

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN
RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM**



**PELAKSANAAN AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK SYARIAH
INDONESIA HAYAM WURUK 1 KANTOR CABANG JAMBI**

SKRIPSI

**Disusun Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H)**

JUN ARDESTA

RRB10015123

JAMBI

2022

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM**

PERSETUJUAN SKRIPSI

Skripsi ini diajukan oleh:

Nama : Jun Ardesta
No. Induk Mahasiswa : RRB10015123
Program kekhususan : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah di
Bank Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1
Kantor Cabang Jambi

**Telah disetujui Oleh Pembimbing Pada Tanggal Yang Tertera di Bawah Ini
Untuk di Pertahankan di Hadapan Tim Penguji Bagian Hukum Perdata
Fakultas Hukum Universitas Jambi**

Jambi, 05 Mei 2022

Pembimbing I



Dr. H.TAUFIK YAHYA, S.H., M.H.
NIP : 196501071990031002

Pembimbing II



Dr.DWI SURYA HARTATI, S.H., M.Kn.
NIP : 198111182008122004

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN
RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM**

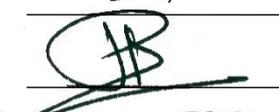
PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini diajukan oleh:

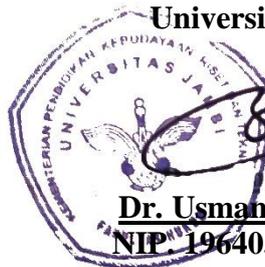
Nama : Jun Ardesta
No. Induk Mahasiswa : RRB10015123
Program kekhususan : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1 Kantor Cabang Jambi

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Fakultas Hukum Universitas Jambi, Pada Tanggal 05 Juli 2022 dan dinyatakan LULUS

TIM PENGUJI

NAMA	JABATAN	TANDA TANGAN
Dr. Raffles, S.H., M.H.	Ketua Tim Penguji	
Pahlefi, S.H., M.Kn.	Sekretaris	
Suhermi, S.H., M.H.	Penguji Utama	
Dr. H. Taufik Yahya, S.H., M.H.	Anggota	
Dr. Dwi Suryahartati, S.H., M.Kn.	Anggota	

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Jambi




Dr. Usman, S.H., M.H.
NIP. 196405031990031004

ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang bagaimana mekanisme penyelesaian pelaksanaan akad pembiayaan murabahah yang bermasalah dan kendala atau hambatan-hambatannya di Bank Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1 Kantor Cabang Jambi. Penelitian ini adalah penelitian empiris dan data yang digunakan dalam penelitian adalah data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data yang dipergunakan yaitu melalui wawancara dan studi pustaka baik berupa buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen dokumen, dan sebagainya. Pelaksanaan akad murabahah yang di maksud dalam penelitian ini adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih. Dalam hal pelaksanaan akad tersebut terdapat hambatan atau kendala yang masih terjadi di Bank Syariah Indonesia KC Jambi, diantaranya masih adanya cedera janji. Cidera janji yang dilakukan nasabah pada Bank Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1 KC Jambi berupa keterlambatan pembayaran yang tidak sesuai dengan waktu yang telah di sepakati, dalam hal keterlambatan pembayaran nasabah dibedakan menjadi dua, yaitu nasabah yang terlambat atau tidak memenuhi kewajibannya karena kondisi di luar kehendak nasabah (*force majeure*) dan nasabah yang mampu namun menunda-nunda pembayaran. Upaya hukum pertama yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1 Kantor Cabang Jambi dalam menyelesaikan perselisihan anatara Bank dan nasabah terkait pelaksanaan akad pembiayaan murabahah khususnya dalam hal keterlambatan pembayaran adalah dengan jalan perdamaian (*shulh/islah*).

Kata Kunci: Akad, Pembiayaan, Murabahah, Bank Syariah.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, Skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik sarjana, baik di Universitas Jambi maupun di Universitas lainnya.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan di daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan kesalahan dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Perguruan Tinggi ini.

Jambi, 05 Mei 2022

Yang membuat pernyataan



Jun Ardesta

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas petunjuknya maka penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang diberi judul **Pelaksanaan Akad Murabahah di Bank Syariah Hayam Wuruk 1 Kantor Cabang Jambi.**

Tujuan dari pada penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi persyaratan akhir akademik guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jambi.

Sebelumnya penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya apabila dalam penulisan skripsi ini masih terdapat kesalahan-kesalahan atau kekeliruan yang tidak penulis sengaja dan penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan pengetahuan yang ada pada penulis. Untuk itu penulis dengan lapang dada menerima setiap keritikan maupun saran yang bersifat membangun guna kesempurnaan skripsi ini.

Dalam kesempatan ini pula penulis tidak lupa mengucapkan terimakasih yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat:

1. Dr. Usman, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jambi, yang telah sudi mengeluarkan surat izin penelitian guna penulisan skripsi ini.
2. Dr. Hj. Muskibah, S.H., M.Hum. Wakil Dekan Bidang Akademik Kerjasama dan Sistem Informatika Fakultas Hukum Universitas Jambi, yang telah memberikan rekomendasi penelitian, sehingga memudahkan penulis untuk mengadakan penelitian pada instansi yang berhubungan dengan skripsi ini.

3. Dr. H. Umar Hasan, S.H., M.H. Wakil Dekan Bidang Umum, Perencanaan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah menyediakan fasilitas dalam pendidikan.
4. Dr. A. Zarkasi, S.H., M.Hum. Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum.
5. Dr. H. M. Amin Qodri, S.H., LL.M. dan Ibu Lili Naili Hidayah, S.H., M.Hum. Ketua dan Sekretaris Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah menyetujui judul dalam penulisan skripsi ini.
6. Dr. H. Taufik Yahya, S.H., M.H. Selaku pembimbing utama dan Ibu Dr. Dwi Suryahartati, S.H., M.Kn. Selaku pembimbing kedua, yang telah banyak memberikan arahan dan masukan hingga terselesaikan skripsi ini.
7. Dr. Elly Sudarti, S.H., M.H. Selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan rekomendasi pengambilan mata kuliah.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah memberikan ilmu pengetahuan, bimbingan, petunjuk dan arahan bagi penulis dalam masa kuliah.
9. Para karyawan dan karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah banyak membantu penulis dalam bidang keadministrasian.
10. Kedua orang tua, ayahanda Suprpta, S.Pd. dan ibunda Deswarni, S.Pd. serta abangku Prades Ade Shobrian, S.T. yang telah banyak membantu penulis, baik itu dari moril ataupun materil hingga selesainya skripsi ini.

11. Teman-teman angkatan 2015 Fakultas Hukum Universitas Jambi, M. Iqbal, Wendi Pratama, Rizalul Fikri, dan yang tak dapat di sebutkan satu-persatu, yang telah memberikan suport dalam masa menyelesaikan tugas akhir ini.

Semoga penulisan skripsi ini ada manfaatnya, baik bagi penulis sendiri maupun bagi para pembacanya.

Jambi, Mei 2022

Penulis,



Jun Ardesta

(RRB10015123)

DAFTAR ISI:

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
LEMBARAN PENGESAHAN	iii
ABSTRAK	iv
SURAT PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	
x	
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan masalah	8
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
D. Kerangka Konseptual.....	9
E. Kerangka Teori	13
F. Metode Penelitian.....	14
BAB II LANDASAN TEORI	18
A. Akad	18
1. Pengertian Akad	18
2. Rukun Akad	20
3. Asas-Asas Akad	21
4. Prinsip Akad.....	23
5. Berakhirnya Akad.....	25
B. Pembiayaan	26
1. Pengertian Pembiayaan.....	26
2. Jenis-Jenis Pembiayaan.....	27
3. Unsur-Unsur Pembiayaan	28
4. Tujuan Penyaluran Pembiayaan	28
C. MURABAHAH	30
1. Pengertian Murabahah	30
2. Rukun dan Syarat Murabahah	31
3. Dasar-Dasar Hukum Murabahah.....	33

4. Aplikasi Murabahah di LKS (Lembaga Keuangan Syariah)	34
5. Prinsip 5C+1 Dalam Pemberian Pembiayaan	35
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	37
A. Profil Bank Syariah Indonesia KC Jambi.....	37
1. Sejarah dan Perkembangan BSI KC Jambi.....	37
2. Visi dan Misi BSI Cabang Hayam Wuruk 1 KC Jambi	38
3. Struktur Organisasi	39
B. Mekanisme Mengatasi Nasabah <i>Wanprestasi</i> Dalam Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah Di BSI Hayam Wuruk 1 KC Jambi	43
C. Kendala Dalam Penyelesaian Pelaksanaan Akad Murabahah Di BSI Hayam Wuruk 1 KC Jambi.....	68
BAB IV PENUTUP	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA	72

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank syari'ah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan syariat islam. Perbedaan yang paling pokok dari bank umum dengan bank syariah dimana terletak pada sistem maupun jenis produk perbankan. Khususnya bank syariah tidak mengenal apa yang disebut dengan bunga bank (atau bank tanpa bunga). Bank syariah didasarkan pada sistem bagi hasil dan keuntungan ataupun sistem sewa yang semuanya itu didasarkan pada kesepakatan-kesepakatan.¹

Bank syariah dalam melaksanakan kegiatannya menggunakan prinsip syariah. Pengertian prinsip syariah di atur dalam ketentuan Pasal 1 Angka 13 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, yang mengartikan prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan dengan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*), prinsip jual beli dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip

¹ Zulfikri, Kepastian Hukum Akad Murabahah Pada Jual Beli Rumah Melalui Perbankan Syariah, *Rumpun Ekonomi Syariah* No. 1. Edisi Juni 2019, hal. 4-5.

sewamurni tanpa pilihan (ijarah), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank ke pihak lain (ijarah wa iqtina).²

Pada perbankan syariah, tidak dikenal perjanjian kredit akan tetapi dikenal dengan pembiayaan sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 Angka 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dan atas pembiayaan tersebut dapat diberikan agunan. Dalam ketentuan Pasal 1 Angka 25 UUPS ditegaskan bahwa: “Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas³”.

Pembiayaan merupakan salah satu tugas bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan nasabah yang membutuhkan. Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian imbalan.

Dalam pelaksanaan produk-produknya, bank syariah menuangkan kesepakatan-kesepakatan dengan nasabahnya dalam bentuk akad, tentunya tidak terlepas dari apakah yang dimaksud dengan akad itu sendiri. Undang-Undang

² *Ibid.*, hal. 6.

³ Pandam Nurwulan, Akad Perbankan Syariah dan Penerapannya Dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris, *Ius Quia Iustum* No.3. Edisi September 2018, hal. 628.

Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Pasal 1 angka 13) telah merumuskan maksud dari akad, bahwa “akad adalah kesepakatan tertulis antara bank syariah atau unit usaha syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah”. Pada umumnya akad yang dipergunakan pada perbankan syariah di Indonesia adalah akad yang telah disepakati oleh sebagian besar ulama dan sesuai dengan ketentuan syariah. Akad tersebut meliputi akad pendanaan, akad pembiayaan, jasa-jasa operasional, dan lain-lain. Terdapat beberapa akad yang sering digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia, antara lain akad pembiayaan murabahah, mudharabah, musyarakah. Tetapi pada penelitian ini hanya akan mengkaji tentang akad pembiayaan murabahah.

Hubungan para pihak yang tertuang dalam bentuk akad pembiayaan murabahah tersebut adalah suatu hubungan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum tertentu. Bank syariah dengan menyalurkan dana kepada nasabahnya, tentu saja tidak menginginkan kerugian dari hubungan hukum tersebut. Sebaliknya, pihak nasabah dapat mengambil manfaat dari dana yang di pinjam dari bank syariah untuk kepentingan usaha, seperti perluasan usaha produk, peningkatan kualitas produk, pengadaan peralatan modal kerja, dan lain-lainya.

Akad murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan atau margin yang telah disepakati sebelumnya. Dalam jual beli murabahah penjual atau bank harus memberitahukan bahwa harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahanya. Aplikasi

pembiayaan murabahah pada bank syariah dapat digunakan untuk pembelian barang konsumsi maupun barang dagangan.⁴

Pembiayaan murabahah sangat bermanfaat bagi masyarakat yang membutuhkan barang tetapi kekurangan dana, dengan cara bank (kreditur) memberikan atau menyediakan dana atau barang yang dibutuhkan oleh peminjam dana (debitur) membayar dengan cara mencicil atau mengansur dalam kurun waktu yang telah disepakati. Kepemilikan barang akan berpindah dari bank kepada nasabah segera setelah akad jual beli ditanda tangani. Cara pembayaran dan jangka waktunya disepakati oleh kedua belah pihak, dapat dilakukan secara langsung ataupun angsuran. Bank berwenang meminta nasabah untuk menyediakan jaminan untuk mengantisipasi resiko apabila nasabah tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimuat dalam akad. Bank juga dapat meminta pembayaran uang muka (urbun) oleh nasabah saat awal akad. Selama akad jual beli belum berakhir, harga jual beli tidak boleh berubah, bila terjadi perubahan maka akad menjadi batal.⁵

Bentuk kesepakatan antara kreditur dan debitur pada bank syariah adalah dengan sistem bagi hasil dan bagi resiko (syirkah), sistem inilah yang membedakan produk bank syariah dengan bank konvensional dalam produk jual belinya. Karena pada dasarnya jual beli dalam syariat islam ialah pertukaran suatu barang yang memiliki nilai dengan barang yang memiliki nilai lainya atas kesepakatan bersama. Menurut Hanafi, jual beli adalah tukar menukar barang atau harta, dengan barang

⁴ Moh. Rifa'I, *Konsep Perbankan Syari'ah*, CV. Wicaksana, Semarang, 2002, hal. 61.

⁵ Lukmanul Hakim, Amelia Anwar, Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Dalam Perspekti Hukum di Indonesia, *Jurnal Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam* No. 2. Edisi Desember 2017, hal. 218.

atau harta milik orang lain atau tukar menukar yang bernilai dengan semacamnya dengan cara yang sah yakni ijab qabul.⁶

Sebagai salah satu lembaga keuangan yang berlandaskan operasionalnya berdasarkan sistem syariah, bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Jambi dalam melaksanakan jual beli murabahah terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan, mulai dari pengajuan proposal pembiayaan, dokumen-dokumen yang diperlukan, dan sampai dengan pembiayaan dikeluarkan melalui akad.

