



## **BAB IV**

### **Hasil Penelitian Dan Analisis Data**

#### **A. Deskripsi Lokasi Penelitian**

##### **1. Sejarah BTN Syariah**

Tanggal 9 Februari 1950 lahir Bank Tabungan Pos (BTP) berdasarkan Undang-undang darurat No.9 tahun 1950. Dan pada tahun 1963 BTP berubah menjadi Bank Tabungan Negara (BTN) sampai sekarang.

Berdasarkan UU No.20 tahun 1968 tugas pokok BTN disempurnakan sebagai lembaga untuk perbaikan ekonomi rakyat, dan pembangunan ekonomi nasional, dengan jalan menghimpun dana dari masyarakat terutama dalam bentuk tabungan. Tahun 1974 pemerintah mulai dengan rencana pembangunan perumahan guna menunjang keberhasilan kebijakan tersebut, BTN ditunjuk sebagai lembaga pembiayaan kredit perumahan untuk masyarakat berpenghasilan

menengah kebawah. Berdasarkan surat menteri keuangan No. B49/MK /IV/I/1974 tanggal 29 Januari 1974 lahirlah Kredit Pemilikan Rumah yang sering disebut KPR.

Tahun 1989 dengan surat BI No. 22/9/Dir/UPG tanggal 29 April 1989 BTN berubah menjadi bank umum pada tanggal 1 Agustus 1992. Status hukum BTN diubah menjadi perusahaan perseroan dengan kepemilikan saham mayoritas adalah pemerintah di Departemen Keuangan RI. Pada tahun 1994 melalui surat keputusan direksi BI No. 27/58/KEP/DIR tanggal 29 September 1994 PT. BTN dapat beroperasi sebagai Bank Devisa.

Berdasarkan kajian konsultan Independen *Price Water House Cooper*, pemerintah melalui menteri BUMN dengan suratnya No. 554/M-MBU/2002 tanggal 21 Agustus 2002 memutuskan BTN sebagai bank umum dengan fokus pinjaman tanpa subsidi untuk pemerintah. Dalam usaha untuk meningkatkan pelayanan dan memenuhi kebutuhan masyarakat dengan *Dual Banking System*, Bank BTN telah membuka unit syariah pada tahun 2004 sesuai dengan risalah BPW tanggal 16 Januari 2004 yang menetapkan BTN membuka unit syariah pada tahun 2004 dan berdasarkan perubahan Anggaran Dasar PT.BTN (Persero) dengan akta No. 29 tanggal 27 Oktober 2004 oleh Emi Sulistiyo Wati, SH. Notaris Jakarta berdasarkan ketetapan Direksi No. 15/DIR/DSYA/2004 tanggal 4 November 2004 divisi syariah terbentuk dengan struktur organisasinya yang telah pula ditetapkan. Bank BTN telah mendapatkan izin dari bank BI perihal pembukaan operasional unit syariah Bank BTN melalui surat BI No. 6/1350/Dpbs yang dikeluarkan tanggal 15 Desember 2004.

Dalam pelaksanaan kegiatan usahanya Perbankan Syariah didampingi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertindak sebagai pengawas, penasehat dan pemberi saran kepada Direksi pimpinan DSYA dan pimpinan kantor cabang syariah mengenai hal-hal yang terkait dengan prinsip syariah khususnya memastikan bahwa seluruh produk dan jasa-jasa dipasarkan sesuai dengan ketentuan dan prinsip syariah. Dewan Pengawas Syariah adalah badan independent yang ditempatkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) pada Bank. Dewan Pengawas Syariah Bank BTN terdiri dari:

- a. Drs. H. Ahmad Nazni Adlani
- b. Drs. H. Moh. Hidayat, MBA. MH.
- c. Drs. H. Endy M. Astiwono, MA.

Dalam rangka meningkatkan *area coverage* dan memperluas jaringan bisnis serta meningkatkan *market share* baik *funding* maupun *loans*, pada tahun 2005 Bank BTN telah melakukan peningkatan dan penambahan jaringan kantor yaitu dengan dibukanya 7 kantor cabang syariah yang tersebar di wilayah: Medan, Batam, Bekasi, Tangerang, dan Bogor.

Seluruh kantor cabang syariah dapat beroperasi secara *online-realtime* berkat dukungan teknologi informasi yang cukup memadai. BTN Syariah juga fokus pada pembiayaan lainnya. Dalam kurun waktu kurang dari satu tahun operasional BTN Syariah telah mencapai asset sebesar Rp. 91 Milyar. Selain itu, BTN Syariah telah mendapat penghargaan dari Karim Business Consulting “*The Best Customer Services and Teller*”.

## 2. Dasar Pelaksanaan Bisnis Usaha BTN Syariah

- a. Hasil Rapat *Steering Committee* (Komisaris, Direksi dan Pengelola Tim IR-BTN), tanggal 31 Maret 2004, tentang Struktur Organisasi Kantor Pusat yang menyatakan bahwa : Unit Syariah sebagai *Strategic Business Unit (SBU)*.
- b. Ketetapan Direksi No. 14/DIR/DSYA/2004, Tanggal 04 Nopember 2004, Tentang : Pembentukan Divisi Syariah PT. Bank Tabungan Negara (Persero).
- c. Keputusan Direksi No.15/DIR/DSYA/2004, Tanggal 04 November 2004, tentang : Struktur Organisasi Kantor Cabang BTN Syariah
- d. Risalah Rapat Direksi Nomor : 49, tanggal 07 Desember 2004 tentang Draft Struktur Organisasi Kantor Pusat.

## 3. Tujuan Pendirian

- a. Untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah.
- b. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank.
- c. Meningkatkan ketahanan Bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha.
- d. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

#### 4. Visi dan Misi Bank BTN Syariah

##### a. Visi BTN Syariah

Visi BTN Syariah sebagai berikut : “ *Menjadi Strategic Business Unit (SBU) dalam BTN yang sehat dan terkemuka dalam jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama* “. Visi ini membawa arti bahwa BTN Syariah harus mempunyai nilai strategis bagi BTN, memenuhi syarat kesehatan, mempunyai pangsa pasar yang membanggakan serta membawa kemaslahatan bagi segenap unsur masyarakat yang terkait.

