x 10% x 15 Tahun) = Rp. 225 juta + Rp. 337,5 juta = Rp. 562,5 Juta, angsuran perbulan = Rp. 562,5 juta/(12 bulan x 15 Tahun) = Rp. 3.125.000,-.

Penerapan Akad Murabahah dalam Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah

BNI Syari'ah bukan murni sebagai penjual yang memang mempunyai persediaan barang (rumah,tanah,ruko,kavling) sebelum melaksanakan akad murabahah dengan pihak nasabah. Bank BNI Syari'ah hanya akan melakukan pembelian rumah sebagai salah satu syarat untuk melaksanakan murabahah kepada pihak nasabah jika ada nasabah yang sudah dipastikan akan membeli kembali (secara murabahah) rumah tersebut. Pada konteks inilah terlihat bahwa Bank BNI Syari'ah memang merupakan lembaga yang memberikan jasa pembiayaan, bukan murni sebagai penjual. Secara teori akad yang digunakan adalah murabahah dengan cara pesanan.

¹¹ Rumah Impian Dengan Rasa Tentram dan Tenang Sesuai Syariah, (Brosur Griya iB Hasanah Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo)

Terdapat adanya penggunaan akad wakalah Pada pembiayaan iB Griya Hasanah, Bank BNI Syari'ah dalam melakukan pencairan plafond pembiayaan yang di kreditkan secara langsung ke rekening pihak nasabah, kemudian dilakukan pemindahan kembali dari rekening nasabah ke rekening pengembang (developer) yang bertujuan untuk membuktikan secara hukum positif bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari bank, serta nasabah telah mengetahui bahwa telah terjadi transaksi jual-beli antara pihak nasabah dengan developer/ penjual/ supliery yang di tengah oleh bank. Dalam pembiayaan Griya iB Hasanah tidak terdapat adanya keterangan yang jelas bahwa selain menggunakan akad murabahah BNI Syari'ah ternyata juga mempraktikkan akad wakalah.

Surat Accept (Pengakuan hutang dan atau sanggup bayar) Surat pengakuan hutang (accept) merupakan salah satu diantara beberapa langkah antisipasi bank kepada nasabah dalam hal pembuktian secara hukum positif bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dalam bentuk uang tunai maupun barang. Jika terjadi sesuatu yang tidak diinginkan dikemudian hari maka akan terjadi peluang nasabah untuk mengingkari bahwa ia telah menerima sejumlah pembiayaan dari bank. Secara teori dalam akad Murabahah tidak dikenal adanya ketentuan bahwa pembeli wajib untuk mengakui hutangnya yang dibuat secara tertulis dalam lembar dokumen yang berbeda, yaitu surat pengakuan (accept). Jika pembeli telah menyepakati akad murabahah secara tangguh dengan penjual, maka pembeli secara otomatis sudah mempunyai kewajiban hutang kepada penjual.

Penyerahan agunan dari nasabah/ pembeli Dalam pembiayaan Griya iB Hasanah, rumah yang menjadi objek pembiayaan itu sendiri yang dijadikan sebagai agunan atas pembiayaan murabahah tersebut. Bank melakukan pengikatan secara Hak Tanggungan atas rumah tersebut. Secara teori dalam akad murabahah tidak ada kewajiban pembeli untuk menyediakan agunan dalam rangka pelaksanaan akad murabahah, jika murabahah dilakukan secara tangguh. Namun, jika pembeli telah menyepakati adanya agunan tersebut, baik agunan tambahan dan atau objek murabahah yang dijadikan sebagai agunan , maka secara syari'ah dibolehkan menurut Aisyah ra. menuturkan: *"Rasulullah Shalallahu alaihi wasalam pernah membeli makanan dari orang Yahudi dengan tempo (kredit) dan beliau mengagunkan baju besinya."* (HR Bukhari dan Muslim). Anas ra. juga pernah menuturkan: *"Sesungguhnya Nabi Shalallahu alaihi wasalam pernah mengagunkan baju besinya di Madinah kepada orang Yahudi, sementara Beliau mengambil gandum dari orang*

tersebut untuk memenuhi kebutuhan keluarga Beliau.” (HR al-Bukhari).