Tidak semua akad pembiayaan murabahah atau jual beli berjalan dengan lancar, ada pula akad murabahah yang mengalami permasalahan dalam pelaksanaannya, yaitu tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur akibat kesengajaan atau kelalaian yang dapat disebut dengan pembiayaan bermasalah. Salah satunya di Bnk Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1 Kantor Cabang Jambi.

Berikut ini merupakan wujud pembiayaan murabahah bermasalah yang terjadi di Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Jambi dalam pelaksanaan akad murabahah:

- a. Debitur tidak berprestasi, yaitu debitur tidak memenuhi prestasinya sama sekali.
- b. Debitur keliru berprestasi, yaitu debitur yang memenuhi prestasinya namun keliru dalam pelaksanaannya.
- c. Debitur terlambat berprestasi, yaitu debitur masih dapat diharapkan dalam pemenuhan prestasinya.

Prestasi yang dimaksud adalah kewajiban membayar pinjaman dana pada bank syariah sesuai dengan ketentuan yang di perjanjikan dalam akad murabahah.

⁶ Siska Lis Sulistini, *Hukum Perdata Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hal. 168.

Pada Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menentukan bahwa: “tiap-tiap perikata adalah untuk memberikan sesuatu” maka dapat dilihat bahwa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sangat menekankan kewajiban pemenuhan perikatan yang dikelompokkan menjadi tiga macam, yaitu dalam bentuk kewajiban untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, dan tidak melakukan sesuatu. Namun bertitik tolak dari tiga macam bentuk kewajiban tersebut masih ada saja nasabah yang tidak memenuhi kewajibannya atau lalai dalam suatu perjanjian yang disebut *wanprestasi*.

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur. Jadi debitur telah melakukan wanprestasi, karena tidak atau terlambat melaksanakan prestasi dari waktu yang ditentukan, atau tidak sesuai menurut apa yang semestinya, dan ini merupakan sebuah pelanggaran hukum atau tindakan melawan hukum terhadap hak kreditur.⁷ Apabila suatu bank memberikan pembiayaan harus diperhatikan pula tentang resiko yang dihadapi. Resiko tersebut adalah kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajibannya, yaitu kelalaian nasabah untuk tidak membayar angsuran atas bantuan bank merupakan permasalahan yang banyak terjadi dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah.⁸ Adapun jumlah nasabah yang bermasalah pada Bank Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1 KC Jambi:

⁷ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi*, Prenada Media Group, Jakarta, 2014, hal. 83.

⁸ Usman Rachmadi, *Aspek Hukum Perbankan Syariah Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal. 146.

Tabel 1.1
Data Pembiayaan Murabahah dan Pada Bank Syariah Indonesia
Hayam Wuruk 1 KC Jambi

No.	Tahun	Jumlah Pembiayaan Murabahah	Jumlah Nasabah yang bermasalah	Persentasi (%)
1	2016	636	5 Orang	0,1%
2	2017	780	7 Orang	0,1%
3	2018	816	6 Orang	0,1%
4	2019	960	9 Orang	0,1%

Sumber: Data Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Jambi

Dapat dilihat dari tabel di atas dari tahun 2016-2019 jumlah nasabah yang melakukan akad murabahah terus meningkat, dan masih ditemukan nasabah yang bermasalah dalam pelaksanaannya. Tahun 2016 berjumlah 5 orang, 2017 berjumlah 7 orang, 2018 berjumlah 6 orang, 2019 berjumlah 9 orang.

Kasus pembiayaan bermasalah terjadi tidak secara tiba-tiba, karena pada umumnya dapat dilihat dari kualitas pembayaran atas kewajiban nasabah, yaitu kualitasnya tidak lancar atau kurang lancar, diragukan ataupun pembiayaan macet. Tetapi apabila pembiayaan memasuki tahap kemacetan maka pihak debitur dianggap telah melakukan *wanprestasi*, yang telah melawan hukum.

Timbulnya pembiayaan bermasalah tersebut dapat diakibatkan oleh berbagai kondisi atau keadaan. Baik karena kelalaian atau karena usaha mereka mengalami kegagalan. Hal tersebut tentunya perlu solusi untuk menanganinya, terlihat dari adanya nasabah yang bermasalah dalam melaksanakan kewajibannya pada Bank

Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1 Cabang Jambi sehingga terjadi kemacetan yang disebabkan dengan berbagai alasan.

Berdasarkan pemikiran dan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka peneliti tertarik melakukan penelitian tentang: **“Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1 (satu) Kantor Cabang Jambi”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang ada pada latar belakang masalah yang telah dikemukakan sebelumnya, maka rumusan masalah yang akan di bahas dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme Bank Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1 Kantor Cabang Jambi menyelesaikan masalah *wanprestasi* dalam pelaksanaan akad pembiayaan murabahah?
2. Bagaimana kendala dalam penyelesaian pelaksanaan akad pembiayaan murabahah terhadap nasabah yang bermasalah di Bank Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1 Kantor Cabang Jambi?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian:
 - a. Untuk mengetahui dan menganalisa mekanisme penyelesaian *wanprestasi* pada pelaksanaan akad pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1 Kantor Cabang Jambi.

- b. Untuk mengetahui dan menganalisa kendala dalam penyelesaian pelaksanaan akad pembiayaan murabahah bermasalah di Bank Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1 Kantor Cabang Jambi.

2. Manfaat Penelitian:

- a. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menambah dan memberikan wawasan atau ilmu pengetahuan mengenai pelaksanaan akad pembiayaan murabahah dan dapat mengetahui mekanisme bank syariah dalam menyelesaikan akad murabahah yang bermasalah. Selain itu penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk memperkaya kajian perpustakaan.
- b. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sumbangan pemikiran bagi penulis dan masyarakat, agar dapat memahami tentang pelaksanaan akad pembiayaan murabahah dan penyelesaian terhadap akad pembiayaan murabahah yang bermasalah dan kendala dalam penyelesaiannya pada perbankan syariah.

D. Kerangka Konseptual

Untuk memberikan gambaran yang jelas tentang maksud dan tujuan judul skripsi, maka ada beberapa konsep yang perlu dijelaskan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Akad

Akad berasal dari kata bahasa Arab, *Al-Aqd* secara bahasa berarti *al-rabthu*, yaitu mengikat atau ikatan. Dikatakan *rabatha al-Sya'i rabathan*, berarti ia mengikat sesuatu dengan kuat. Dalam *al-mu'jam al-Washit*, kata *al-Aqdhu* adalah sinonim dari kata *al-Ahdu* bermakna perjanjian dan *al-ittifaq*, yaitu kesepakatan yang terjadi antara dua belah pihak yang mana keduanya diharuskan untuk melakukan

kesepakatan, seperti halnya akad jual beli. Dikatakan ikatan (*al-rabt*) maksudnya adalah menghimpun dan mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu.⁹

Secara etimologi (bahasa), akad mempunyai beberapa arti, antara lain:

- a. Mengikat (*ar-rabthu*), yaitu mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung kemudian menjadi sebagai sepotong benda.
- b. Sambung (*aqdatun*), yaitu sambung yang menjadi memegang kedua ujung itu dan mengikatnya.
- c. Janji (*al-ahdu*) sebagaimana dijelaskan dalam Al-Qur'an Surah Ali-Imran Ayat 76: "*Sebenarnya siapa yang menepati janji dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa*".

2. Pembiayaan

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu.¹⁰

Pengertian pembiayaan di atur dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, bahwa "Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang

⁹ Abdurrauf, Penerapan Teori Akad Pada Perbankan Syariah, *Al-Iqtishad*, No. 1 Edisi Januari 2012, hal. 19.

¹⁰ Hestanto, <https://www.hestanto.web.id/pengertian-pembiayaan/amp/#aoh>, diakses pada tanggal 15 Januari 2020 Pukul 23:50 WIB.

dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil". Pembiayaan dalam bank syariah, Ascarya menyatakan bahwa pembiayaan adalah bentuk akad ketika bank syariah sebagai shaibul mal memberikan pembiayaan kepada mudharib antara lain, yaitu lembaga keuangan syariah atau LKS.¹¹

3. Murabahah

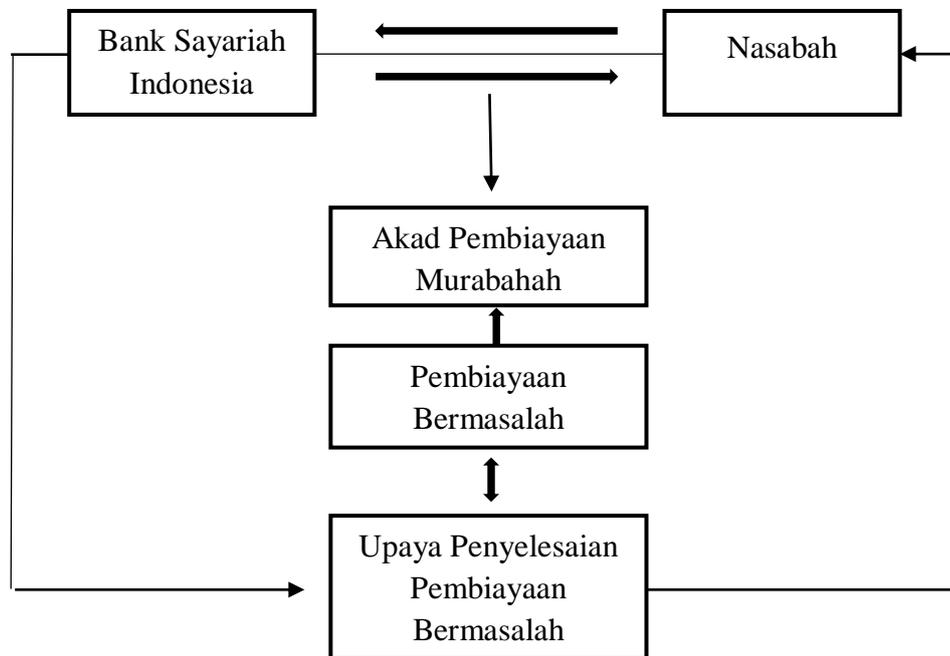
Murabahah berasal dari kata *ar-ribhu* dari bahasa Arab yang artinya kelebihan dan tambahan keuntungan. Murabahah merupakan suatu transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang telah disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli. Prinsip jual-beli ini memberikan ruang lingkup kepada nasabah untuk membeli suatu barang dengan cara pembayaran kredit (*Taksith*), dan pelunasanya pada waktu yang telah ditentukan.¹² Dalam perbankan syariah murabahah adalah kegiatan jual beli pada harga pokok dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati.¹³

¹¹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2007, hal. 212.

¹² Waldi Nopriansyah dan M. Unggul, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta, 2019, hal. 44.

¹³ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hal. 173.

Gambar 1.1 Kerangka Konsep



Berdasarkan uraian di atas, maka permasalahan yang ingin di ketahui adalah bagaimana pelaksanaan akad murabahah di Bank Syariah Indonesia Cabang Jambi dan Bagaimana kendala serta penyelesaian akad pembiayaan murabahah bermasalah pada perbankan syariah. Dalam pembiayaan murabahah terjadi akad jual beli antara pihak bank syariah selaku penyedia barang yang menjual dengan nasabah yang memesan barang dalam rangka pembelian barang itu.

Keuntungan yang diperoleh bank berdasarkan kesepakatan bersama. Dapat diketahui bahwa dalam akad pembiayaan murabahah tersebut terjadi perikatan antara pihak bank dengan nasabah, sehingga jika nasabah melakukan prestasi buruk atau tidak terlaksana kewajibanya, maka dapat dikatakan pembiayaan yang telah dikeluarkan menjadi bermasalah.

E. Kerangka Teori

1. Teori Kepercayaan Merugi (*Injurious Reliance Theory*)

Teori ini mengajarkan bahwa kontrak sudah dianggap ada jika dengan kontrak yang bersangkutan sudah menimbulkan kepercayaan bagi pihak terhadap siapa janji itu diberikan sehingga pihak yang menerima janji tersebut karena kepercayaan itu akan menimbulkan kerugian jika janji itu tidak terlaksana.

2. Teori Kontrak Ekspresif

Teori ini mengajarkan bahwa setiap kontrak yang dinyatakan dengan tegas (ekspresif) oleh para pihak baik dengan tertulis ataupun secara lisan, sejauh memenuhi syarat-syarat syahnya kontrak, dianggap sebagai ikatan yang sempurna bagi para pihak.¹⁴

3. Teori Sama Nilai Teori (*Equivalent Theory*)

Teori ini mengajarkan bahwa suatu kontrak baru mengikat jika para pihak dalam kontrak tersebut memberikan prestasinya yang seimbang atau sama nilai. Jadi, suatu kontrak hanya mengikat sejauh apa yang dinegosiasikan dan kemudian disetujui oleh para pihak.

4. Teori Persengketaan atau Teori Konflik

Menurut Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin bahwa, konflik adalah persepsi mengenai perbedaan kepentingan (*perceived divergence of interest*), atau suatu kepercayaan bahwa aspirasi pihak-pihak yang berkonflik tidak dicapai secara simultan (*serentak*), atau tidak dicapainya kesepakatan para pihak. Perihal Teori

¹⁴ Alyaza, <http://alyaza26.blogspot.com/2011/03/teori-teori-tentang-hukum-kontrak>, diakses pada tanggal 17 Januari 2020 pukul 19.57 WIB.

Konflik, dapat digolongkan atas objek kajiannya, Faktor penyebab terjadinya konflik, Strategi dalam penyelesaian konflik¹⁵

F. Metode Penelitian

Untuk menjaga keserasian dan relevansi antara metode dan objek penelitian yang akan di bahas, maka pengumpulan data ini digunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Bank Syariah Indonesia Hayam 1 Wuruk Kantor Cabang Jambi, Jalan Hayam Wuruk No. 73-74, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi.

2. Tipe Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis melakukan penelitian yuridis empiris, yaitu tipe penelitian hukum yang menggunakan sumber data primer yang menunjukkan adanya kesenjangan antara *das sollen dan das sein* yaitu adanya kesenjangan antara norma yang seharusnya berlaku atau ketidak sesuaian antara harapan dan kenyataan, artinya dalam mengumpulkan fakta-fakta sosial atau permasalahan hukum secara terstruktur dan materi hukum positif dapat diperoleh dari kegiatan-kegiatan mempelajari bahan-bahan hukum terkait. Dan melihat fakta yang terjadi di lapangan mengenai pelaksanaan akad pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Jambi.¹⁶

¹⁵ Idris Talib, Bentuk Putusan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Mediasi, *Lex et Societatis* No. 1. Edisi Januari-Maret 2013, hal. 20.

¹⁶ Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2015, hal. 53.

3. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian deskriptif, yaitu memberikan suatu gambaran yang rinci tentang akad pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1 Kantor Cabang Jambi, terkait dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu tentang pelaksanaan akad murabahah, dan mekanisme Bank Syariah Indonesia Cabang Jambi dalam menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah.

4. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan dari objek pengamatan/objek yang menjadi penelitian. Dengan demikian, populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pegawai Bank Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1 Kantor Cabang Jambi dengan jumlah keseluruhan 33 orang pegawai, nasabah yang melakukan akad pembiayaan murabahah pada tahun 2016-2019 berjumlah 3.192 orang, dan nasabah yang bermasalah dalam pelaksanaan akad murabahah pada tahun 2016 berjumlah 5 orang, 2017 berjumlah 7 orang, 2018 berjumlah 6 orang, 2019 berjumlah 9 orang.

b. Sampel

Sampel adalah sebagian dari populasi. Tujuan dari pengambilan sampel ialah untuk memperoleh keterangan mengenai objek penelitian dengan cara mengamati hanya sebagian dari populasi. Teknik pengambilan sampel dengan cara *purposive sampling* yaitu pemilihan sampel berdasarkan karakteristik tertentu yang mempunyai sangkut paut dengan penelitian. Untuk nasabah

berjumlah 27 orang, dan pegawai Bank Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1 KC Jambi berjumlah 3 orang. Masing-masingnya adalah di bagian *Customer Sales Head, Operational Head, General Affaris Head*. Jadi peneliti mengambil 30 orang untuk dijadikan sampel dalam penelitian ini.

5. Pengumpulan data

Pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan tiga cara, yaitu:

- a. Wawancara (interview), dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan, dan yang diwawancarai memberikan jawaban atas pertanyaan tersebut sesuai dengan apa yang diteliti. Bentuk wawancara yang dilakukan adalah terstruktur atau dilaksanakan secara terancang dengan pedoman pada daftar pertanyaan yang telah di persiapkan sebelumnya.
- b. Pengamatan (observation), dilakukan dengan pencatatan sistematis guna untuk mendapatkan informasi yang akurat sesuai dengan objek yang diteliti.
- c. Studi dokumen (documentary studies), yaitu metode yang dilakukan peneliti dengan menyelidiki benda-benda tertulis seperti buku-buku, dan peraturan-peraturan. Dokumentasi yang dilakukan dalam penelitian ini adalah mencari data-data serta mengumpulkan berkas-berkas dalam pembahasan penelitian ini yang berkaitan dengan pelaksanaan akad murabahah dan penyelesaian akad pembiayaan murabahah yang bermasalah di Bank Syariah Indonesia Cabang Jambi.

Adapun data dalam penelitian ini, yaitu data primer, data sekunder, dan data tersier, sebagai berikut:

- a. Data primer diperoleh dari hasil wawancara terhadap narasumber terkait dengan masalah yang akan diteliti, yaitu mengenai pelaksanaan akad pembiayaan murabahah dan penyelesaian pembiayaan bermasalah terhadap akad murabahah di Bank Syariah Indonesia Cabang Jambi.
 - b. Data sekunder terdiri dari literatur baik berbentuk buku, jurnal hukum, ataupun karya ilmiah yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas serta menunjang dalam penulisan penelitian ini.
 - c. Data tersier yaitu bahan-bahan acuan didalam bidang hukum maupun bidang di luar hukum yang memberikan informasi dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Contohnya media massa, internet, dan ensiklopedi.
6. Pengolahan dan analisis data

Dari data yang dikumpulkan, baik data primer maupun data sekunder kemudian diklarifikasikan. Selanjutnya dianalisa secara kualitatif yang artinya data yang telah dikelompokkan menurut permasalahan yang akan diteliti, kemudian diuraikan dalam bentuk kalimat, yang nantinya akan menjawab permasalahan yang diajukan, kemudian diambil kesimpulan yang relevan dalam penelitian ini.¹⁷

¹⁷ Suratman dan Philips Dillah, *Op.Cit.*, hal. 250

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Akad

1. Pengertian Akad

Akad dalam bahasa arab mempunyai tiga arti, yaitu perikatan, perjanjian, dan permufakatan. Akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Secara etimologi (bahasa), akad mempunyai beberapa arti, antara lain:

- d. Mengikat (*ar-rabthu*), yaitu mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung kemudian menjadi sebagai sepotong benda.
- e. Sambung (*aqdatun*), yaitu sambung yang menjadi memegang kedua ujung itu dan mengikatnya.
- f. Janji (*al-ahdu*) sebagaimana dijelaskan dalam Al-Qur'an Surah Ali-Imran Ayat 76:

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ ۖ وَآتَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya: “*Sebenarnya siapa yang menepati janji dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa*”.

(Q.S Ali Imran 3:76)¹⁸

¹⁸ Risalah Muslim, <https://risalahmuslim.id/quran/ali-imran/3-76/>, diakses pada tanggal 28 Mei 2020 Pukul 09.30 WIB.

Menurut Prof. Dr. Syamsul Anwar, “Akad adalah pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya. Akad merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab dan qabul yang menyatakan kehendak pihak lain. Tindakan hukum satu pihak contohnya wasiat, wakaf, janji memberi hadiah, sedangkan contoh tindakan hukum dua pihak adalah perjanjian sewa menyewa dan perjanjian jual beli”.³⁶

Pengertian akad juga dapat dijumpai dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah. Pada ketentuan Pasal 1 angka (4) dikemukakan bahwa “akad adalah kesepakatan tertulis antara bank dengan nasabah dan/atau pihak lain yang memuat hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah”.

Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain, karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua pihak yang tercermin dalam ijab dan qabul. Ijab adalah penawaran yang di ajukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. Tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum atau maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh pihak melalui pembuatan akad.

³⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2007, hal. 68.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akad adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban berprestasi pada salah satu pihak dan hak bagi pihak lain atas prestasi tersebut secara timbal balik.

2. Rukun dan Syarat-Syarat Akad

a. Rukun akad:

Setelah diketahui bahwa akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang atau lebih berdasarkan keridhaan masing-masing maka timbul bagi kedua belah pihak hak dan iltizam yang diwujudkan oleh akad, rukun-rukun ialah sebagai berikut:³⁷

- 1) Aqid adalah orang yang berakad.
- 2) Mauqud Alaih adalah benda-benda yang diakadkan seperti benda-benda yang di jual dalam akad jual-beli, akad hibah, akad gadai.
- 3) Maudhu' al aqd adalah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad.
- 4) Shighat al aqd adalah ijab qabul. Ada tiga hal yang perlu di perhatikan dalam sighat al- 'aqd, yaitu:
 - a) Sighat al- 'aqd harus jelas pengertiannya. Kata-kata dalam ijab qabul harus jelas dan tidak memiliki banyak pengertian.
 - b) Harus bersesuaian antara ijab dan qabul. Tidak boleh antara berijab dan yang menerima berbeda lafadz.
 - c) Menggambarkan kesungguhan, kemauan dari pihak-pihak yang bersangkutan, tidak terpaksa.

³⁷ Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Praktik Perbankan Syariah*, Prama Publishing, Yogyakarta, 2016, hal. 64.

b. Syarat-syarat akad

Setiap pembentuk akad terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akad, yaitu:

- 1) Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak.
- 2) Objek yang dijadikan akad dapat menerima hukumnya.
- 3) Diizinkan oleh syara', dilakukan oleh orang-orang yang mempunyai hak melakukannya
- 4) Tidak ada larangan dalam berakad
- 5) Akad dapat memberi faedah
- 6) Ijab dan qabul. Ijab adalah sesuatu yang timbul/keluar dari salah seorang yang berakad (kehendak), Qabul adalah sesuatu yang keluar dari orang yang berakad lainnya (pernyataan kehendak).³⁸

3. Asas-Asas Akad

a) Al Hurriyah (kebebasan)

Asas ini merupakan prinsip dasar dalam hukum perjanjian islam, dalam artian para pihak bebas dalam membuat suatu perjanjian atau akad (freedom of making contract). Bebas dalam menentukan objek akad, bebas menentukan dengan siapa ia akan membuat akad, dan bebas menentukan cara penyelesaian sengketa jika terjadi dikemudian hari.

b) Al Musawah (persamaan atau kesetaraan)

Asas ini mengandung pengertian bahwa para pihak mempunyai kedudukan yang sama (bargaining position), sehingga dalam menentukan term and condition

³⁸ *Ibid.*, hal. 65.

dari suatu akad setiap para pihak mempunyai kesetaraan atau kedudukan yang seimbang.

c) Al 'Adalah (keadilan)

Pelaksanaan asas ini dalam suatu akad menurut para pihak untuk melakukan yang benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, dan memenuhi semua kewajibannya. Maksudnya, akad harus senantiasa mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang, serta tidak boleh mendatangkan kerugian bagi salah satu pihak.

d) Al Rdiha (kerelaan)

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak, tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan.

e) Ash Shidiq (kebenaran atau kejujuran)

Agama Islam melarang manusia melakukan kebohongan dan penipuan, karena adanya kebohongan dan penipuan sangat berpengaruh pada keabsahan akad. Akad yang di dalamnya mengandung kebohongan dan penipuan memberikan hak pada pihak lain untuk menghentikan proses pelaksanaan akad tersebut.

f) Al Khitabah (tertulis)

Setiap akad hendaknya dibuat secara tertulis, karena demi kepentingan pembuktian jika di kemudian hari terjadi sengketa. Al-Qur'an Surah Al Baqarah ayat 282-283 mengisyaratkan agar akad yang dilakukan benar-benar berda dalam kebaikan bagi semua pihak.³⁹

4. Prinsip-Prinsip Akad

³⁹ *Ibid.*, hal. 11.

Menurut Fathurrahman Djamil, prinsip-prinsip pembuatan akad syariah adalah sebagai berikut⁴⁰:

- a. Dari segi subjek hukum atau para pihak yang membuat perjanjian
 - 1) Para pihak harus cakap melakukan perbuatan hukum, artinya orang dewasa dan bukan mereka yang secara hukum berada di bawah pengampuan atau perwalian. Seseorang yang belum dewasa atau berada di bawah perwalian, dalam melakukan akad wajib diwakili oleh wakil atau pengampunya.
 - 2) Identitas para pihak dan kedudukan masing-masing pihak dalam akad harus jelas, apakah bertindak untuk dirinya sendiri atau mewakili sebuah badan hukum.
 - 3) Tempat dan syarat akad dibuat untuk kebaikan, seyogyanya harus disebutkan dengan jelas.
- b. Dari segi tujuan dan objek akad
 - 1) Disebutkan secara jelas tujuan dari dibuatnya akad, misalnya jual beli, sewa menyewa, bagi hasil, dan seterusnya yang telah dijelaskan dalam ajaran Islam.
 - 2) Sekalipun diberikan kebebasan dalam menentukan objek akad, namun jangan sampai menentukan suatu objek yang dilarang oleh ketentuan hukum Islam atau 'urf (kebiasaan/kepatutan) yang sejalan dengan ajaran Islam. Dengan kata lain objek akad harus halal dan thayyib.
- c. Adanya kesepakatan dalam hal yang berkaitan

⁴⁰ Hisranuddin, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta, Genta Press, hal. 9-11.

- 1) Waktu perjanjian; baik bermula atau berakhirnya perjanjian, jangka waktu angsuran dan berakhirnya harus diketahui dan disepakati sejak awal akad oleh bank dan nasabah. Tidak boleh berubah di tengah atau ujung perjalanan pelaksanaan kesepakatan, kecuali hal itu disepakati oleh kedua belah pihak.⁴¹
 - 2) Jumlah dana; dana yang dibutuhkan, nisbah atau margin yang disepakati, biaya-biaya yang diperlukan dan hal-hal *emergency* yang memerlukan biaya-biaya lain.
 - 3) Jaminan; bagaimana kedudukan jaminan, seberapa besar jumlah dan kegunaan jaminan tersebut.
 - 4) Penyelesaian; bila terjadi penyelesain atau tidak adanya kesesuaian antara dua belah pihak, bagaimana cara penyelesaian yang disepakati, tahapan-tahapan apa yang harus dilalui.
 - 5) Objek yang diperjanjikan dan cara pelaksanaannya.
- d. Pilihan hukum dan Forum dalam penyelesaian sengketa

Dalam pembuatan akad, pilihan hukum harus ditegaskan dengan jelas dalam akad yang akan dibuat serta forum dalam penyelesaian sengketa harus dicantumkan dalam akad, misalnya dengan mencantumkan klausul “bahwa dalam hal terjadi sengketa di kemudian hari, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya dengan

⁴¹ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal. 75.

berdasarkan hukum Islam di Badan Arbitrase Syariah Nasional yang wilayah hukumnya meliputi tempat dibuatnya akad ini”.⁴²

5. Berakhirnya Akad

Akad akan berakhir apabila⁴³:

- a. Berakhirnya masa berlaku akad itu, apabila akad tersebut memiliki tenggang waktu.
- b. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu sifatnya tidak mengikat.
- c. Dalam akad yang bersifat mengikat, suatu akad bisa berakhir jika:
 - 1) Jual beli itu fasad, seperti terdapat unsur-unsur tipuan atau salah satu unsur dan syaratnya tidak terpenuhi.
 - 2) Akad itu tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak.
 - 3) Tercapainya tujuan akad itu secara sempurna.
- d. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia. Dalam hubungan ini para ulama sepakat menyatakan bahwa tidak semua akad otomatis berakhir dengan wafatnya salah satu pihak yang melaksanakan akad. Akad yang bisa berakhir dengan wafatnya salah satu pihak yang melaksanakan akad, diantaranya adalah akad sewa menyewa, *ar-rahn*, *al-kafalah*, *ays-syirkah*, *al-wakalah*, dan *al-muzara'ah*.

B. Pembiayaan

⁴² Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 39.

⁴³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, PT Rajawali, Jakarta, 2010, hal. 109.

1. Pengertian Pembiayaan

Dalam melakukan kegiatan penyaluran dana, bank syariah melakukan pembiayaan, yakni menyediakan dana untuk membiayai kebutuhan nasabah yang memerlukan dan layak memperolehnya berdasarkan keperluan para nasabah. Pembiayaan adalah salah satu tugas bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.