##### b. Misi BTN Syariah

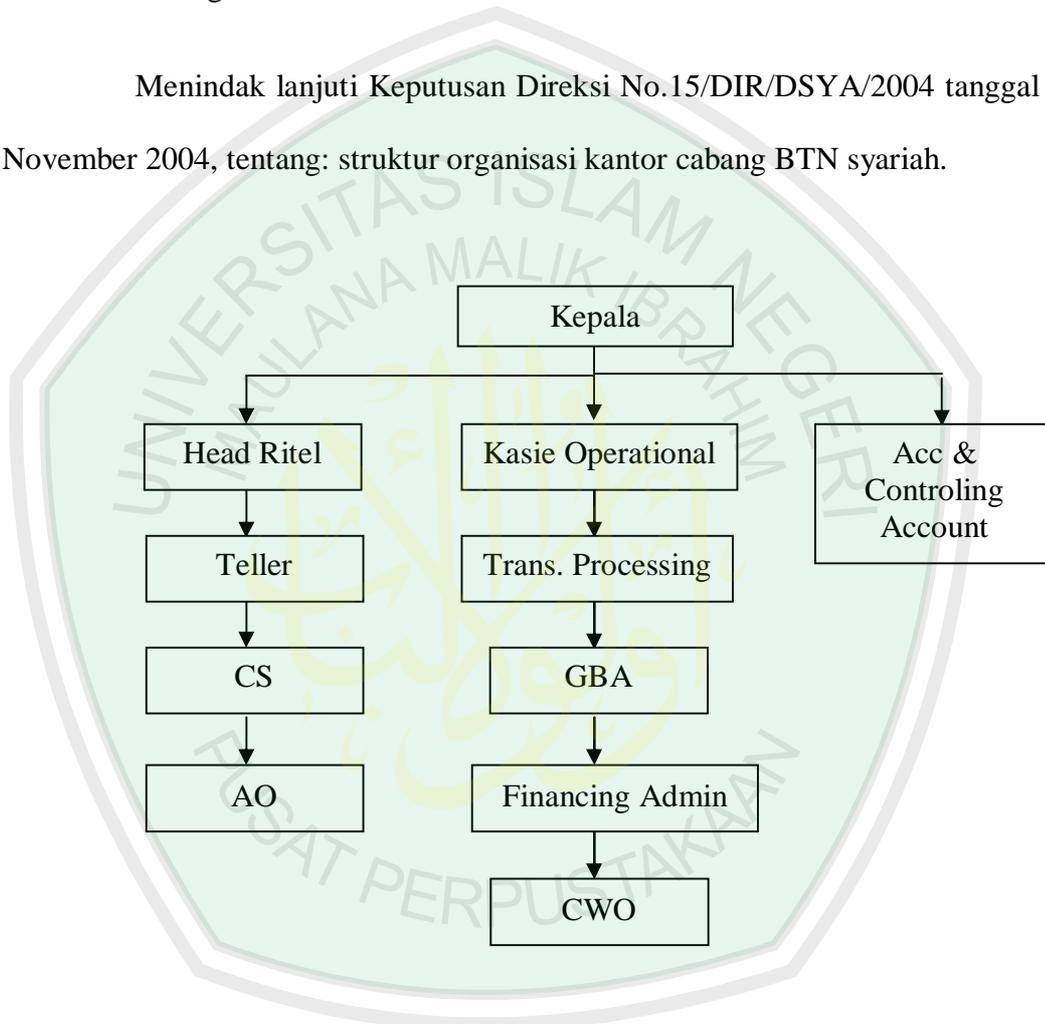
Untuk mencapai Visi di atas, BTN Syariah harus menjalankan misi sebagai berikut:

- 1) Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN
- 2) Memberikan pelayanan jasa keuangan Syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa kaungan Syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan.
- 3) Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip Syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *shareholders value*.

- 4) Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.

## 5. Struktur Organisasi

Menindak lanjuti Keputusan Direksi No.15/DIR/DSYA/2004 tanggal 4 November 2004, tentang: struktur organisasi kantor cabang BTN syariah.



(Sumber: BTN KCS Malang)

Keterangan:

1. Kasie Retail: Membawahi staff CS, Teller, dan AO.
2. Kasie Operasional: membawahi Staff ACC, TP, GBA Personalia, CWO dan FA.

## 6. Job Discription

### a. Kepala Cabang (Branch Manager)

- 1) Bertanggung jawab atas penerapan prinsip mengenal nasabah.
- 2) Bertanggung jawab atas pelaksanaan otoritas sesuai batas kewenangan.
- 3) Bertanggung jawab atas pengelolaan resiko bisnis, baik yang dilakukan oleh cabang syariah, kancapem syariah dan kankas syariah.
- 4) Bertanggung jawab atas kebenaran laporan *check list* kepatuhan dan manajemen resiko.
- 5) Bertanggung jawab atas penetapan target pendanaan, pembiayaan dan jasa dan penetapan anggaran BTN Syariah cabang Malang secara keseluruhan.
- 6) Bertanggung jawab atas pencapaian target pendanaan, pembiayaan dan jasa.
- 7) Bertanggung jawab atas operasional BTN Cabang syariah secara keseluruhan.

### b. Kepala Seksi Ritel (KASIE Ritel)

- 1) Bertanggung jawab atas penerapan prinsip mengenal nasabah
- 2) Bertanggung jawab atas perencanaan dan penetapan strategi bisnis di unit kerja yang menjadi tanggung jawabnya sesuai kebijakan bank

- 3) Bertanggung jawab atas pelaksanaan otorisasi sesuai batas kewenangan.
- 4) Bertanggung jawab atas hasil paket analisa pembiayaan.
- 5) Bertanggung jawab atas pengelolaan resiko yang ada pada unit kerja yang dibawah.
- 6) Bertanggung jawab atas berjalannya fungsi *Selling Service*, fungsi *Teller Service*, fungsi *Customer Service* dan fungsi *Finance Service* dikantor cabang dengan baik.
- 7) Bertanggung jawab atas pembuatan target dana, pembiayaan, *fee based* dan peningkatan penggunaan fitur bank.

c. Teller Service

- 1) Menerima Kas Awal Hari
- 2) Melakukan fungsi pelayanan transaksi loket tunai dan non tunai
- 3) Melakukan penyetoran uang ke kas besar
- 4) Melakukan pencetakan laporan akhir hari
- 5) Melakukan penyesuaian antara fisik uang, bukti dasar transaksi, dan hasil entry transaksi.
- 6) Menyerahkan kas akhir hari beserta bukti transaksi dan kopuran uang ke kas besar.
- 7) Melakukan penyortiran uang.

8) Melayani angsuran pembiayaan pemilikan rumah dan non pembiayaan pemilikan rumah.

9) Melayani Transaksi Giro Syariah

10) Melayani Transaksi Tabungan Syariah

11) Melayani Transaksi Deposito Syariah

12) Bertanggung jawab atas pencetakan laporan transaksi harian.