Pelaksanaan sistem dan prosedur pembiayaan Griya iB Hasanah PT. Bank BNI Syariah Tbk Kantor Cabang Jember sudah berjalan dengan baik mulai dari tahap permohonan hingga pemantauan pembiayaan, namun dalam pelaksanaannya masih diperlukan adanya perbaikan, yaitu:

1. Proses Permohonan Pembiayaan Pada proses permohonan pembiayaan seharusnya Sales Officer atau Consumer Sales Head sebagai penyelia memiliki akses untuk masuk ke EFO System. Hal ini bertujuan agar Sales Assistant tidak dapat memanipulasi data nasabah yang telah diverifikasi selain juga dapat mencegah terjadinya praktik tidak sehat dalam pelaksanaan proses permohonan pembiayaan.
2. Proses Analisis Pembiayaan Proses ini sudah berjalan dengan baik, telah ada fungsi otorisasi dan pengawasan yang tepat dari Consumer Processing Head kepada Consumer Processing Assistant. Hal ini ditunjukkan ketika hasil analisis yang dilakukan oleh Consumer Processing Assistant diperiksa kembali oleh Consumer Processing Head dan dimasukkan ke dalam EFO System. Besaran jumlah pembiayaan dan jangka waktu yang dapat diberikan bank pun harus berdasarkan informasi yang diberikan oleh EFO System sehingga Consumer Processing Head tidak dapat memanipulasi hasil analisis.
3. Proses Persetujuan Pembiayaan Prosedur pada proses persetujuan telah menggambarkan tugas dari masing-masing fungsi namun setelah pembuatan akad seharusnya Financing Support Assistant menyerahkan draft akad kepada General Affairs Head atau Operational Manager untuk diotorisasi kebenaran isi akadnya. Setelah itu kemudian diserahkan kepada Sales Assistant untuk dilakukan tanda tangan akad.
4. Proses Pencairan Pembiayaan Prosedur yang diterapkan pada proses pencairan sudah baik dan jelas. Terdapat pemisahan tanggung jawab secara fungsional dalam proses pencairan yaitu Financing Support Assistant. Financing Support Assistant melaksanakan proses pencairan

pembiayaan berdasarkan memo realisasi dan memo pembukuan dari unit operasional. Internal chek dapat terlaksana karena proses pencairan dilakukan tidak hanya oleh satu bagian, tetapi unit processing dan Financing Support Assistant serta ada otorisasi dari Consumer Sales Head, Operational Head, dan Operational Manager.

5. Proses Monitoring Prosedur pada proses monitoring telah menunjukkan adanya pengendalian intern yang baik. Hal ini dapat dilihat dari adanya penggunaan dokumen yang tepat dan diotorisasi oleh pejabat yang berwenang. Pada proses penagihan, fungsi yang menagih dan fungsi yang mengeluarkan wewenang penagihan pun berbeda sehingga telah meminimalisir terjadinya proses yang tidak sehat. Dalam proses permohonan pembiayaan, belum ada pengawasan oleh Sales Officer atau Consumer Sales Head ketika Sales Assistant input berkas calon nasabah ke EFO System untuk meneruskan berkas ke bagian Processing. Dalam proses persetujuan pembiayaan, tidak ada review atau verifikasi terhadap draft akad yang dibuat oleh Financing Support Assistant. Review draft akad ini seharusnya dilakukan oleh General Affairs Head atau Operational Manager agar akad yang akan ditandatangani terjamin kebenaran datanya.