Pembiayaan merupakan istilah yang digunakan bank syariah dalam penyaluran dananya (lending), dimana bank tidak meminjamkan sejumlah uang pada nasabah melainkan membiayai proyek keperluan nasabah. Pengertian pembiayaan di atur dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan bahwa, "Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil".⁴⁴

Pembiayaan atau financing, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.⁴⁵ Menurut Ascarya menyatakan bahwa pembiayaan adalah bentuk akad ketika bank syariah sebagai shaibul mal memberikan pembiayaan kepada mudharib antara lain, yaitu lembaga keuangan syariah atau LKS.⁴⁶

⁴⁴ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hal. 85.

⁴⁵ *Ibid.*, hal. 86.

⁴⁶ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2007, hal. 212.

Jadi dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah pemberian fasilitas penyediaan dana untuk mendukung investasi berdasarkan kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

2. Jenis-Jenis Pembiayaan

Secara umum berdasarkan sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua, yaitu:

- a. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditunjukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik produksi, perdagangan, maupun investasi.
- b. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk dipakai memenuhi kebutuhan.⁴⁷

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua hal, sebagai berikut:

- a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan peningkatan produksi dan peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi, dan untuk keperluan perdagangan atau peningkatan utility of place dari suatu barang.
- b. Pembiayaan investasi, diberikan oleh bank syariah kepada nasabah untuk pengadaan barang modal (asset tetap) yang mempunyai asset ekonomis.⁴⁸

3. Unsur-Unsur Pembiayaan

⁴⁷ Antonio, Syafi'I Muhammad, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, Gema Insani, 2001, hal. 16.

⁴⁸ *Ibid.*, hal. 101.

Pemberian fasilitas pembiayaan kepada nasabah didasarkan pada prinsip kepercayaan yang di yakini pengembalianya sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati kedua belah pihak. Ada beberapa unsur pembiayaan menurut Rivai, antara lain:

- a. Adanya dua belah pihak, yaitu pemberi pembiayaan (bank) dan penerima pembiayaan (nasabah)
- b. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari penerima pinjaman bahwa penerima pinjaman akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang disetujui oleh kedua belah pihak.
- c. Kesepakatan, yaitu kesepakatan antara pemberi pembiayaan dengan penerima pembiayaan.
- d. Jangka waktu, yaitu masa pengembalian pinjaman yang telah disepakati.
- e. Resiko, yaitu adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya pembiayaan.
- f. Balas Jasa, merupakan keuntungan atas pemberian suatu pinjaman jasa tersebut yang biasa dikenal dengan bagi hasil atau margin.

4. Tujuan Penyaluran Pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu tujuan pembiayaan untuk tingkat makro, dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro. Secara makro pembiayaan bertujuan untuk:⁴⁹

⁴⁹ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Syariah*, PT. YKPN, Yogyakarta, 2005, hal. 117.

- a. Peningkatan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi. Dengan demikian dapat meningkatkan taraf ekonominya.
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh dengan melakukan aktivitas pembiayaan.
- c. Meningkatkan produktivitas, artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha mampu meningkatkan daya produksinya tidak akan jalan tanpa adanya dana.⁵⁰
- d. Membuka lapangan kerja baru, artinya dengan dibukanya sector-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sector usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja. Hal ini berarti menambah atau membuka lapangan kerja baru.

Adapun secara mikro, pembiayaan diberikan dalam rangka untuk:

1. Upaya untuk memaksimalkan laba, artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha. Untuk dapat menghasilkan laba, maksimal maka mereka perlu dukungan dana yang cukup.
2. Upaya untuk meningkatkan resiko, artinya usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan resiko yang mungkin timbul. Resiko kekurangan modal dapat diperoleh melalui tindakan pembiayaan.

⁵⁰ *Ibid.*, hal. 118.

3. Pendayagunaan sumber ekonomi, sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan mixing antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia, serta sumber daya modal.⁵¹

C. Murabahah

1. Pengertian Murabahah

Murabahah adalah suatu transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang telah disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli. Prinsip jual-beli ini memberikan ruang lingkup kepada nasabah untuk membeli suatu barang dengan cara pembayaran kredit (Taksith), dan pelunasanya pada waktu yang telah ditentukan.⁵²

Murabahah merupakan akad jual beli atas barang tertentu, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Dalam akad murabahah, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual. Perbedaan antara harga beli dengan harga jual barang disebut dengan margin keuntungan.⁵³ Hal ini yang membedakan murabahah dengan pembiayaan yang lain penjual secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa harga pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang diinginkannya.

⁵¹ *Ibid.*, hal. 119.

⁵² Waldi Nopriansyah dan M. Unggul, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta, 2019, hal. 44.

⁵³ Ismail, *Perbankan Syariah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hal. 138.

Pembiayaan murabahah, menurut Warkum Sumitro yaitu persetujuan jual beli suatu barang dengan harga sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama dengan pembayaran ditangguhkan satu bulan sampai satu tahun. Persetujuan tersebut juga meliputi cara pembayaran sekaligus. Menurut Antonio, pembiayaan murabahah adalah jual beli barang dengan harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati dalam pembiayaan murabahah, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan satu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.⁵⁴

Dari pengertian tersebut, murabahah menurut peneliti adalah suatu akad yang mana bank menjual barang kepada nasabah dengan cara memberikan pembiayaan dengan keuntungan yang telah disepakati serta pembayarannya dapat dilakukan secara angsuran.

2. Rukun dan Syarat Murabahah

a. Rukun Murabahah

Rukun dari akad murabahah yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, sebagai berikut:

1) Pelaku

Pelaku cakap hukum dan baliq (berakal dan dapat membedakan), sehingga jual beli dengan orang gila menjadi tidak sah sedangkan jual beli dengan anak kecil dianggap sah apabila seizin walinya.

2) Objek jual beli barang, harus memenuhi:

⁵⁴ Antonio, Syafi'I Muhammad, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta, 2001, hal. 101.

- a. Barang yang diperjual belikan adalah barang halal.
 - b. Barang yang diperjual belikan harus dapat di ambil manfaatnya atau memiliki nilai.
 - c. Barang tersebut diimiliki penjual.
 - d. Barang tersebut dapat diserahkan tanpa tergantung dengan kejadian tertentu di masa depan.
 - e. Barang tersebut harus diketahui secara spesifik oleh pembeli sehingga tidak ada ghahar (ketidak pastian).
 - f. Barang tersebut dapat diketahui kualitasnya dengan jelas oleh pembeli.
 - g. Harga barang tersebut jelas.
 - h. Barang yang diakadkan secara fisik ada ditangan penjual.
- 3) Ijab qabul, harus dinyatakan oleh orang yang sekurang-kurangnya telah mencapai umur yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan benar-benar dari hatinya.
- b. Syarat-Syarat Murabahah
- Syarat-syarat pembiayaan murabahah sebgai berikut:⁵⁵
- 1) Penjual memberitahukan biaya pemodal kepada nasabah.
 - 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
 - 3) Kontrak harus bebas dari riba.
 - 4) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

3. Dasar Hukum Murabahah

⁵⁵ *Ibid.*, hal. 102.

Adapun yang menjadi dasar hukum atau landasan dalam pelaksanaan akad pembiayaan murabahah, sebagai berikut:

a. Al-Qur'an

1) Surah Al-Baqarah Ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

Artinya: *“Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”*

2) Surah An-Nissa 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

Artinya: *“Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu.”*

b. Landasan hukum murabahah dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional:

- 1) No.04/DSN-MUI/IV/2000, Tanggal 1 April 2000 Tentang Murabahah
- 2) No.13/DSN-MUI/IX/2000, Tanggal 16 September 2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah
- 3) No.16/DSN-MUI/IX/2000, Tanggal 16 September 2000 Tentang Diskon Dalam Murabahah

- 4) No.17/DSN-MUI/IX/2000, Tanggal 16 September 2000 Tentang Sanksi atas Nasabah Mampu Yang Menunda-nunda Pembayaran
- 5) No.43/DSN-MUI/VIII/2004, Tanggal 11 Agustus 2004 Tentang Ganti Rugi

4. Aplikasi murabahah di LKS (Lembaga Keuangan Syariah)

Murabahah pada umumnya dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk jenis pembiayaan konsumtif, pembelian barang-barang investasi, baik domestic maupun luar negeri, seperti melalui *letter of credit* (L/C). Skema ini paling banyak digunakan karena sederhana dan tidak terlalu asing bagi yang sudah biasa bertransaksi dengan dunia perbankan pada umumnya. Adapun ketentuan umum teknik perbankan dalam bidang murabahah dapat di aplikasikan sebagai berikut⁵⁶:

- a. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari produsen (pabrik/ toko) ditambah keuntungan (*mark-up*). Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.
- b. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlaku akad. Dalam perbankan, *murabahah* dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bitsaman ajil*).
- c. Nasabah harus sudah cakap menurut hukum, sehingga dapat melaksanakan transaksi. Nasabah memiliki kemauan dan kemampuan dalam melaksanakan pembayaran.

⁵⁶ Ismail, *Op. Cit.*, hal. 143.

- d. Jangka waktu pembiayaan *murabahah*, dapat diberikan dalam jangka waktu pendek, menengah, dan panjang sesuai dengan kemampuan pembayaran oleh nasabah dan jumlah pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah.

5. Prinsip 5C+1 S Dalam Pemberian Pembiayaan

Sebelum suatu fasilitas pembiayaan diberikan maka bank harus merasa yakin bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian pembiayaan sebelum pembiayaan tersebut disalurkan. Adapun kriteria penilaian yang harus dilakukan oleh bank syariah dalam pemberian pembiayaan untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan dilakukan analisis 5C+1S, yaitu⁵⁷:

1. *Character* (Watak)

Suatu keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan pembiayaan benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti: cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaankeluarga, hobi dan sosial.

2. *Capacity* (Kapasitas)

Untuk melihat nasabah dalam kemampuannya dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah. Begitu pula ketentuan dalam menjalani usahanya selama ini.

3. *Capital* (Modal)

⁵⁷ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT Raja Grafindo Persada, 2012, hal., 95.

Capital atau modal yang perlu disertakan dalam objek pembiayaan perlu dilakukan analisis yang mendalam. Modal merupakan jumlah modal yang dimiliki oleh calon nasabah yang akan disertakan dalam proyek yang dibiayai.

4. *Collecteral* (Jaminan)

Collecteral, yaitu aset atau benda yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan diterimanya.

5. *Condition* (Kondisi)

Penilaian terhadap proyek usaha calon nasabah penerima fasilitas, Bank Syariah terutama harus melakukan analisis mengenai keadaan pasar, baik di dalam maupun di luar negeri, baik untuk masa yang telah lalu maupun yang akan datang sehingga dapat diketahui proses pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon nasabah yang akan dibiayai dengan fasilitas pembiayaan⁵⁸.

6. Syariah

Penilaian ini dilakukan untuk menegaskan bahwa usaha yang akan dibiayai benar-benar usaha yang tidak melanggar syariah sesuai dengan fatwa DSN” Pengelola tidak boleh menyalahi hukum syariah Islam tindakan yang berhubungan dengan murabahah⁵⁹.

⁵⁸ Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Sinar Grafika, 2014, hal., 149.

⁵⁹Mujahidinimeis. “manajemen-//penilaian-pembiayaansyariah”, <http://www.wordpress.com/pembiayaan.html>, diakses pada tanggal 20 juni 2021, pukul 8.45 wib.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Profil Bank Syariah Indonesia KC Jambi

1. Sejarah dan Perkembangan Bank Syariah Indonesia KC Jambi

Bank Syariah Indonesia merupakan bank hasil merger antara PT Bank BRI syariah Tbk, PT Bank Syariah Mandiri dan PT Bank BNI Syariah. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) secara resmi mengeluarkan izin merger tiga usaha bank syariah tersebut pada 27 Januari 2021 melalui surat Nomor SR-3/PB.1/2021. Selanjutnya, pada 1 Februari, Presiden Joko Widodo meresmikan kehadiran BSI. Penggabungan ini menyatukan kelebihan dari ketiga bank syariah, sehingga menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik. Didukung sinergi dengan perusahaan serta komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN, Bank Syariah Indonesia didorong untuk dapat bersaing di tingkat global⁶⁰.

Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Jambi sebelum adanya penggabungan tersebut, bank ini merupakan salah satu kantor cabang bank BNI Syariah yang terletak di Jalan Hayam Wuruk, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi. BSI merupakan ikhtiar atas lahirnya bank syariah kebanggaan umat, yang diharapkan menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan Bank Syariah Indonesia juga menjadi

⁶⁰ https://ir.bankbsi.co.id/corporate_history.html., diakses pada tanggal 06 Januari 2022, pukul 10.30 wib.

cermin wajah perbankan syariah di Indonesia yang modern, universal, dan memberikan kebaikan bagi segenap alam (*Rahmatan Lil 'Aalamiin*).

Komposisi pemegang saham BSI adalah: PT Bank Mandiri (Persero) Tbk 50,83%, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk 24,85%, PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk 17,25%. Sisanya adalah pemegang saham yang masing-masing di bawah 5%.

Potensi BSI untuk terus berkembang dan menjadi bagian dari kelompok bank syariah terkemuka di tingkat global sangat terbuka. Selain kinerja yang tumbuh positif, dukungan iklim bahwa pemerintah Indonesia memiliki misi lahirnya ekosistem industri halal dan memiliki bank syariah nasional yang besar serta kuat, fakta bahwa Indonesia sebagai negara dengan penduduk muslim terbesar di dunia ikut membuka peluang. Dalam konteks inilah kehadiran BSI menjadi sangat penting. Bukan hanya mampu memainkan peran penting sebagai fasilitator pada seluruh aktivitas ekonomi dalam ekosistem industri halal, tetapi juga sebuah ikhtiar mewujudkan harapan Negeri.

2. Visi Dan Misi Bank BSI Cabang Jambi Hayam Wuruk I

Adapun visi dan misi PT.Bank BSI Hayam Wuruk I adalah sebagai berikut⁸⁶:

a. Visi

Visi Bank BSI Cabang Jambi Hayam Wuruk I adalah menjadi Top 10 Global Islamic Bank.

⁸⁶ Wawancara Prades Ade Shobrian sebagai *customer sales head* Tanggal, 12 Januari 2022: 16.00 WIB) di bank BSI Cabang Jambi Hayam wuruk I.