13) Bertanggung jawab kepada kasie retail atas pekerjaan yang dilakukan.

d. Customer Service (CS)

1) Melakukan fungsi pelayanan sebagai petugas customer service

2) Melakukan fungsi *maintenance* data nasabah

3) Melakukan fungsi pemasteran data

4) Melakukan fungsi *maintenance* pemindah bukuan/standing instruction.

5) Melakukan pelayanan administrasi seluruh jenis tabungan syariah, meliputi:

a) Pembukaan Rekening Tabungan Syariah

b) Penutupan Rekening Tabungan Syariah

c) Penutupan Tabungan Syariah dipindah bukukan ke Rekening lainnya.

- d) Perubahan Data Nasabah
  - e) Penggantian contoh tanda tangan
  - f) Pemblokiran Rekening Tabungan Syariah
  - g) Pembuatan blokir rekening tabungan syariah
  - h) Penggantian buku tabungan syariah habis/rusak, jika hilang dikenakan beban biaya
  - i) Penggantian buku tabungan syariah pencetakan transaksi tertunda.
  - j) Penanganan komplain dari penabung
  - k) Konfirmasi saldo tabungan syariah
  - l) Permohonan klaim asuransi jiwa tabungan
  - m) Memberikan pengesahan di buku tabungan
  - n) Pembuatan master tabungan kolektif
  - o) Pencetakan rekening koran atas permintaan nasabah
  - p) Penyimpanan dan penyerahan buku tabungan setelah akad pembiayaan kepada debitur yang datang mengambil
- 6) Melakukan penawaran kembali produk kepada nasabah dan debitur yang akan melakukan penutupan rekening

7) Melakukan pelayanan pemantauan saldo rekening

- a) Pemantauan saldo rekening (nasabah datang)
- b) Pemantauan saldo rekening (nasabah telepon)
- c) *Repurchase* kiriman uang (pembatalan KU oleh pengirim)

8) Bertanggung jawab kepada Kasie Retail atas pekerjaan yang dilakukan.

e. Financing Service Officer (Account Officer/AO)

- 1) Melayani permohonan pembiayaan
- 2) Melakukan analisa pembiayaan
- 3) Melayani pelunasan pembiayaan
- 4) Melayani klaim nasabah pembiayaan

f. Kepala Seksi Operasional (KASIE Operasional)

- 1) Meneliti, mengecek, memantau dan bertanggung jawab atas transaksi maupun *job description* masing-masing staff yang dibawahinya antara lain:
  - a) Staff Accounting & Controlling,
  - b) Staff Financing Administration (FA),
  - c) Staff Transaction Processing (TP).

- 2) Memberikan pengarahan dan otoritas kepada sistem yang dijalankan oleh staff (melakukan pengesahan atas apa yang dilakukan oleh staff bagian).
  - 3) Memberikan usulan dan laporan kepada kepala cabang.
  - 4) Sebagai salah satu pemutus akad pembiayaan (usulan disetujui atau tidaknya suatu pembiayaan).
  - 5) Melaksanakan kegiatan yang bersifat operasional.
  - 6) Melakukan dan mensupervisi kegiatan-kegiatan operasional lainnya, misal: bagian operasional.
  - 7) Sebagai analis mudharabah
  - 8) Bertanggung jawab kepada kepala cabang.
- g. Transaction Processing (TP)
- 1) Melakukan proses kliring
  - 2) Pencairan pembiayaan
  - 3) Pembayaran pajak, sewa kendaraan, bagi hasil, notaris, dan Apraisal (Tim Penilai)
  - 4) Melakukan proses RTGS yaitu: pengiriman uang yang lebih cepat daripada kliring

- 5) Proses transaksi yang berhubungan dengan pusat (IBT-Inter Bank Transaction)
- 6) Pelaporan pembayaran pajak ke KPP (Kantor Pelayanan Pajak)
- 7) Pembuatan anggaran kantor (berhubungan dengan biaya-biaya operasional bank misal: pembelian kertas dll) sesuai dengan RKAP (Rancangan Kerja Anggaran Perusahaan)
- 8) Pembuatan kartu pengawasan anggaran
- 9) Pembuatan SPM (Surat Perintah Membayar)
- 10) Bertanggung Jawab kepada Kasie Operasional

#### h. Financing Administration (FA)

- 1) Pemasteran pembiayaan yaitu: input data pembiayaan yang sudah melakukan realisasi
- 2) Pemasteran kolateral yaitu: input data jaminan misal: biaya administrasi, notaris, appraisal, asuransi jiwa, dan kebakaran, asuransi jiwa dan TLO (kehilangan kendaraan)
- 3) Pencairan biaya notaris yaitu membuat memo pencairan
- 4) Memo jurnal koreksi
- 5) Melakukan OTS (On The Spot: survey kebenaran usaha pemohon pengajuan pembiayaan)

6) Membuat laporan penilaian akhir (LPA) atau penilaian prestasi proyek

7) Menyusun dokumen pokok pembiayaan dan dokumen dossier A

8) Dokumen pokok meliputi:

a) Form wawancara

b) *Scoring* pembiayaan

c) Legalitas Pemohon

d) Legalitas Obyek yang dibeli

e) Persetujuan SP3 (Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan)

Dokumen Dossier B meliputi:

a) Akad jual beli

b) Akta-akta notaris

c) IMB

d) Polis asuransi

e) Sertifikat

9) Melakukan pengawasan posisi dokumen pokok dalam kategori:

a) Luar Ambang Toleransi (LAT)

- (1) Akad pembiayaan sampai dengan 1 bulan sejak tanggal akad pembiayaan dokumentasi belum selesai

- (2) Akad jual beli sampai dengan 1 bulan sejak tanggal akad pembiayaan dokumen belum selesai
- (3) SKMHT (Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan) sampai dengan 1 bulan sejak tanggal akad pembiayaan dokumen belum selesai
- (4) APHT sampai dengan 1 bulan sejak tanggal pembiayaan dokumen belum selesai
- (5) APH sampai dengan 1 bulan sejak tanggal pembiayaan dokumen belum selesai
- (6) IMB sampai dengan 3 bulan sejak tanggal pembiayaan dokumen belum selesai
- (7) Surat kuasa menjual sampai dengan 1 bulan sejak tanggal pembiayaan dokumen belum selesai
- (8) Sertifikat sampai dengan 6 bulan sejak tanggal pembiayaan dokumen belum selesai
- (9) Polis sampai dengan 1 bulan sejak tanggal pembiayaan dokumen belum selesai

b) Dalam Ambang Toleransi (DAT):