Analisis Konsistensi Penerapan Prinsip Syariah Dalam Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang No 21 Tahun 2008 Pada Produk Bni Griya Ib Hasanah Di Bni Syariah Cabang Jember

Pada produk BNI Griya iB Hasanah ini menggunakan akad *murabahah* (jual beli), yang Terdapat persamaan pembiayaan *murabahah* di bank syariah dengan pembiayaan konsumtif di bank konvensional. Persamaannya antara lain, pembiayaan yang diberikan adalah benda (rumah, ruko, dan lain-lain) dan pembayarannya secara cicilan. Namun, jika diperhatikan lebih dalam sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional MUI, karakteristiknya berbeda. Terdapat beberapa perbedaan utama antara pembiayaan *murabahah* dengan pembiayaan konsumen.

Perbedaan pertama, harga jual pembiayaan konsumen biasanya memakai tingkat bunga yang tergantung situasi pasar, sedangkan margin/tingkat keuntungan *murabahah* (bila sudah terjadi ijab kabul) bersifat tetap, sehingga harga jual tidak boleh berubah. Jadi, sejak awal perjanjian sampai dengan masa pelunasan,

bank syariah tidak diperbolehkan mengubah harga yang telah diperjanjikan/diakadkan. Pada lembaga keuangan konvensional, dimungkinkan membuat sebuah klausul untuk meningkatkan bunga seperti karena akibat ketergantungan pada situasi pasar, krisis BBM, dan krisis nilai tukar.

Keunggulan dari sebuah produk pembiayaan murabahah adalah memberikan kepastian dan kenyamanan kepada nasabah terhadap angsuran pembiayaan. Perbedaan kedua, akad murabahah adalah akad jual beli, sehingga diwajibkan adanya suatu objek yang diperjualbelikan. Objek yang diperjualbelikan tersebut berupa harta yang jelas harganya, seperti rumah, ruko, dan lain-lain. Sedangkan akad pembiayaan konsumen adalah akad kredit. Dalam praktiknya, sering kali terjadi penunjukan harga. Perbedaan ketiga, dalam hal utang nasabah. Dalam jual beli murabahah, utang nasabah adalah sebesar harga pokok. Harga pokok adalah harga atas benda ditambah keuntungan yang disepakati. Apabila nasabah mengangsur utangnya, utang nasabah itu akan berkurang sebesar pembayaran angsuran yang dilakukan, jadi tidak membedakan lagi unsur pokok dan keuntungan. Sedangkan pada pembiayaan konsumen, utang nasabah adalah sebesar pokok kredit ditambah dengan bunga.

Bila dibayar secara angsuran, utang nasabah akan berkurang sebesar pembayaran angsuran pokok kredit dan pembayaran bunga. Jadi, dalam pembiayaan konsumen dikenal adanya utang pokok dan hutang bunga. Sedangkan kelebihan pertama, pembiayaan produk BNI Griya iB Hasanah yaitu: bahwa kelebihan dari pembiayaan produk BNI Griya iB Hasanah tidak ada riba karena dalam angsuran pembiayaan BNI Griya iB Hasanah memakai margin flat dan kalau konvensional memakai margin suku bunga yang di mana bersifat berubah-ubah dan bank yang menentukan. Dan pembiayaan produk BNI Griya iB Hasanah lebih fleksibel, perhitungan keuntungan margin lebih mudah pencatatannya dalam pembukuan serta lebih mudah di prediksi.

Sedangkan kelebihan kedua, pembiayaan produk BNI Griya iB Hasanah BNI iB yaitu: seperti dari hasil wawancara dengan Bpk. Fajar Dalam BNI Syariah tidak terdapat bunga tetapi harga lebih itu disebut margin keuntungan yang sudah disepakati antar pihak. Dan dalam BNI Syariah perjanjian lebih transparan dan menggunakan akad murabahah dan konvensional menggunakan kredit.