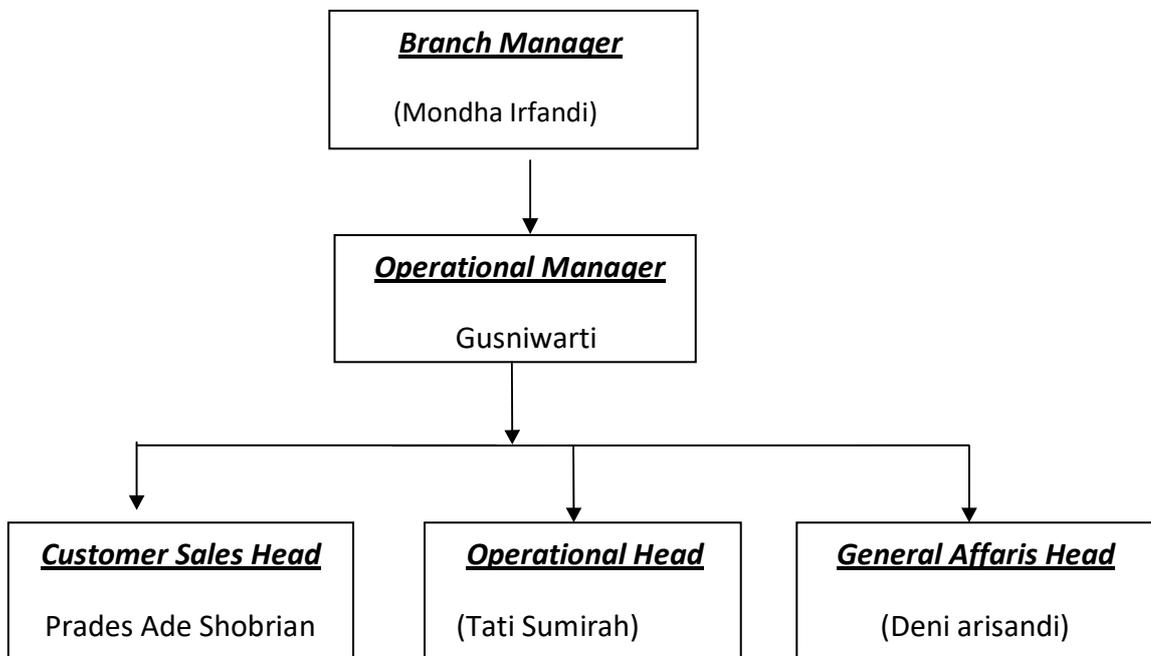
b. Misi

- a) Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia.
- b) Menjadi Bank Besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham.
- c) Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggana para talenta terbaik Indonesia.

3. Setruktur Organisasi

Setruktur organisasi yang terdapat pada bank BSI Cabang Jambi Hayam Wuruk I berdasarkan lampiran surat keputusan DIREKSI No. KP/129/DIR/R Tanggal 17 Maret 2022 adalah sebagai berikut:

Gambar 1.1
Struktur Organisasi Bank Syariah Jambi Hayam Wuruk
1 (satu)⁸⁷



⁸⁷ Dokumentasi dari Bank BSI Hayam Wuruk 1 Cabang Jambi, Tanggal 12 Januari 2022.

<u>Teller</u> Irema Derriansyah	<u>Financing Support</u> <u>Asst</u> Rengga Nerza Putra	<u>Administration Asst</u> Vivit Nanda
<u>Customer Service</u> Flora Artha Riska	<u>Operational Assisten</u> Avicenna	<u>Pegawai Outsourcing</u> Sukri Nadya

Tugas, Wewenang dan Tanggung Jawab

Dalam menjalankan tugas operasional bank BSI Cabang Jambi Hayam Wuruk I baik itu pimpinan cabang syariah, pimpinan bidang operasional sampai dengan unit pelayanan seperti struktur organisasi masing-masing mempunyai tugas, wewenang, dan tanggung jawab sebagai berikut:

Branch Manager

1. Memimpin kegiatan secara menyeluruh sesuai dengan garis kebijaksanaan yang telah ditentukan oleh Dewan Komisaris dan Rapat Umum Pemegang Saham.
2. Melakukan koordinasi dengan seluruh staf.
3. Menyusun rencana kerja bulanan, tahunan yang merupakan penjabaran dari kebijaksanaan umum Dewan Komisaris.
4. Memberikan persetujuan pembiayaan sesuai dengan limit/wewenang.
5. Menandatangani surat-surat untuk kepentingan intern maupun ekstern bank.
6. Menandatangani persetujuan bilyet giro dan formulir-formulir, dokumen-dokumen dalam transaksi bank. Menyusun laporan yang diperlukan oleh Dewan Komisaris atau pihak lain yang terkait.

7. Bertanggung jawab atas seluruh harta dan hutang bank⁸⁸.

Operational Head

1. Sebagai asistem utama pimpinan.
2. Menandatangani nota atau surat, warkat dan dokumen lainnya bersama-sama pimpinan dalam kegiatan operasional bank⁸⁹.
3. Mengkoordinasi seluruh bidang (operasional, administrasi/umum).
4. Mengusulkan atau memberi pertimbangan serta persetujuan pembiayaan sesuai dengan limit yang telah ditentukan.
5. Meneliti laporan periodik (mingguan, bulanan, tri wulan dan tahunan).
6. Mengusulkan kepada pimpinan, Dewan Komisaris tentang pelayanan baru yang dapat diberikan bank kepada masyarakat.
7. Mengusulkan kepada pimpinan, Dewan Komisaris atau penerimaan pegawai.
8. Mengusulkan kepada pimpinan, Dewan Komasaris atas gaji/ pangkat/ jabatan seluruh karyawan.
9. Mengadakan mutasi karyawan untuk kepentingan bank.

Financing Support Asst

1. Menghimpun dana yang bersumber dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat.
2. Mengatur semua aktivitas yang berhubungan dengan pembiayaan.
3. Mengurus kelengkapan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pembiayaan dan mengarsipkan.

⁸⁸ Wawancara dengan Ibu Tati Sumirah sebagai *operational head*, Tanggal, 12 Januari 2022: 14.00 WIB, di bank BSI Cabang Jambi Hayam Wuruk I.

⁸⁹ <http://www.bsi.tripod.com/profil.html>, diakses pada tanggal 18 Januari 2022.

4. Menilai secara hukum agunan-agunan.
5. Menyiapkan dan membuat surat pengikat untuk pembiayaan yang telah disetujui.
6. Melaksanakan pembinaan terhadap nasabah baik yang sedang berjalan lancar, kurang lancar, dan diragukan.

Customer Service Head

1. Membantu pelayanan atau penerangan kepada calon calon nasabah dengan baik tentang usaha dan produk bank.
2. Melayani pembukaan tabungan rekening bank dan deposito⁹⁰.
3. Mencari alternatif perolehan dan sebanyak-banyaknya.
4. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh kepala bagian operasional dan bertanggung jawab kepada kepala bagian operasional.
5. Membuat rekapitulasi atas semua transaksi.

Operational Assisten

1. Memimpin, mengawasi dan bertanggung jawab atas terlaksananya kelancaran kerja di bagian oprasionalnya serta membuat laporan secara berkala atas hasil pekerjaannya kepada direksi⁹¹.
2. Melakukan analisis pasar yang mencakup mengenai penghimpunan dana untuk didayagunakan secara optimal dalam kegiatan pembiayaan dan pengembangan bank.
3. Memeriksa semua transaksi dan mutasi keuangan harian.

⁹⁰ Dokumentasi dari bank BSI Cabang Jambi Hayam Wuruk I tanggal, 12 Februari 2022.

⁹¹ www.bsi.co.id, diakses pada tanggal 18 Januari 2022, pukul 08.45 wib.

4. Mengelolah pembiayaan dan pengeluaran keuangan pada umumnya.

Administration Assisten

1. Mengelolah administrasi penerimaan
2. Mengelolah kearsipan dan file sentral yang bersifat umum (surat masuk/keluar).
3. Menyelesaikan pos terbuka dan aktivitas umum.
4. Membuat dan menyusun nota-nota pembukaan intern (aktivitas umum)
5. Memelihara hubungan dengan pihak luar.
6. Menyusun gabungan laporan logistik perbulan, material dan kepegawaian.

B. Mekanisme Mengatasi Nasabah *Wanprestasi* Dalam Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1 KC Jambi

Pelaksanaan akad pembiayaan murabahah mengandung banyak resiko yang sangat penting untuk diperhatikan oleh Bank Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1 Kantor Cabang Jambi. Maka perlu dilakukan upaya dalam strategi pengajuan permohonan pembiayaan murabahah yang dilakukan Bank Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1 Kantor Cabang Jambi dalam menganalisa calon nasabah baik menganalisa formulir permohonan pembiayaan murabahah dan kemudian diteliti serta diseleksi oleh pihak bank dapat lebih maju, karena keberhasilan suatu bank tidak dapat dilihat hanya dari sisi besarnya pembiayaan yang direalisasikan. Akan tetapi pihak bank juga harus memperhatikan aspek *prudential banking* (kehati-hatian) dalam memberikan pembiayaan.

Deni Arisandi mengatakan bahwa:

Implikasi dari penggunaan akad jual beli murabah, menyerahkan barang yang diperjual belikan kepada nasabah(debitur), sedangkan nasabah berkewajiban membayar harga barang tersebut dengan rincian angsuran harga pokok barang ditambah dengan margin untuk Bank Syariah Indonesia Cabang Jambi. Tapi sebelum dilakukan akad semua dokumen telah diterima dan barulah pencairan dana kepada nasabah.⁹²

Pada dasarnya setiap akad yang dibuat oleh para pihak yang bersangkutan dapat dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan bersama atau dengan itikad baik, sehingga dapat tercapai tujuan dari pelaksanaan akad itu. Namun dalam kenyataannya akad dibuat sering sekali dilanggar atau melakukan kelalaian yang dibuat oleh salah satu pihak tersebut, khususnya pada akad pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia KC Jambi masih ada ditemukan permasalahan tentang adanya pembiayaan yang bermasalah dalam pelaksanaan akad.

Bank Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1 Kantor Cabang Jambi dalam pelaksanaan akad pembiayaan murabahah, melakukan penggolongan pembiayaan di ukur berdasarkan jumlah hari tunggakan. Penggolongan ini disebut dengan Collectability yang terdiri dari lima golongan, sebagaimana tabel berikut:

Tabel 1.2 Penggolongan Pembiayaan Berdasarkan Jumlah Hari Tunggakan

No.	Jumlah Hari Tunggakan	Penggolongan Collectibility	Status
1	0	Collectibility 1	Lancar
2	1 s.d. 90 Hari (3 bulan)	Collectibility 2	Dalam Perhatian Khusus
3	91 s.d 180 Hari (3 bulan)	Collectibility 3	Kurang Lancar

⁹² Wawancara dengan Deni Arisandi, General Affrais Head Bank Syariah Indonesia KC Jambi, Tanggal 2 Agustus 2020, Pukul 15.00 WIB.

4	181 s.d. 270 Hari (3 bulan)	Collectibility 4	Diragukan
5	>dari 270 Hari	Collectibility 5	Macet

(Sumber: Olah data sekunder Bank Syariah Indonesia KC Jambi, 2020)

Tabel di atas menunjukkan bahwa pembiayaan dikatakan lancar apabila nasabah dalam melakukan pembayaran selalu tepat waktu (0 hari), sehingga pembiayaan masih dalam collectibility 1, sedangkan dikatakan pembiayaan bermasalah, apabila nasabah melakukan pembayaran lewat jatuh tempo yang menyebabkan pembiayaan masuk pada collectibility 2, 3, 4, dan 5.

Prades Ade Shobrian mengatakan:

Dalam pelaksanaan akad murabahah, ada lima golongan pembiayaan kalau dilihat dari kolektabilitasnya. Ada yang lancar, dalam perhatian khusus, diragukan, dan macet.⁹³

Adapun kolektabilitas tersebut sebagai berikut:

1. Kolektabilitas lancar yaitu kolektabilitas nasabah yang melakukakn pembiayaan tepat waktu dan tidak ada tunggakan sama sekali.
2. Kolektabilitas dalam perhatian khusus yaitu jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan margin 1 bulan.
3. Kolektabilitas kurang lancar, yaitu kolektabilitas yang terjadi karena nasabahnya melakukakn tunggakan dalam membayar angsuran pokok ataupun margin kurang dari 3 bulan.

⁹³ Wawancara dengan Prades Ade Shobrian, Customer Sales Head Bank BNI Syariah KC Jambi, Tanggal 2 Agustus 2020, Pukul 14.00 WIB.

4. Kolektabilitas diragukan, yaitu kolektabilitas yang terjadi karena nasabahnya melakukan tunggakan pokok atau margin lebih dari 3 bulan dan tidak melebihi 6 bulan.
5. Kolektabilitas macet, yaitu kolektabilitas yang terjadi apabila nasabahnya terdapat tunggakan lebih dari 6 bulan.

Dari kelima pembiayaan tersebut oleh pihak Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Jambi yang termasuk pembiayaan tanpa masalah yaitu dalam kolektabilitas lancar (*performing loan*), sedangkan pembiayaan yang kolektabilitasnya khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet dinilai sebagai kredit *non performing loan*. Untuk mengetahui lebih jelas nasabah yang bermasalah atau wanprestasi pada pelaksanaan akad pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia Cabang Jambi tahun 2016-2019 dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 1.3

Nasabah Yang Bermasalah Pada Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1 KC Jambi Tahun 2016-2019

No.	Tahun	Jumlah Nasabah Pada Akad Pembiayaan Murabahah	Jumlah Nasabah Yang Wanprestasi	Jumlah Dalam Hitungan % (persen)
1	2016	636	5	0,1 %
2	2017	780	7	0,1 %
3	2018	816	6	0,1 %
4	2019	960	9	0,1 %

(Sumber: Data sekunder Bank Syariah Indonesia KC Jambi).

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa jumlah nasabah pada akad pembiayaan murabahah di bank Syariah KC Jambi dari tahun 2016-2019 dimana setiap tahunnya ada 0,1% nasabah yang bermasalah dalam pelaksanaan akad pembiayaan murabahah. Tahun 2016 jumlah nasabah akad murabah sebanyak 636 dan yang bermasalah 5, Tahun 2017 jumlah nasabah 780 dan yang bermasalah 7, tahun 2018 jumlah nasabah 816 yang bermasalah 6, tahun 2019 jumlah nasabah 960 dan yang bermasalah 9.