- (1) Akad pembiayaan batas waktu penyelesaian maksimal 1 bulan sejak tanggal akad pembiayaan

- (2) Akad jual beli batas waktu penyelesaian maksimal 1 bulan sejak tanggal akad pembiayaan
- (3) SKMHT batas waktu penyelesaian maksimal 1 bulan sejak tanggal akad pembiayaan
- (4) APHT batas waktu penyelesaian maksimal 1 bulan sejak tanggal akad pembiayaan
- (5) APH batas waktu penyelesaian maksimal 1 bulan sejak tanggal akad pembiayaan
- (6) IMB batas waktu penyelesaian maksimal 3 bulan sejak tanggal akad pembiayaan
- (7) SKM batas waktu penyelesaian maksimal 1 bulan sejak tanggal akad pembiayaan
- (8) Sertifikat batas waktu penyelesaian maksimal 6 bulan sejak tanggal akad pembiayaan
- (9) Polis batas waktu penyelesaian maksimal 1 bulan sejak tanggal akad pembiayaan

i. General Branch Manager (GBA)

- 1) Melakukan manajemen kepegawaian
- 2) Melakukan pengelolaan anggaran atau KPA
- 3) Mengelola aktiva tetap cabang

- 4) Menyediakan logistik
- 5) Melakukan manajemen arsip dan surat-menyurat
- 6) Melakukan protokoler dan kesekretariatan

j. Account & Controlling (ACC)

- 1) Melakukan internal control cabang
- 2) Melakukan rekonsiliasi SG-GL
- 3) Megelola bukti-bukti transaksi
- 4) Melakukan penyesuaian suspense
- 5) Menyiapkan laporan untuk pihak ekstern dan intern
- 6) Sebagai koordinator RKAP
- 7) Sebagai koordinator RKAP
- 8) Sebagai koordinator dalam pemeriksaan auditor ekstern dan intern
- 9) Sebagai koordinator RKAP
- 10) Sebagai koordinator dalam pemeriksaan auditor ekstern dan intern.

k. Collection Work Out (CWO)

- 1) Melakukan pembinaan pada nasabah dalam pembayaran pembiayaan
- 2) Melakukan pengecekan data para nasabah dalam pelunasan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah tersebut

- 3) Menyiapkan surat konfirmasi pada para nasabah yang mengalami tunggakan pada proses pembayaran pembiayaannya
- 4) Memberikan surat peringatan (SP1, SP2, dan SP3) pada para nasabah yang terlambat melakukan pembayaran pembiayaan
- 5) Melakukan pemanggilan kepada para nasabah yang tetap dan tidak menghiraukan surat peringatan yang diberikan oleh pihak BTN Syariah pada nasabahnya
- 6) Melakukan pelelangan apabila nasabah yang tidak dapat meneruskan pembiayaan tersebut

(Sumber: BTN KCS Malang)

#### 1. Ruang Lingkup Kegiatan BTN Syariah

Sebagaimana yang telah kita ketahui bersama peranan bank adalah sebagai lembaga keuangan yang berfungsi sebagai intermediasi keuangan. Demikian pula dengan peranan Bank BTN Syariah. Akan tetapi yang membedakan dengan yang lain adalah operasional bank yang dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip syariat Islam, dengan mengikuti aturan Al-Quran, al-Hadits, dan regulasi pemerintah atau larangan syariat Islam. Bentuk operasional bank yaitu: kegiatan menghimpun dana dan kegiatan penyaluran dana ke masyarakat dengan menggunakan prinsip bagi hasil (musyarakah atau mudharabah), prinsip jual beli (al- bai'), prinsip sewa (ijarah), prinsip jasa-jasa (ju'alah).

Adapun ruang lingkup Bank BTN Syariah Kantor Cabang Syariah Malang berdasarkan kegiatan yang dilakukan meliputi:

- a. Masyarakat umum sebagai nasabah
  - b. Pihak *developer* karena salah satu kegiatannya adalah pembiayaan dengan pembiayaan pemilikan rumah yang menganut sistem jual beli murabahah adalah menjual dengan harga asal ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati, rukun-rukun pembiayaan murabahah antara lain: Penjual (Ba'i), Pembeli (Musytari), Obyek atau barang (Mabii'), Harga (Tsaman), Ijab Qobul (Sighat).
  - c. Pihak notaries, Apraisal (tim penilai) dan asuransi jiwa dan kebakaran dalam penyelesaian masalah kelengkapan data administrasi.
  - d. Lembaga pendidikan (Universitas melalui koperasi).
  - e. Pihak internal perusahaan (karyawan BTN Syariah)
2. Jenis- Jenis Produk Pendanaan dan Pembiayaan BTN Syariah
- a. Jenis-jenis produk pendanaan yang ditawarkan BTN Cabang Syariah Malang diantaranya:

1) Tabungan

Tabungan merupakan simpanan dan penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu yang telah disepakati tetapi tidak adapt ditarik dengan cek, bilyet, giro dan alat lainnya atau yang dipersamakan dengan itu.

a) Tabungan Wadi'ah adalah Simpanan nasabah dalam bentuk rekening tabungan untuk keamanan dan kemudahan pemakaiannya, seperti giro wadi'ah tetapi tidak sefleksibel giro wadi'ah karena nasabah tidak dapat menarik dananya dengan cek.

b) Tabungan mudaharabah yaitu Bank menerima simpanan dari nasabah dalam bentuk rekening tabungan untuk keamanan dan kemudahan pemakaian. Jenis tabungan mudharabah: Tabungan Baitullah Batara ; merupakan produk sarana penyimpanan dana untuk mempersiapkan biaya perjalanan ibadah haji, dengan prinsip "mudharabah" (investasi).

## 2) Deposito (Mudharabah Berjangka)

Yaitu Bank menerima simpanan deposito berjangka (pada umumnya untuk satu bulan keatas) ke dalam rekening dengan prinsip *mudharabah almutlaqah*.

## 3) Giro Mudharabah

Adalah giro yang bersifat investasi atau berjangka yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat dan ketentuan dengan imbalan bagi hasil yang disepakati, menggunakan cek atau BG dan sarana lainnya.

b. BTN Cabang Syariah menyediakan beberapa jenis pembiayaan yaitu:

1) Mudharabah (Bagi Hasil)

Pembiayaan kepada kegiatan usaha anggota, yang mana modal keseluruhan disediakan oleh BTN syariah (*Shahibul maal*) dan anggota yang menerima pinjaman bertindak sebagai pengelola dana (*Mudharib*) dengan pembagian keuntungan berdasarkan bagi hasil. Penggunaan pembiayaan ini untuk kegiatan usaha yang produktif yaitu untuk modal kerja dan pembelian sarana usaha, terutama untuk mengakomodasi kebutuhan dana pada sektor usaha yang tidak dapat dibiayai dengan pembiayaan Murabahah (jual beli), karena tidak ada barang yang diperjual belikan. Prioritas penggunaan pembiayaan ini adalah untuk sektor perumahan dan industri ikutannya, perdagangan dan jasa. Produknya seperti: Koperasi karyawan dan SPK (Surat Perintah Kerja).