Dan alur pembiayaan BNI Griya iB Hasanah sesuai dengan Undang-Undang dalam penjelasan pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan yang berbunyi:

*“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. Kegiatan usaha yang berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain, adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur: riba, maisir, gharar, haram, dan zalim”.*¹²

Dalam pembiayaan BNI Griya iB Hasanah ini juga dibutuhkan suatu iklan untuk menarik konsumen, jadi tidak di namakan judi atau *maisir*, karena dinamakan judi jika kita membeli kupon dengan harga 5000 tetapi kita memperoleh hadiah yang harganya lebih dari harga kupon tersebut. Karena suatu iklan tersebut bertujuan untuk menarik masyarakat biar tertarik dengan produk BNI Griya iB Hasanah tersebut, bukan untuk tujuan kemudharatan. Dalam pembiayaan BNI Griya iB Hasanah ini Mengenai objek dalam produknya merupakan objek yang bermanfaat, bukan objek tidak berwujud atau objek yang haram, merupakan hak milik penuh, objeknya dapat diserahterimakan, dan jumlah pembayarannya diketahui secara jelas oleh kedua belah pihak sehingga terhindar dari *gharar*.

¹² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Penutup

Mekanisme transaksi produk BNI Griya iB Hasanah di BNI Syariah cabang Jember ini, meliputi beberapa tahapan, yaitu: analisa pemohon, setor berkas, pencairan dana dan realisasi (pembangunan rumah), hal ini sudah sesuai dengan akad murabahah dan tidak menyimpang dari prinsip syariah yang dianut dalam bank BNI syariah tersebut.

Penjelasan pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 sudah konsisten diterapkan pada produk BNI Griya iB Hasanah, walaupun dalam prosesnya masih ada beberapa tahapan yang perlu untuk terus diperbaiki, namun secara keseluruhan di dalam produk BNI Griya iB Hasanah ini tidak mengandung unsur *riba*, *gharar*, judi, haram dan *zalim*, oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa penerapan prinsip syari'ah yang tertuang dalam penjelasan pasal 2 undang-undang no 21 tahun 2008 pada produk BNI Griya iB Hasanah di BNI syariah cabang jember ini secara konsisten tetap diterapkan.

Daftar Pustaka

Al Qur'an dan Terjemahnya, 4:29

Abdul Ghofur Anshori, Perbankan Syariah di Indonesia, (Yogyakarta: Gama Pres, 2007)

Antonio, Moh. Syafii. Bank Syarifah dari Teori ke Praktek. (Jakarta: Gema Insani Press. 2001)

Ash-Shawi, Shalah dan al-Muslih, Abdullah. Fikih ekonomi Keuangan Islam. (Jakarta: Darul Haq, 2001)

Budihardjo, Eko. Sejumlah Masalah Permukiman Kota. (Bandung : Alumni. 1998)

<https://www.bnisyariah.co.id/id-id/personal/bnigriyaibhasanah>

Ismail, Perbankan Syariah, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2011)

Kasmir. Dasar-Dasar Perbankan. (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada. 2002)

Kasmir. Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya. Edisi Revisi. (Jakarta. PT Rajagrafindo Persada, 2008)

Muhammad, Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah, (Yogyakarta : UII Press, 2009)

Muhammad. Lembaga Kuangan Umat kontemporer. (Yogyakarta : UII Press. 2002)

Muljono. Teknik Pengawasan Pembiayaan. (Jakarta; Bumi Aksara, 1996)

Muhammad. Manajemen Bank Syari'ah. (Yogyakarta: UPP AMD YKPN. 2002.)

Mervyn K.Lewis dan Latifa M. Algaoud, Perbankan Syariah (Prinsip, Praktik dan Prospek), (Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta, 2007)

Sulhan, M., dan Ely Siswanto. Manajemen Bank : Konvensional dan Syariah. (IAIN Jember Press: Jember, 2008)

Sinungan, Muchdarsyah. Dasar-Dasar Dan Teknik Manajemen Kredit Edisi Pertama Cetakan Keenam. (Jakrta: Bumi Aksara, 1991)

Jurnal Qolamuna, Volume 5 Nomor 2 Februari 2020

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2008 tentang
Perbankan Syariah

Wiroso. Produk Perbankan Syariah, (Jakarta : LPFE Usakti, 2009)