Untuk menghindari nasabah yang bermasalah pada akad pembiayaan murabahah, BSI KC Jambi telah melakukan pengamanan preventif dengan menganalisa lebih dalam terhadap usaha dan penghasilan serta kemampuan nasabah. Analisa dari aspek hukum juga telah dilakukan, misalnya legalitas usaha nasabah, kewenangan orang bertindak, keabsahan hukum dari barang yang menjadi agunan, penjaminan dan pemantauan pengawasan terus menerus. Meskipun pengaman preventif telah dilakukan, namun masih ditemukan nasabah yang tidak sadar akan kewajibannya dengan berbagai alasan alasan yang dikemukakan. Adanya nasabah yang bermasalah khususnya pada akad pembiayaan murabahah tentu saja menjadi beban bank, karena pembiayaan bermasalah menjadi salah satu faktor dan indikator penentu kinerja sebuah bank. Maka dari itu, adanya pembiayaan bermasalah menuntut Bank Syariah melakukan usaha refresif, yakni usaha penanggulangan yang bersifat penyelamatan atau penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah dalam pelaksanaan akad pembiayaan murabahah, dengan melakukan tahapan-tahapan berikut ini:

1. Mencari informasi perihal terjadinya kemacetan.

Pihak Bank Syariah KC Jambi akan mencari informasi perihal penyebab nasabah mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya terhadap bank, hal ini perlu dilakukan guna untuk memberikan solusi terhadap nasabahnya bagaimana agar nasabah dapat memenuhi kewajibannya.

2. Memberikan surat penagihan

Pihak Bank Syariah Indonesia Cabang Jambi akan membuat surat penagihan kepada nasabah untuk membayar sebuah tagihan yang telah dibebankan kepada pihak yang terkait. Biasanya surat tagihan dikirim kepada nasabah sudah jatuh tempo untuk membayar tagihan tersebut.

3. Surat panggilan

Surat panggilan ini dilakukan pihak Bank Syariah Indonesia KC Jambi apabila nasabah yang bersangkutan tidak menghiraukan teguran atas surat penagihan yang telah diberikan bank.

4. Kunjungan langsung ketempat nasabah.

Jika surat penagihan dan panggilan tetap tidak dihiraukan oleh nasabah yang bersangkutan atas kewajibannya, maka pihak bank akan mendatangi tempat tinggal nasabah untuk mengadakan pendekatan kepada nasabah serta mencari tahu perihal terjadinya kemacetan.

Jika seluruh upaya tersebut telah dilakukan dan pihak nasabah belum memenuhi kewajibannya, maka pihak bank akan melakukan tindakan strategi penyelesaian melalui musyawarah antara pihak bank dan pihak nasabah tanpa lembaga hukum lain dengan catatan bahawa pihak Bank Syariah Indonesia KC

Jambi telah mengetahui penyebab perihal kemacetan dalam pembayaran atas kewajibannya terhadap bank.

Dilihat dari beberapa penyebab dan kategori nasabah yang bermasalah, maka mekanisme penyelesaian pembiayaan ini dapat dilakukan dengan 3R (*Rescheduling, Reconditioning, Restructuring*) dan sita jaminan. Sebagaimana berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Prades Ade Shobrian.

Menurut Bapak Prades Ade Shobrian selaku customer sales head tindakan mekanisme penyelesaian wanprestasi yang dapat dilakukan bank BSI Cabang Jambi Hayam Wuruk I adalah dengan 3R (Rescheduling, Reconditioning, Restructuring). Apabila dari ketiga upaya tersebut nasabah masih belum mampu melunasi angsurannya maka dapat dilakukan sita jaminan atau pelelangan⁹⁴.

Tindakan mekanisme penyelesaian *wanprestasi* yang dapat dilakukan bank BSI Cabang Jambi Hayam Wuruk I tersebut adalah sebagai berikut:

a. Melalui *Rescheduling* (Penjadwalan Kembali)

Yaitu penjadwalan kembali angka waktu angsuran sertamemperkecil jumlah angsuran atau akad dan marjin baru. Penjadwalan kembali dapat dilakukan kepada debitur yang mempunyai iktikad baik akan tetapi tidak memiliki kemampuan untuk membayar angsuran pokok maupun keuntungan.

Beberapa alternatif *rescheduling* yang dapat diberikan bank, antara lain:

1. Memperpanjang jangka waktu pembiayaan

⁹⁴ Wawancara dengan Prades Ade Shobrian, Customer Sales Head BSI KC Jambi, Tanggal 2 Agustus 2020, pukul 16.00 WIB.

Dalam hal ini nasabah diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu pembiayaan, misalnya perpanjangan jangka waktu dari 6 bulan menjadi 1 tahun sehingga debitur mempunyai waktu yang lebih lama untuk mengembalikannya.

2. Memperpanjang jangka waktu angsuran

Dalam hal ini jangka waktu angsuran diperpanjang pembayarannya, misalnya dari 36 kali menjadi 48 kali dan tentu saja jumlah angsurannya ikut mengecil seiring dengan penambahan jumlah angsuran.

Contoh kasus:

Seorang Bapak A mendapatkan pembiayaan dari bank BSI Cabang Jambi Hayam Wuruk I sebesar Rp. 12.000.000,- untuk membeli sebuah motor yang digunakannya untuk usaha ojek. Jangka waktu pembayaran tersebut disepakati antara kedua belah pihak yaitu selama 12 bulan. Ternyata dalam jangka waktu yang diberikan Bapak A tersebut tidak dapat melunasi angsurannya kepada Bank BSI dimana pendapatan yang dihasilkan perhari tidaklah sama, banyaknya pesaing sehingga membuat Bapak A tersebut tidak dapat mencicil angsurannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Namun dengan menganalisis, dan melakukan pendekatan oleh pihak bank kepada Bapak A tersebut maka pihak bank memberi keringanan dengan memperpanjang jangka waktu sesuai dengan kemampuan atau sama dengan jangka waktu sebelumnya dan memperkecil jumlah cicilan.

b. Melalui *Reconditioning* (Persyaratan Kembali)

Yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian yang tak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran atau jangka waktu pembiayaan saja. Namun perubahan pembiayaan tersebut tanpa memberikan

tambahan atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari pembiayaan.

Contoh kasus:

Bapak B mendapat pembiayaan dari bank BSI Cabang Jambi Hayam Wuruk I untuk membuka sebuah ruko dengan nominal 15.000.000,- dengan jangka waktu yang disepakati yaitu 5 tahun, namun dalam jangka waktu tersebut Bapak B tidak dapat melunasi angsurannya karena gajinya tidak mencukupi angsuran atau karena ada faktor lain. Bank akan melakukan analisis dengan pendekatan personal kepada nasabah yaitu pihak bank memberikan perubahan sebagai persyaratan diantaranya perubahan jadwal angsuran.

c. Melalui *Restructuring* (Penataan Kembali)

Yaitu melakukan penambahan jumlah pembiayaan. Bila bank beranggapan bahwa usaha nasabah masih dapat dihidupkan kembali. Intisari pertimbangan bank adalah pada segi prospek usaha nasabah masih baik untuk dikembangkan dan manajemennya masih dapat dipercaya.

Contoh kasus:

Bapak C mendapatkan pembiayaan dari bank BSI Cabang Jambi Hayam Wuruk I untuk membuka restoran, jangka waktu yang diberikan oleh pihak bank adalah selama 1 tahun. Ternyata dalam jangka waktu tersebut Bapak C tidak dapat melunasi angsurannya dikarenakan dana yang diperkirakan untuk modal ternyata tidak mencukupi untuk usaha tersebut sehingga tidak menghasilkan keuntungan. Akhirnya pihak bank melakukan mekanisme penyelesaian dengan cara negosiasi bank mengambil kesimpulan untuk pemecahan kasus ini dengan metode

restructuring yaitu memberi tambahan modal kepada Bapak C untuk meningkatkan usahanya.

d. Penyitaan jaminan dan pelelangan.

Apabila nasabah telah melakukan dengan cara di atas tetapi nasabah masih tidak mampu melunasi hutangnya dan tidak ada perkembangan dalam usahanya maka penyelesaiannya dengan melakukan penjualan jaminan. Pihak bank melakukan eksekusi jaminan tanpa melalui pengajuan gugatan perdata terlebih dahulu (atau secara sukarela).

Eksekusi atau penyitaan adalah menyelesaikan pembiayaan dengan menjual, menguasai jaminan yang diberikan nasabah karena melihat usahanya tidak produktif lagi. Penyitaan dan pelelangan merupakan upaya bank BSI untuk mendapatkan kembali dana yang diberikan kepada nasabah.

Lelang barang jaminan yang dilakukan pihak bank merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak beritikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar hutang-hutangnya maka pihak bank melelang barang jaminan nasabah dengan ketentuan, sebagai berikut:

- 1) Barang jaminan dijual oleh nasabah kepada bank BSI Cabang Jambi Hayam Wuruk I dengan harga pasar.
- 2) Nasabah melunasi sisa hutang kepada bank BSI Cabang Jambi Hayam Wuruk I dari hasil penjualan.
- 3) Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka kelebihan itu dikembalikan kepada nasabah. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah.

**Contoh Kasus Pelaksanaan Akad Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah
Indonesia Hayam Wuruk 1 KC Jambi:**

BISMILLAHIRRAHMAANIRRAHIM

"Hai orang-orang yang beriman penuhilah Akad itu"
(QS. Al-Maaidah ayat 1)

AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH
Nomor ~~██/MRB██/██001/VI/2019~~

Pada hari ini Rabu tanggal 31 Juli 2019 yang bertanda tangan di bawah ini :

I. TAUFIK, selaku Pemimpin JAMBI PT Bank BNI Syariah, dalam hal ini bertindak sesuai jabatannya tersebut berdasarkan surat kuasa nomor tanggal , dengan demikian berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana Akta nomor 160 tanggal 22 Maret 2010, yang telah dimuncikan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 11 Februari 2011 nomor 12 dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia nomor 1455, yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Akta Nomor 36 tanggal 10 April 2018 yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi SH, Notaris di Jakarta yang laporannya telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan surat nomor AHU-AH.01.03-0145710 tanggal 12 April 2018, berwenang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank BNI Syariah berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta Selatan, dengan alamat Jalan H.R. Rasuna Said Kav 10, untuk selanjutnya disebut : -----
Bank -----

II ~~██████████~~, sebagaimana bukti Kartu Tanda Penduduk Nomor 157~~██████████~~, bertempat tinggal di JL PANGLIMA POLIM LRG PENDAWA NO ~~██~~ Rt ~~██~~ Rw ~~██~~, Kelurahan TANJUNG PINANG, Kecamatan JAMBI TIMUR, Kota JAMBI dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, untuk selanjutnya disebut : -----
Nasabah -----

Bank dan Nasabah selanjutnya disebut Para Pihak, bertindak dalam kedudukannya masing-masing sebagaimana tersebut diatas, terlebih dahulu menerangkan bahwa:

Berdasarkan formulir permohonan pembiayaan konsumtif tanggal 08/07/2019 NASABAH telah mengajukan permohonan pembiayaan BNI IB Griya.

Berdasarkan Surat Keputusan Pembiayaan Nomor JMB/2019/00121/R tanggal 12/07/2019 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini, BANK telah menyetujui penyaluran pembiayaan sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan yang diatur dalam Akad ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Pihak dengan ini sepakat mengadakan Akad Pembiayaan Murabahah (untuk selanjutnya disebut Akad) yang didahului oleh Kuasa (Wakalah) dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

PASAL 1
DEFINISI

1) Agunan
Adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh Pemilik Agunan kepada Bank guna menjamin pelunasan hutang /kewajiban Nasabah.

2) Akad Pembiayaan Murabahah
Adalah Akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada Nasabah dan Nasabah membayar kepada Bank dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

- (3) Angsuran berarti sejumlah uang yang dibayar setiap periode oleh Nasabah kepada Bank sebagai pelunasan yang timbul dari Akad ini
- (4) Hari Kerja berarti hari-hari dimana Bank beroperasi untuk menjalankan usahanya dan pada saat itu Bank Indonesia buka untuk menyelenggarakan kliring antar Bank
- (5) Hutang berarti seluruh jumlah uang yang wajib dibayar pada suatu waktu oleh Nasabah kepada Bank berdasarkan Akad Murabahah ini termasuk ganti rugi dan biaya /ongkos-ongkos terhutang yang wajib dibayar oleh Nasabah
- (6) Pembiayaan adalah penyediaan dana yang dipersamakan dengan itu.
- (7) Rekening Pembiayaan adalah rekening yang dibuka oleh Bank untuk mencatat atau mengadministrasikan realisasi dan pembayaran fasilitas pembiayaan Nasabah
- (8) Tunggalan berarti kewajiban pembayaran oleh Nasabah yang belum dilunasi pada saat kewajiban tersebut jatuh tempo berdasarkan Akad ini, baik berupa angsuran, ganti rugi, tunggalan biaya asuransi maupun biaya Notaris dan atau biaya -biaya lainnya untuk pelaksanaan Akad ini.
- (9) Prinsip Syariah
Adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia
- (10) Cidera Janji/ Wanprestasi
Adalah kegagalan Nasabah memenuhi janji atau kewajiban atau kesepakatan berdasarkan Akad ini

PASAL 2 PEMBIAYAAN

Harga barang berupa satu unit tanah dan bangunan dengan luas bangunan 76 m² dan luas tanah 135 m² yang beralamat di RT ~~██~~ TALANG BANJAR RT ~~██~~ RW ~~██~~ Kelurahan TALANG BANJAR Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi Propinsi Jambi dengan nomor sertifikat 3677/TALANG BANJAR yang dijual Bank kepada Nasabah sebagai pembeli disepakati dan diterima dengan harga Rp. 383.264.016,- (tiga ratus delapan puluh tiga juta dua ratus enam puluh empat ribu enam belas rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

•Harga Beli Bank	Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)
•Margin	Rp. 159.264.016,- (seratus lima puluh sembilan juta dua ratus enam puluh empat ribu enam belas rupiah)
•Harga Jual Bank	Rp. 459.264.016,- (empat ratus lima puluh sembilan juta dua ratus enam puluh empat ribu enam belas rupiah)
•Uang Muka	Rp. 76.000.000,- (tujuh puluh enam juta rupiah)
•Sisa Kewajiban	Rp. 383.264.016,- (tiga ratus delapan puluh tiga juta dua ratus enam puluh empat ribu enam belas rupiah)

Sehingga Kewajiban atau hutang yang harus dibayar oleh Nasabah kepada Bank adalah Rp. 383.264.016,- (tiga ratus delapan puluh tiga juta dua ratus enam puluh empat ribu enam belas rupiah)

PASAL 3 TUJUAN

Tujuan Pembiayaan ini : PEMBELIAN RUMAH BARU.

**PASAL 4
JANGKA WAKTU**

Jangka waktu pembiayaan 120 (seratus dua puluh) bulan, terhitung sejak tanggal 31 Juli 2019 sampai dengan tanggal 30 Juli 2029.