2) Musyarakah/Syirkah

Penyertaan modal BTN syariah kepada usaha anggota yang dipergunakan untuk tambahan modal, dimana masing-masing pihak mempunyai hak untuk ikut serta, mewakili, membatalkan haknya dalam pelaksanaan usaha tersebut. Keuntungan usaha ini dapat dibagi menurut perhitungan antara proporsi penyertaan modal atau berdasarkan kesepakatan bersama. Jika terjadi kerugian kewajiban masing-masing pihak yang menyertakan hanya sebatas jumlah modal

yang disertakan. Produknya seperti: modal kerja untuk Develover (pembangunan rumah).

### 3) Murabahah

Pembiayaan BTN syariah yang dipergunakan untuk pembelian barang berdasarkan prinsip jual beli dengan sistem pembayaran jatuh tempo, dengan harga jual sebesar harga pokok ditambah keuntungan yang disepakati. Adapun jenis produknya seperti: KPR, Swagriya, Multiguna. Dalam hal ini, pembiayaan berdasarkan bagi hasil pada bank BTN Syariah Cabang Malang yang paling mendominasi yaitu jenis pembiayaan murabah, kemudian mudharabah.

## **B. Pelaksanaan Akad Murabahah dalam Produk KPR Syariah Pada Bank Tabung Negara Syari'ah**

Akad adalah perjanjian tertulis tentang fasilitas pembiayaan murabahah yang dibuat oleh bank dan nasabah memuat ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang disepakati, berikut perubahan-perubahan dan tambahan-tambahannya sesuai dengan ketentuan syariah dan perundang-undangan yang berlaku khususnya undang-undang tentang perbankan.<sup>1</sup>

Sedangkan *murabahah* adalah penerapan prinsip jual-beli antara bank dan nasabah dimana bank membeli produk rumah yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian secara prinsip menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli yang

---

<sup>1</sup> Pasal 2 ayat (1) KPR-BTN Syariah tentang Definisi.

ditambahkan dengan marjin keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah.<sup>2</sup>

Dalam salah satu produk pembiayaan BTN Syariah terdapat pembiayaan KPR syariah yang menggunakan akad murabahah. KPR BTN Syariah adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah BTN Syariah berdasarkan prinsip murabahah yang diberikan oleh bank dan nasabah untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri.<sup>3</sup>

Prosedur yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Setor berkas (pengisian formulir pada brosur)
2. Analisa
3. Realisasi
4. Rumah dibangun
5. Pelaksanaan akad

Hal pertama yang dilakukan adalah nasabah melakukan setor berkas pengisian atau setor berkas terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan murabahah KPR Syari'ah di BTN Syari'ah Kota Malang, persyaratan yang dimaksud adalah sebagai berikut:<sup>4</sup>

1. Meliputi persyaratan umum:
  - a. Maksimal pembiayaan 70% dari harga jual rumah *second* dan 80% dari harga jual rumah baru

<sup>2</sup> Pasal 2 ayat (11) KPR-BTN Syariah tentang Definisi.

<sup>3</sup> Pasal 2 ayat (9) KPR-BTN Syariah tentang Definisi.

<sup>4</sup> Usman Sulun, hasil wawancara tgl 3Maret 2012

- b. Aplikasi permohonan
  - c. Copy KTP, Kartu Keluarga, surat nikah/ cerai
  - d. Pasphoto 3x4 pemohon dan pasangan (suami/istri) yang terbaru 1 lembar (hitam putih atau berwarna)
  - e. Copy rekening koran tabungan/ giro batara syariah/ bank lain (minimal 3 bulan terakhir)
  - f. NPWP dan SPT Tahunan
  - g. Copy legalisasi objek rumah yang dibeli (sertifikat, IMB, PBB)  
Dan bagi rumah second harus ada foto copy KK dan KTP penjual rumah
2. Persyaratan Fix income
    - a. Slip gaji atau surat keterangan penghasilan (suami dan istri) yang disahkan oleh instansi yang berwenang
    - b. Surat keterangan bekerja dari perusahaan calon nasabah (suami dan istri) bekerja/ SK pengangkatan terakhir
  3. Persyaratan Non fix non income
    - a. Copy akta perusahaan, ijin usaha, SIUP, TDP, NPWP (untuk wiraswasta)
    - b. Laporan keuangan/ catatan keuangan mn 3 bulan terakhir (untuk wiraswasta)
    - c. Izin praktek (untuk dokter/ profesi lainnya)

Persyaratan tersebut di atas merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh nasabah yang ditentukan oleh pihak bank, dan pada umumnya persyaran tersebut dipenuhi setelah nasabah mengisi formulir pembiayaan perorangan yang telah disediakan oleh pihak bank. Formulir pembiayaan perorangan tersebut adalah sebagai berikut:

## FORMULIR PEMBIAYAAN PERORANGAN

Nomor :	Cabang :	Tanggal :	Kode AG :
<b>PERMOHONAN PEMBIAYAAN</b>			
Jenis Pembiayaan :	<input type="checkbox"/> KPR	<input type="checkbox"/> Multiguna Mobil / Motor	<input type="checkbox"/> Swagriya
Pengajuan :	<input type="checkbox"/> Baru	<input type="checkbox"/> Penambahan	<input type="checkbox"/> Lainnya
<b>DATA PRIBADI PEMOHON</b>			
Nama Lengkap :	.....		Jenis Kelamin : <input type="checkbox"/> Pria <input type="checkbox"/> Wanita
Tempat / Tanggal Lahir :	.....		Agama : .....
Pendidikan Terakhir :	.....		NFPWP : .....
No. KTP :	.....		
Alamat Sesuai KTP :	.....		
No. Telepon :	Kabupaten/kotamadya : .....	Kode Pos : .....	No Handphone : .....
Alamat Saat Ini :	Kabupaten/kotamadya : .....	Kode Pos : .....	.....
Status Rumah :	<input type="checkbox"/> Milik Sendiri	<input type="checkbox"/> Orang Tua / Keluarga	<input type="checkbox"/> Sewa
Status :	<input type="checkbox"/> Lajang	<input type="checkbox"/> Menikah	<input type="checkbox"/> Duda / Janda
Nama Gadis Ibu Kandung :	.....		
<b>ALAMAT KELUARGA YANG TIDAK SERUMAH</b>			
Nama Lengkap :	.....		Hubungan : .....
Alamat :	.....		Kode Pos : .....
No. Telepon :	.....		No Handphone : .....
<b>DATA PEKERJAAN</b>			
Nama Instansi/Perusahaan :	.....		Lama Bekerja : ..... tahun
Jabatan :	.....		Nama Atasan Langsung : .....
Alamat Kantor :	.....		
No. Telepon :	Ext./Pawt : .....	Fax : .....	.....
<b>DATA SUAMI / ISTRI</b>			
Nama Lengkap :	.....		Pekerjaan : .....
Nama Instansi / Perusahaan :	.....		Lama Bekerja : .....
No. Telepon :	Ext./Pawt : .....	Fax : .....	.....
<b>DATA PENGHASILAN (PER BULAN)</b>			
Penghasilan Pemohon :	Rp. ....	Pengeluaran Rutin :	.....
Penghasilan Tambahan :	Rp. ....	Angsuran Ditempat Lain :	.....
Penghasilan Suami/Istri :	Rp. ....	Sisa Penghasilan :	.....
Jumlah Penghasilan :	Rp. ....	Anak : .....	Lainnya : .....
Jumlah Tanggungan :	Suami / Istri : .....	.....	.....
<b>PENGAJUAN PEMBIAYAAN</b>			
Jumlah Yang Dimohon :	Rp. ....	Jangka waktu : ..... (Tahun)	Kemampuan Mengangsur : Rp. ....
<b>DATA AGUNAN (UNTUK PROPERTI)</b>			
<input type="checkbox"/> Rumah <input type="checkbox"/> Ruko / Rukan <input type="checkbox"/> Apartemen			
Alamat Agunan :	.....		
Harga Jual :	Rp. ....		
Bukti Kepemilikan :	<input type="checkbox"/> SHM No. ....	<input type="checkbox"/> SHGB No. ....	<input type="checkbox"/> Lainnya : .....
Nama Developer / Penjual :	.....		
No. Telepon :	.....		
<b>DATA AGUNAN (UNTUK KENDARAAN)</b>			
<input type="checkbox"/> Mobil Baru <input type="checkbox"/> Mobil Bekas <input type="checkbox"/> Motor (Baru) <input type="checkbox"/> Lainnya			
Merek Kendaraan :	.....	Type :	..... Tahun : .....
Warna :	.....	No Mesin :	..... No. Rangka : .....
Harga Jual :	Rp. ....	Nama Dealer / Penjual :	..... No. Telepon : .....
Demikian permohonan pembiayaan ini diajukan, kami menyatakan tunduk pada ketentuan Bank BTN termasuk dalam melakukan verifikasi data serta proses penilaian terhadap agunan			
Tanda Tangan		Pas Photo Terbaru	
Pemohon : ..... Suami / Istri Pemohon : .....		Pemohon : ..... Suami / Istri : .....	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;">           Materai Rp. 5.000         </div>		<div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px; margin: auto;">3 x 4</div>	<div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px; margin: auto;">3 x 4</div>

(Sumber: BTN KCS Malang)

Setelah syarat-syarat di atas dilakukan, maka tahapan selanjutnya adalah penilaian terhadap calon nasabah. Penilaian ini dilakukan oleh pihak bank guna mengetahui seberapa besar kemampuan, keyakinan serta keseriusan nasabah dalam melakukan kerjasama tersebut. Hal ini dilakukan dengan wawancara. Lembar wawancara adalah sebagai berikut:

*Bismillaahirrahmaanirrahim*  
Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

LEMBAR HASIL WAWANCARA		BTN <small>بنك التعمير والتطوير</small>	
Nama Pemohon		Analisa	
Tanggal Wawancara		NIP	
IDENTITAS PEMOHON			
	YAKIN	TIDAK YAKIN	DATA YANG DIBANDINGKAN
Wajah			Wajah pemohon, foto pada formulir dan foto pada KTP
Nama			Nama dari data lisan, Nama di formulir dan nama di KTP
Alamat Rumah			Alamat dari data lisan, alamat di formulir, alamat KTP
Tanda Tangan			Tandatangan di formulir, KTP dan lembaran wawancara
Jumlah Tanggungan			Data dari data lisan, formulir dan Kartu Keluarga
KESIMPULAN			
PEKERJAAN DAN PENGHASILAN PEMOHON			
	SESUAI	TIDAK SESUAI	DATA YANG DIBANDINGKAN
PNS/ABRI/BUMN/DLL			Nama dan lokasi Instansi/tempat bekerja dari data lisan
Instansi/Tempat Bekerja			Formulir, Surat Keterangan Bekerja, Kartu Pegawai
Alamat Instansi			
<b>SWASTA Non Familiar</b>	<b>ADA</b>	<b>TIDAK</b>	<b>STATUS USAHA DAN PEMOHON</b>
Perijinan			Bidang Usaha
NPWP			Usaha Utama
Akta Pendirian Perusahaan			Jumlah Karyawan
ASTEK			Masa Kerja
SPSI			Jabatan
SPT PPh 21			Keahlian
<b>WIRUSAHA</b>	<b>SESUAI</b>	<b>TIDAK SESUAI</b>	<b>DATA YANG DIBANDINGKAN</b>
Perijinan			Data lisan dan data pada SIUP / SITU atau Akta Pendirian Perusahaan
Bidang Usaha			
Bidang Utama			
PENGHASILAN MENURUT DATA LISAN PEMOHON			
<b>KARYAWAN / PENGHASILAN TETAP</b>		<b>WIRUSAHA / PENGHASILAN TIDAK TETAP</b>	
Penghasilan Pemohon		Penghasilan / bulan	
Penghasilan istri / suami pemohon		Biaya utama	
Penghasilan lain-lain		Keuntungan / bulan	
Jumlah penghasilan		Biaya Operasional & Adm.	
Biaya hidup		Biaya hidup / lainnya	
Sisa penghasilan		Penghasilan bersih / bulan	
KESIMPULAN MENURUT ANALIS PEMBIAYAAN			
Penghasilan Pemohon		Berdasarkan data lisan, data pada formulir, Slip gaji, laporan Keuangan, NPWP/SPT PPh ps. 21	
Penghasilan istri / suami pemohon			
Penghasilan lain-lain			
Jumlah penghasilan		Berdasarkan data lisan, data di formulir, Kartu Keluarga	
Biaya hidup			
Sisa penghasilan			
AGUNAN PEMBIAYAAN			
Harga Jual / Nilai Agunan / Nilai RAB			
Uang Muka / Penyerahan			
INFORMASI UMUM		SUDAH	BELUM
Istri / Suami pemohon telah sepakat mengambil Pembiayaan			
Pemohon telah melihat rumah yang akan dibeli (lainnya .....			
Pemohon telah melunasi uang muka			
PRAKIRAAN PEMBIAYAAN			
Maksimal Pembiayaan		Biaya Administrasi	
Jangka Waktu		Biaya Penilaian	
Keuntungan		Biaya Notaris	
Angsuran		Premi Asuransi	
		Lainnya	
REKOMENDASI ANALIS PEMBIAYAAN		PARAF	PERSETUJUAN ATASAN
REKOMENDASI	OBSERVASI	TOLAK	REKOMENDASI
			OBSERVASI
			TOLAK