**PASAL 5
REALISASI PEMBIAYAAN**

- (1) Bank akan melakukan realisasi Pembiayaan setelah Nasabah memenuhi syarat-syarat dan dan ketentuan sebagai berikut :
 - a) Telah Menandatangani Akad Pembiayaan .
 - b) Uang muka telah disetorkan ke rekening nasabah di BNI Syariah sebesar Rp. 76.000.000,- (tujuh puluh enam juta rupiah) atau bukti kwitansi uang muka telah diserahkan ke pihak Bank.
 - c) Sertifikat tanah telah diterima atau diserahkan kepada pihak Bank.
 - d) Biaya-biaya terkait pemberian pembiayaan ini telah dicadangkan seluruhnya termasuk biaya pengikatan atau notaris, pajak, premi asuransi dan lain-lain.
 - e) Nasabah telah ditutup asuransi jiwa sebesar nilai pencairan dan bangunan telah ditutup asuransi kerugian sebesar nilai taksasi bangunan dengan Banker's Clause BNI Syariah.
 - f) Telah ada Covernote dari Notaris/PPAT.
- (2) Bank akan merealisasikan dengan cara mengkredit rekening Tabungan Nasabah sebagai wakil (kuasa) Bank sebagaimana kuasa nomor JMB/2019/000100/WAKALAH tanggal 12 Juli 2019
- (3) Bank dapat memberikan persetujuan atau penolakan realisasi pembiayaan yang diajukan Nasabah, apabila berdasarkan penilaian Bank tidak sesuai dengan syarat dan ketentuan dalam Akad ini.

**PASAL 6
PEMBAYARAN ANGSURAN PEMBIAYAAN**

- (1) Nasabah wajib melakukan pembayaran pembiayaan kembali pada Bank
- (2) Nasabah wajib melakukan pelunasan pembiayaan kepada Bank secara Angsuran sesuai dengan jadwal Angsuran pembiayaan terlampir yang merupakan satu kesatuan dengan Akad ini dan harus lunas selambat-lambatnya pada saat berakhirnya jangka waktu pembiayaan .
- (3) Pembayaran Angsuran pembiayaan dilakukan dengan cara melakukan setoran atau pengkreditan pada rekening Tabungan atau Giro Nasabah sebagai rekening afiliasi yang selanjutnya dilakukan pendebitan oleh Bank untuk pembayaran Angsuran pembiayaan, Angsuran wajib tersedia di rekening tersebut selambat-lambatnya pada tanggal pembayaran Angsuran yang ditentukan dalam Akad ini.
- (4) Dalam hal pembayaran ditentukan setiap bulannya pada tanggal-tanggal yang sama sedangkan pada bulan yang bersangkutan tidak terdapat tanggal yang sama maka pembayaran dilakukan pada tanggal sebelumnya untuk bulan yang bersangkutan.
- (5) Jika kewajiban pembayaran Nasabah berdasarkan Akad ini jatuh pada hari di luar Hari Kerja, maka Nasabah wajib melakukan pembayaran tersebut selambat-lambatnya pada 1 (satu) Hari Kerja sebelumnya.
- (6) Nasabah diperkenankan melakukan pelunasan baik sebagian maupun seluruhnya atas setiap jumlah uang yang terhutang kepada Bank sebelum jangka waktu pembiayaan berakhir dengan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu selambat-lambatnya 15 (lima belas) Hari Kerja sebelum tanggal rencana pelaksanaan pelunasan pembiayaan yang dipercepat.

- (7) Berdasarkan permohonan Nasabah sebagaimana diatur pada ayat (6) Pasal ini, Bank melakukan perhitungan sisa Kewajiban Nasabah untuk selanjutnya diberitahukan Bank kepada Nasabah.
- (8) Pembukuan dan catatan-catatan yang ada pada Bank dan telah diberitahukan oleh Bank kepada Nasabah merupakan bukti yang cukup dari jumlah hutang Nasabah berdasarkan Akad ini.

PASAL 7 PENYELENGGARAAN REKENING PEMBIAYAAN

- (1) Sebagai pelaksanaan Pembiayaan ini, Bank membuka Rekening Koran tersendiri atas nama Nasabah yang dinamakan Rekening Pembiayaan.
- (2) Penyelenggaraan Rekening Pembiayaan tersebut dilakukan oleh Kantor Bank Cabang JAMBI dan/atau yang ditunjuk oleh Bank.
- (3) Untuk keperluan administrasi, Bank dapat mewajibkan Nasabah membuka Rekening Tabungan pada Kantor Bank Cabang JAMBI dan/atau yang ditunjuk oleh Bank.

PASAL 8 KUASA BANK ATAS REKENING NASABAH

Untuk memenuhi kewajibannya kepada Bank, dengan ini Nasabah memberi persetujuan dan kuasa kepada Bank, kuasa dan persetujuan tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini yang tidak akan berakhir oleh sebab-sebab yang ditentukan oleh Pasal 1813, Pasal 1814 dan Pasal 1816 KUH Perdata, untuk membebani dan/atau mendebet Tabungan, Rekening Giro dan/atau Rekening Pembiayaan dan/atau Rekening lain Nasabah yang ada pada Bank, untuk pembayaran pembiayaan, Ganti Rugi, premi asuransi, biaya-biaya pengikatan barang Agunan, dan biaya lainnya yang timbul karena dan untuk pelaksanaan Akad ini.

PASAL 9 AGUNAN

- (1) Guna lebih menjamin pembayaran kembali pembiayaan, Nasabah menyerahkan Agunan kepada Bank. Perubahan dan penggantian Agunan-agunan tersebut dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan tertulis Para Pihak. Sedangkan jenis dan pengikatan Agunan tersebut sebagaimana tercantum dalam rincian sebagai berikut:

1. Tanah

Atas Nama : [REDACTED]

No. Dokumen : SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) No. [REDACTED]/TALANG BANJAR

Tgl Jatuh Tempo :

Luas : 135 m²

Alamat : RT [REDACTED] TALANG BANJAR RT [REDACTED] RW [REDACTED]

Kelurahan : TALANG BANJAR

Kecamatan : Jambi Timur

Kota : Jambi

Provinsi : Jambi
 Bangunan
 No. Dokumen : JMB No. 648/143/1571008003/BPMPPT/2015
 Tanggal IMB : 06/11/2015
 Alamat : RT TALANG BANJAR RT RW
 Kelurahan : TALANG BANJAR
 Kecamatan : Jar Timur
 Kota : Jambi
 Provinsi : Jambi

Pengikatan : Jaminan diikat Hak Tanggungan sebesar Rp. 224.000.000,- (dua ratus dua puluh empat juta rupiah), dan akan dibalik nama menjadi .

- (2) Jika menurut Bank nilai Agunan telah menurun sedemikian rupa jika dibandingkan dengan nilai dan harga yang dipakai dalam taksasi semula, maka atas pemberitahuan Bank, Nasabah wajib menambah barang yang diagunkan.
- (3) Bukti-bukti Pemilikan Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini harus diserahkan dan Akta-akta pengikatan Agunan yang berkaitan dengan barang-barang Agunan tersebut harus sudah ditandatangani oleh Pemegang Hak dan Bank serta diterima oleh Bank sebelum dilakukan pen akan/realisasi pembiayaan, kecuali ditentukan lain oleh Bank.
- (4) Selama beriakunya Akad ini, Nasabah sepakat untuk melakukan perpanjangan/pengurusan hak atas Agunan. Apabila Nasabah tidak melaksanakan perpanjangan/pengurusan hak atas Agunan, adangkan hak tersebut perlu untuk dilakukan perpanjangan/pengurusan hak atas Agunan, maka pengurusan perpanjangan/pemohonan hak atas Agunan dapat dilakukan oleh Bank atau pihak ketiga yang ditunjuk atau ditentukan oleh Bank dan untuk itu Nasabah memberikan kewenangan kepada Bank untuk melakukan perpanjangan/pengurusan tersebut dan/atau menunjuk pihak ketiga untuk melakukan pengurusan tersebut, namun demikian hal tersebut bukan merupakan kewajiban bagi Bank, sehingga segala biaya yang timbul atas perpanjangan/pengurusan tersebut menjadi beban dan wajib dibayar Nasabah, baik secara tunai maupun dengan mendebet rekening Nasabah yang ada pada Bank.
- (5) Selama masih menjadi jaminan pembiayaan, Nasabah wajib menanggung ongkos-ongkos pemeliharaan dan perawatan Agunan tersebut.
- (6) Setelah Hutang dinyatakan lunas oleh Bank atau berdasarkan pertimbangan Bank barang/barang-barang pada ayat (2) Pasal ini sudah tidak diperlukan lagi sebagai Agunan Pembiayaan, Bank akan mengembalikan bukti-bukti pemilikan barang Agunan tersebut kepada Pemilik Agunan yakni pihak yang namanya tercantum sebagai pemilik atau pemegang hak dalam surat bukti pemilikan tersebut atau pihak yang menerima pengalihan hak atas Agunan atau kuasanya.

PASAL 10 ASURANSI

- (1) Selama pembiayaan berjalan, barang-barang jaminan yang diasuransikan wajib diasuransikan oleh Nasabah kepada Perusahaan Asuransi yang disepakati bersama antara Bank dengan Nasabah terhadap risiko kerugian yang macam risiko, nilai dan jangka waktunya ditentukan oleh Bank.
- (2) Nasabah wajib menutup asuransi jiwa kepada Perusahaan Asuransi Jiwa yang disepakati bersama antara Bank dengan Nasabah. Untuk ini Nasabah menyetujui segala ketentuan/syarat-syarat asuransi jiwa.

- (3) Kontribusi asuransi jiwa serta kontribusi asuransi atas barang-barang jaminan sebagaimana tersebut pada ayat (1) dan (2) Pasal ini harus sudah dibayar lunas atau dicadangkan oleh Nasabah di bawah penguasaan Bank sebelum dilakukan realisasi pembiayaan atau perpanjangan jangka waktu pembiayaan.
- (4) Dalam Polis Asuransi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) Pasal ini, harus dicantumkan Banker's Clause, sehingga jika ada pembayaran ganti rugi dari Pihak Perusahaan Asuransi, maka Bank berhak untuk memperhitungkan hasil pembayaran klaim tersebut dengan seluruh kewajiban Nasabah kepada Bank.
- (5) Guna pelaksanaan ketentuan pasal ini dengan ini Nasabah memberi kuasa kepada Bank, kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini dan oleh karenanya kuasa ini tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan oleh pasal 1813 KUHPerdara untuk :
- a. Menutup asuransi atas beban Nasabah dan menentukan macam risiko asuransi yang harus ditutup, nilai asuransinya serta jangka waktunya, apabila Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pada ayat (1) dan (2) Pasal ini; dan
 - b. Mengajukan klaim pembayaran ganti rugi kepada Perusahaan Asuransi yang melakukan penutupan asuransi dan menerima pembayaran ganti rugi (klaim) dari Perusahaan Asuransi serta memperhitungkan hasil pembayaran ganti rugi tersebut dengan seluruh kewajiban Nasabah kepada Bank.
- (6) Dalam hal pembayaran ganti rugi (klaim) dari Perusahaan Asuransi tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban Nasabah kepada Bank, sisa kewajiban tersebut tetap menjadi kewajiban Nasabah kepada Bank

PASAL 11 BIAYA-BIAYA DAN GANTI RUGI

- (1) Nasabah menyetujui untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini termasuk biaya yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku
- (2) Apabila Nasabah dengan sengaja atau karena kelalaian terlambat atau tidak melakukan pembayaran angsuran pembiayaan maka Nasabah dikenakan ganti rugi sebesar 100 % (seratus persen) dari jumlah kerugian riil yang diderita Bank dan harus dibayar lunas oleh Nasabah kepada Bank.
- (3) Dalam hal Nasabah tidak melakukan pembayaran dan/atau melunasi Kewajibannya kepada Bank maupun biaya-biaya lainnya yang timbul karena akad ini, sehingga Bank perlu menggunakan jasa Penasehat Hukum atau kuasa untuk menagihnya, maka Nasabah menyetujui untuk membayar seluruh biaya jasa Penasehat Hukum, jasa penagihan, jasa perusahaan penilai (*appraisal company*), biaya lelang, pengumuman, pajak sehubungan dengan pelaksanaan Akad ini dan penyelesaian pembiayaan bermasalah serta jasa-jasa lainnya yang dapat dibuktikan dengan sah menurut hukum.

PASAL 12 HAK BANK UNTUK MENGAKHIRI JANGKA WAKTU PEMBIAYAAN

- (1) Menyimpang dari jangka waktu yang telah ditentukan dalam Akad ini, Bank dapat mengakhiri jangka waktu pembiayaan dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab

Undang-undang Hukum Perdata, sehingga Nasabah wajib membayar lunas seketika dan sekaligus seluruh Hutangnya dalam tenggang waktu yang ditetapkan oleh Bank kepada Nasabah, apabila Nasabah dinyatakan cidera janji (wanprestasi) berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Akad ini.

- (2) Apabila setelah berakhirnya jangka waktu pembiayaan karena sebab apapun juga dan menurut pertimbangan Bank, Nasabah tidak melunasi Hutangnya berdasarkan Akad ini, Bank berhak mengambil tindakan hukum dengan cara apapun dan melaksanakan haknya berdasarkan Akad ini dan/atau dokumen jaminan yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tak terpisahkan dengan Akad ini.

PASAL 13 PERISTIWA CIDERA JANJI (WANPRESTASI)

- (1) Kejadian cidera janji (wan prestasi) timbul apabila terjadi salah satu atau lebih dari kejadian-kejadian/peristiwa-peristiwa di bawah ini :

- a. Nasabah tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam Akad ini.
- b. Nasabah tidak melakukan pelunasan pembiayaan yang jatuh tempo.
- c. Terjadi Tunggakan atas kewajiban Nasabah dan/atau tagihan lainnya selama jangka waktu yang ditetapkan berdasarkan ketentuan regulator jasa keuangan walaupun pembiayaan belum jatuh tempo.
- d. Nasabah melakukan perbuatan dan/atau terjadinya peristiwa dalam bentuk dan dengan nama apapun yang atas pertimbangan Bank dapat mengancam kelangsungan pembayaran pembiayaan Nasabah sehingga kewajiban Nasabah kepada Bank menjadi tidak terjamin sebagaimana mestinya.
- e. Nasabah dinyatakan tidak berhak lagi menguasai harta kekayaannya baik menurut peraturan perundang-undangan maupun menurut putusan pengadilan, termasuk tetapi tidak terbatas pada pernyataan pailit oleh Pengadilan dan/atau Nasabah dilikuidasi.
- f. Bilamana terhadap Nasabah diajukan gugatan perdata atau tuntutan pidana dan/atau terdapat putusan atas perkara-perkara tersebut yang menurut pertimbangan Bank (pertimbangan mana adalah mengikat terhadap Nasabah dapat mempengaruhi kemampuan Nasabah untuk membayar kembali pembiayaannya kepada Bank.
- g. Terdapat kewajiban atau hutang atau kewajiban pembayaran berdasarkan perjanjian yang dibuat antara Nasabah dengan pihak lain, baik sekarang ataupun dikemudian hari, menjadi dapat ditagih pembayarannya dan sekaligus sebelum tanggal pembayaran yang telah ditetapkan, disebabkan Nasabah melakukan kelalaian atau pelanggaran terhadap perjanjian tersebut.