(Sumber: BTN KCS Malang)

Lembar hasil wawancara ini meliputi:

1. Identitas pemohon, meliputi: wajah, nama, alamat rumah, tanda tangan, jumlah tanggungan berikut disertai dengan bukti/ data yang dibandingkan
2. Pekerjaan dan penghasilan pemohon, meliputi: data yang tertera dalam slip, data lisan yang disampaikan pemohon, dan menurut analisa pembiayaan
3. Anggana pembiayaan, meliputi: harga jual beserta uang muka
4. Prakiraan pembiayaan, meliputi: prakiraan pembiayaan, angsuran, biaya notaris, premi asuransi, biaya penilaian, biaya administrasi, keuntungan
5. Pernyataan kesanggupan

Setelah semua berkas di atas terpenuhi, maka tahapan selanjutnya adalah penyerahan berkas. Penyerahan berkas ini dilakukan pihak nasabah, kepada pihak bank.

Setelah penyerahan berkas telah dilakukan oleh nasabah, maka tahapan selanjutnya adalah analisa yang dilakukan oleh pihak Bank. Bank melakukan analisa ini, untuk mengetahui seberapa mampu atau seberapa konsistennah, nasabah dalam membayar tagihan atau kredit. Karena di dalam analisa ini terdapat proses BEI checkling, BEI checkling diunakan untuk mengetahui apakah nasabah tersebut pernah atau masih ada tunggakan di bank lain. Selain itu, jika pernah melakukan kredit, adalah melihat raport tunggakan. Apakah nasabah tersebut rutin membayar atau sering melakuka tunggakan.

Setelah BEI checking dilakukan, maka pihak bank melakukan analisa keuangan. Analisa keuangan, digunakan untuk melihat jika besaran pendapatan gaji yang diterima oleh nasabah dengan dikurangi rata-rata biaya pengeluaran yang dilakukan nasabah dalam satu bulan.

Jika semua telah dilakukan dan bank menyetujui dari hasil analisa, maka bank segera melakukan realisasi. Realisasi ini dilakukan pihak bank dengan developer. Setelah dilakukan realisasi, maka pihak developer segera membangun rumah tersebut dengan biaya dari pihak bank.

Setelah rumah tersebut sudah jadi, maka untuk selanjutnya pihak bank dan nasabah melakukan akad. Akad ini menggunakan akad murabahah. Artinya bahwa nasabah membeli rumah ke bank dengan sejumlah harga dan keuntungan yang telah disepakati bersama. Namun perlu diketahui, bahwa bank telah menetapkan atau melakukan pekiriran (taksir) jika rumah tersebut telah dijual pada tahun terakhir cicilan.

Akad tersebut dilakukan di bank. Dengan dibacakan oleh petugas yaitu pihak bank, dan selaku saksi adalah notaris. Selain itu kedua belah pihak juga melakukan penandatanganan kontrak atau akad. Contoh akad adalah sebagai berikut:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan Menyebut Nama Allah Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang

**AKAD PEMBIAYAAN KPR BTN SYARIAH  
ANTARA  
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk  
DAN  
BAMBANG ISMONO  
70603161**

Yang bertanda tangan dibawah ini

I. PT. Bank Tabungan Negara (Persero), berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Jalan

Gajah Mada No. 01 Jakarta Pusat dalam hal ini melalui,

Kantor Cabang Syariah : MALANG  
 Diwakili oleh : GAMARIA  
 : BRANCH  
 Dalam Kapasitasnya selaku : MANAGER  
 Berdasarkan Surat Keputusan Direksi No, 46/KUASA/DIR/2010 tanggal 15 Februari 2010 dalam hal ini bertindak selaku Pemberi Pembiayaan, selanjutnya disebut **BANK**;

II. Nama : BAMBANG ISMONO  
 Jabatan : KEPALA SEKSI WASKON I  
 Instansi : KANTOR PAJAK MALANG  
 Alamat kantor : JALAN JAKSA AGUNG SUPRAPTO 29-31 MALANG  
 : JALAN P.SUDIRMAN VII/87 KEPATIHAN  
 Alamat Rumah : TULUNGAGUNG  
 Nomor KTP : 3504012312680001  
 Dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri, selanjutnya disebut **NASABAH**;

dengan ini kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan Akad Pembiayaan Murabahah ini (selanjutnya disebut "Akad") berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

**PASAL 1**  
**KETENTUAN POKOK AKAD**

Ketentuan-ketentuan pokok Akad ini meliputi sebagai berikut :

a. Harga Beli	:	Rp 113,000,000	#NAME?
b. Uang Muka	:	Rp 28,500,000	#NAME?
c. Margin Keuntungan	:	Rp 42,134,889	#NAME?
d. Harga Jual/Jumlah pembiayaan	:	Rp 155,134,889	#NAME?
e. Biaya Administrasi	:	Rp 937,500	#NAME?
f. Jenis Pembiayaan Murabahah	:	PEMBIAYAAN KPR BTN SYARIAH PEMBELIAN	
g. Penggunaan Pembiayaan	:	RUMAH	
h. Jangka Waktu Pembiayaan	:	5 Tahun (60 Bulan)	
i. Jatuh Tempo Pembiayaan	:	18 Januari 2017	

j. Angsuran per bulan	:	Rp 2,585,581	#NAME?
k. Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran	:	Setiap tanggal 18 per bulannya (n x Rp. 67) x Keterlambatan Hari n=	
l. Denda Tunggakan	:	keterlambatan angsuran/100rb	
m. Jenis Jaminan	:	Tanah, bangunan dan segala sesuatu yang ada diatasnya	
n. Letak Jaminan	:	PERUM GRAHA KARTIKA BLOK A-06	
o. Bukti Kepemilikan Jaminan	:	SHM 1103	
P. IMB	:	DALAM PROSES	
q. Luas Bangunan/Tanah Jaminan	:	40/70 M2	
r. Nama Pengembang/Penjual	:	SUPINAH	

**PASAL 2****PASAL 24  
PENUTUP**

(1) Uraian pasal demi pasal Akad ini telah, dibaca, dimengerti dan dipahami serta disetujui oleh

**NASABAH dan BANK**

(2) Segala sesuatu yang belum diatur perubahan dalam Akad ini akan diatur dalam surat-  
menyurat berdasarkan kesepakatan bersama antara **BANK** dan **NASABAH** yang  
merupakan

bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

(3) Akad ini mulai berlaku sejak tanggal  
ditandatanganinya.

18 Januari 2012

**PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk**

**KANTOR CABANG SYARIAH MALANG**

**GAMARIA**

**NASABAH**

**BAMBANG ISMONO**

(Sumber:BTN KCS Malang)

Dari sajian data tersebut di atas, maka secara hirarkis proses pelaksanaan pembiayaan murabahah KPR Syari'ah pada BTN Syari'ah adalah sebagai berikut:

1. Adanya unsur penjual yaitu pihak bank yang memiliki wakil sebagai pihak pertama.
2. Adanya pembeli yaitu nasabah.
3. Adanya isi dari akad.
4. Adanya nama tempat dan tanggal penanda tangan kontrak.
5. Adanya tanda tangan pihak pertama dan pihak kedua.

### **C. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad *Murabahah* Pada Produk KPR Syariah Di BTN Syariah Kota Malang**

Berdasarkan alur pelaksanaan pembiayaan *Murabahah* di atas dan ketika disejajarkan dengan teori *Murabahah* yang ada pada bab sebelumnya, maka secara praktis pelaksanaan pembiayaan *Murabahah* telah sesuai dengan konsep *Murabahah* dalam hukum Islam dengan beberapa alasan, yaitu:

1. Terdapat *Baa'i* (penjual)

Yang merupakan pihak penjual adalah pihak bank. Menurut Ketentuan tentang *Murabahah* (Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000, ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.

- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- 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. Terdapat *Musyitari* (pembeli)

Yang merupakan pihak pembeli adalah nasabah. Menurut Ketentuan tentang *Murabahah* (Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000),

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan janji 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 janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji 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. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun*' sebagai alternatif dari uang muka, maka jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
- g. 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.

3. Terdapat *Mabii'*

Yaitu di sini adalah rumah yang dijadikan sebagai objek jual beli. Barang yang diperjualbelikan merupakan barang halal yang tidak dilarang oleh syariat Islam. Selain itu barang atau objek harus ada sebelum akad tersebut dimulai. Dalam hal ini bank menjalankan atau meaksanakan pembangunan rumah atau pencarian objek yang dikehendahi oleh pihak nasabah untuk kemudian melanjutkan akad

4. Terdapat *Tsaman*

Harga yang telah disepakati bersama. Ketentuan harga jual:

- a. Ketentuan harga jual bank ditetapkan pada awal perjanjian dan tidak boleh berubah selama jangka waktu pembayaran angsuran, termasuk jika dilakukan perpanjangan.
- b. Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- c. Apabila nasabah memberikan uang muka (*Urbun*), maka uang muka nasabah tersebut diperlakukan sebagai pengurang. Hutang Nasabah (*Piutang Murabahah*). Namun demikian, akad jual beli yang dibuat antara bank dengan nasabah tetap berpedoman kepada harga jual beli awal yang telah disepakati.
- d. Bank dapat meminta uang muka pembelian kepada nasabah. Dalam *murabahah*, uang muka harus dibayarkan oleh nasabah kepada bank, bukan kepada pemasok. Uang muka menjadi bagian pelunasan piutang *murabahah* apabila *murabahah* jadi dilaksanakan (tidak diperkenankan sebagai pembayaran angsuran). Tetapi apabila *murabahah* batal, uang muka dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan kerugian sesuai dengan kesepakatan, antara lain :
  - 1) Potongan uang muka bank oleh pemasok;
  - 2) Biaya administrasi;
  - 3) Biaya yang dikeluarkan dalam proses pengadaan lainnya.

5. Adanya ijab qabul

Dilakukan di tempat dan telah ada penandatanganan kontrak.

Selain itu, terpenuhinya syarat-syarat menurut fiqh yang telah dilakukan, yaitu:

1. Syarat Pihak yang berakad : (Baai' dan Musytari) Cakap Hukum

Hal ini dapat dibuktikan dengan identitas yang telah diserahkan oleh nasabah pada pihak bank.

2. Syarat *Mabii'* :

a. *Mabii'* Tidak termasuk yang diharamkan / dilarang (*maal ghair mutaqawwim*)

Barang yang diperjualbikan adalah rumah. Hal ini tidak termasuk barang yang haram atau barang yang dilarang oleh syariat Islam.

b. Penyerahan *mabii'* dari penjual ke pembeli dapat dilakukan

Penyerahan dilakukan oleh pihak bank, setelah akad telah dilakukan.

c. *Mabii'* merupakan hak milik penuh penjual

Disinilah yang menjadikan perbedaan. Yaitu jika syarat *mabii'* (barang) telah dimiliki penuh oleh penjual, maka pada aplikasinya di BTN adalah, barang atau rumah memang dimiliki sepenuhnya oleh nasabah. Namun sertifikat tanah yang merupakan bukti kepemilikan tanah dan rumah dijadikan sebagai jaminan. Jaminan ini dilakukan untuk menanggulangi atau sebagai jaminan dari pihak nasabah, agar tidak meninggalkan kewajibannya, yaitu kredit kepemilikan rumah tersebut.

d. Spesifikasi *mabii'* harus jelas dari aspek kuantitas, kualitas.

Hal ini telah diutarakan pada sebelum akad dan pengumpulan berkas. Selain itu di dalam pelaksanaannya, nasabah boleh memilih objek rumah yang dingikan oleh nasabah atau pembeli.

3. Syarat *Tsaman* :

- a. Harga Jual barang yang terdiri dari harga beli barang oleh penjual (*as-sir*) ditambah dengan jumlah keuntungan (*ribhun*). *Tsaman* yang akan disepakati harus jelas jumlahnya.
- b. Pembeli harus mengetahui jumlah keuntungan (*ribhun*) yang diperoleh penjual.

4. Syarat *Sighot* :

- a. Harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad
- b. Tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada hal / kejadian yang akan datang.