- (2) Nasabah menyetujui bahwa apabila terjadi kejadian cidera janji sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, maka Bank secara sepihak dapat :

- a. Melakukan penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Akad ini.
- b. Mengakhiri jangka waktu pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 Akad ini .

PASAL 14 KEWENANGAN BANK DALAM RANGKA, PENYELAMATAN DAN PENYELESAIAN PEMBIAYAAN

Dalam rangka penyelamatan dan penyelesaian Pembiayaan, Bank berwenang melakukan hal-hal sebagai berikut :

- (1) Menggunakan jasa pihak ketiga untuk melakukan penagihan pelunasan pembiayaan, apabila dianggap perlu oleh Bank

- (2) Mengumumkan nama Nasabah berikut Agunannya, apabila menurut penilaian Bank, Nasabah tidak dapat melaksanakan pembayaran Pembiayaan.
- (3) Memasuki objek Agunan tanpa memerlukan persetujuan/izin terlebih dahulu, memasang Papan Tanda, stiker atau bentuk-bentuk lainnya yang dipasang ke atau dituliskan pada objek Agunan Pembiayaan.
- (4) Nasabah menyetujui bahwa tindakan-tindakan yang dilakukan Bank dalam Pasal ini bukan merupakan tindakan pencemaran nama baik Nasabah ataupun perbuatan tidak menyenangkan dan bukan pula tindakan yang melanggar hukum, sehingga Nasabah tidak akan mengajukan gugatan perdata maupun pengaduan pidana.
- (5) Melakukan tindakan-tindakan dan upaya-upaya hukum lainnya yang dianggap perlu oleh Bank sebagai upaya penyelamatan dan penyelesaian Pembiayaan, baik yang dilakukan sendiri oleh Bank maupun oleh pihak ketiga yang ditunjuk oleh Bank.
- (6) Tanpa mengurangi hak dan kewenangan Bank yang diberikan oleh undang-undang, Bank berhak mengajukan penjualan Agunan melalui kantor KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) setempat namun tidak terbatas pada Hak Tanggungan, Fidusia, Gadai, Hipotek serta hak istimewa lainnya atas agunan pembiayaan Nasabah tanpa mendapatkan penetapan Pengadilan terlebih dahulu.
- (7) Dalam hal hasil penjualan agunan tidak mencukupi untuk melunasi Kewajiban Nasabah kepada Bank, maka Nasabah wajib membayar sisa Kewajibannya kepada Bank.

PASAL 15 KORESPONDENSI

- (1) Setiap pemberitahuan/ korespondensi mengenai Akad ini dari satu pihak kepada pihak lainnya harus disampaikan secara tertulis dan dapat melalui (a) kurir (b) surat tercatat, dan (c) faksimili kepada alamat sebagai berikut :

Bank :
 PT Bank BNI Syariah
 Kantor Cabang Jambi
 Jl. Hayam Wuruk No. 73-74, Jambi 36136
 Telepon : ~~0411 7822072~~
 Faksimili : ~~0411 7822072~~

Nasabah :
 JL FANGLIMA POLIM LRG PENDAWA NO 38
 Telepon : 0852 - 66992229

- (2) Kecuali jika ditentukan lain dalam Akad ini, maka segala pemberitahuan dan korespondensi sehubungan dengan Akad ini dianggap telah disampaikan :
 - a. pada tanggal penerimaan surat tersebut apabila dikirim melalui kurir atau diantar sendiri
 - b. apabila melalui surat tercatat, 5 (lima) hari kerja setelah pengiriman surat tersebut
 - c. apabila melalui faksimili, pada saat berita tersebut diterima dengan baik oleh pihak yang bersangkutan
 - d. Apabila dilakukan lebih dari satu cara tersebut di atas, maka pemberitahuan tersebut dianggap telah disampaikan melalui cara yang paling efektif, segala pemberitahuan dan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan Akad ini dilaksanakan dalam Bahasa Indonesia

- (3) Setiap perubahan alamat yang tercantum/diatur dalam ayat (1) Pasal ini wajib diberitahukan secara tertulis oleh Pihak yang bersangkutan kepada pihak lainnya selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja sebelumnya. Apabila tidak ada pemberitahuan secara tertulis, maka alamat yang tercantum/diatur dalam Perjanjian ini alamat terakhir yang tercatat pada masing-masing pihak.

PASAL 16

KEADAAN MEMAKSA (*FORCE MAJEURE*)

- (1) Yang dimaksud dengan keadaan memaksa (*force majeure*) adalah suatu peristiwa atau keadaan yang terjadi di luar kekuasaan atau kemampuan salah satu atau Para Pihak, yang mengakibatkan salah satu atau Para Pihak tidak dapat melaksanakan hak-hak dan/atau kewajiban-kewajiban sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada kebakaran, bencana alam, peperangan, aksi militer, huru-hara, malapetaka, pemogokan, epidemi, dan kebijaksanaan maupun peraturan Pemerintah atau penguasa setempat yang secara langsung dapat mempengaruhi pemenuhan pelaksanaan Perjanjian.
- (2) Dalam terjadi keadaan memaksa (*force majeure*), pihak yang mengalami peristiwa yang dikategorikan sebagai keadan memaksa (*force majeure*) wajib memberitahukan secara tertulis tentang hal tersebut kepada Pihak yang lainnya, dengan melampirkan bukti secukupnya dari kepolisian atau instansi yang berwenang mengenai terjadinya keadaan memaksa (*force majeure*) tersebut selambat-lambatnya 14 (empat belas) Hari Kerja terhitung sejak terjadinya keadaan memaksa (*force majeure*) tersebut.
- (3) Bilamana dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterimanya pemberitahuan dimaksud, belum atau tidak ada tanggapan dari pihak yang menerima pemberitahuan, maka adanya peristiwa tersebut dianggap telah disetujui oleh pihak tersebut.
- (4) Para Pihak dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan isi Akad ini, baik sebagian maupun keseluruhan apabila kegagalan atau keterlambatan melaksanakan kewajiban tersebut disebabkan keadaan memaksa (*force majeure*).
- (5) Setelah berakhir atau dapat diatasinya keadaan memaksa (*force majeure*), pihak yang mengalami keadaan memaksa (*force majeure*) wajib segera melaksanakan kewajiban-kewajibannya yang tertunda.

PASAL 17

PENYELESAIAN SENGKETA

- (1) Segala perselisihan yang timbul antara Bank dan Nasabah karena penafsiran dan atau pelaksanaan akad ini akan diselesaikan oleh para pihak secara musyawarah untuk mufakat dengan tetap memenuhi prinsip syariah melalui forum internal Bank atau melalui mediasi lembaga alternatif penyelesaian sengketa Perbankan Indonesia (LAPSPI).
- (2) Apabila dalam 30 (tiga puluh) hari kalender sejak dilakukan penyelesaian perselisihan secara musyawarah atau mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini tidak tercapai kesepakatan/mufakat, para pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Agama Jambi.

PASAL 18

DOMISILI HUKUM

Tentang akad ini dan segala akibatnya, Para Pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepanitraan Pengadilan Agama JAMBI di JAMBI

**PASAL 19
ADDENDUM**

Hal-hal yang belum diatur dan/atau belum cukup diatur dan/atau diperlukan perubahan syarat-syarat dalam Akad ini, para pihak sepakat untuk menuangkan dalam suatu Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan yang ditandatangani oleh Para Pihak, yang merupakan satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

**PASAL 20
TAMBAHAN**

- (1) Apabila dikemudian hari NASABAH meninggal dunia, maka hak dan kewajiban NASABAH berdasarkan Akad ini, beralih kepada ahli warisnya yang sah menurut hukum dan perundang-undangan yang berlaku, sepanjang menurut penilaian BANK ahli waris tersebut dianggap layak untuk meneruskan hak dan kewajiban NASABAH.
- (2) Pemilik fasilitas penyediaan dana, agunan, penjamin, dan keuangan NASABAH akan dilaporkan BANK kepada Otoritas Jasa Keuangan atau instansi berwenang lainnya dalam Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) atau melalui bentuk penyampaian lainnya yang diwajibkan dalam ketentuan yang berlaku.
- (3) Nasabah dengan ini memberikan persetujuan dan memberikan hak penuh kepada Bank untuk melimpahkan/mengalihkan sebagian atau seluruh pembiayaan Bank, termasuk hak dan kewajiban Nasabah berdasarkan Akad ini serta perjanjian ikutannya, antara lain namun tidak terbatas termasuk Hak Tanggungan, Fidusia, Gadai, Hipotek serta hak istimewa lainnya atas agunan pembiayaan kepada pihak atau lembaga keuangan lain yang pelaksanaannya cukup dengan pemberitahuan tertulis kepada Nasabah.
- (4) Didudukkan dalam Akad Pembiayaan Murabahah Angsuran.
- (5) Biaya-biaya yang timbul sebagai akibat pembiayaan ini menjadi beban nasabah.
- (6) Saldo rekening tabungan afiliasi pembiayaan Saudara akan diblokir sebesar 1 (satu) kali angsuran ditambah saldo minimum rekening tabungan, biaya pengelolaan rekening tabungan dan rekening pembiayaan setiap bulannya sebesar Rp. 3.301.367,-, sampai pembiayaan selesai.
- (7) Lain-lain cf. Ketentuan yang berlaku di Bank BNI Syariah.
- (8) Pembayaran Angsuran harus dilakukan tepat waktu paling lambat tanggal 25 setiap bulannya.
- (9) Dalam hal Nasabah menyampaikan pernyataan yang tidak benar maka Nasabah bersedia melaksanakan langkah-langkah yang ditetapkan oleh Bank dalam rangka pemenuhan ketentuan Bank Indonesia mengenai Financing to Value (FTV).
- (10) Lain-lain cf. Ketentuan yang berlaku di Bank BNI Syariah.
- (11) Nasabah akan menyerahkan bukti penggunaan dana murabahah paling lama 1 (satu) bulan setelah akad.

Data Pembayaran Nasabah Akad Murabahah Bank Syariah Hayam

Wuruk 1 KC Jambi

No.	Periode	Saldo Awal	Total Angsuran	Saldo Akhir
1	Agustus-19	383.264000,00	3.193.867,00	380.070.133,00
2	September-19	380.070.133,00	3.193.867,00	376.876.266,00
3	Oktober-19	376.876.266,00	3.193.867,00	373.682.399,00
4	November-19	373.682.399,00	3.193.867,00	370.488.553,00
5	Desember-19	370.488.532,00	3.193.867,00	367.294.665,00
6	Januari-20	367.294.665,00	3.193.867,00	364.100.798,00
7	Februari-20	364.100.798,00	3.193.867,00	360.906.931,00
8	Maret-20	360.906.931,00	3.193.867,00	357.713.064,00
9	April -20	357.713.064,00	3.193.867,00	354.519.197,00
10	Mei-20	354.519.197,00	3.193.867,00	351.325.330,00
11	Juni-20	351.325.330,00	3.193.867,00	348.131.463,00
12	Juli-20	348.131.463,00	3.193.867,00	344.937.596,00
13	Agustus-20	344.937.596,00	3.193.867,00	341.743.729,00
14	September-20	341.743.729,00	3.193.867,00	338.549.862,00
15	Oktober-20	338.549.862,00	3.193.867,00	335.335.995,00
16	November-20	335.335.995,00	3.193.867,00	332.162.128,00
17	Desember-20	332.162.128,00	3.193.867,00	328.968.261,00
18	Januari-21	328.968.261,00	3.193.867,00	325.774.394,00

19	Februari-21	325.774.394,00	3.193.867,00	322.580.527,00
20	Maret-21	322.580.527,00	3.193.867,00	319.386.660,00
21	April-21	319.386.660,00	3.193.867,00	316.192.793,00
22	Mei-21	316.192.793,00	3.193.867,00	312.998.926,00
23	Juni-21	312.998.926,00	3.193.867,00	309.805.059,00
24	Juli-21	309.805.059,00	3.193.867,00	306.611.192,00
25	Agustus-21	306.611.192,00	3.193.867,00	303.417.325,00
26	September-21	303.417.325,00	3.193.867,00	300.223.458,00
27	Oktober-21	300.223.484,00	3.193.867,00	297.029.591,00
28	November-21	297.029.591,00	3.193.867,00	293.835.724,00
29	Desember-21	293.835.724,00	3.193.867,00	290.641.857,00
30	Januari-22	290.641.857,00	3.193.867,00	287.447.990,00
31	Febeuari-22	287.447.990,00	3.193.867,00	284.254.123,00
32	Maret-22	284.254.123,00	3.193.867,00	281.060.256,00
33	April-22
34	Mei-22
35	Juni-22

Sumber: (Data Sekunder BSI Hayam Wuruk 1 KC Jambi)

Berdasarkan contoh kasus akad pembiayaan murabahah di atas, dapat di lihat bahwa nasabah telah ingkar janji atau telah melanggar kesepakatan yang dibuat antara nasabah dan bank, dimana nasabah tersebut tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar tagihan hutang terhadap bank. Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338 ayat 1 telah ditentukan bahwa “semua

perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.⁹⁵ Begitu juga di dalam hukum islam, Surah Al-Mai’dah Ayat 1 menentukan “hai orang-orang yang beriman penuhilah akad (perjanjian) itu”. Akan tetapi dilihat dari Pelaksanaan akad murabahah di atas, nasabah telah menyimpang dari akad yang telah disepakati oleh bank syariah. Sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 13 akad tersebut, yaitu peristiwa cidera janji (*wanprestasi*).

Tuti Sumirah mengatakan:

*Setiap terjadi pembiayaan bermasalah maka bank akan berupaya untuk menyelamatkan pembiayaan. Bank dalam memberikan pembiayaan berharap bahwa pembiayaan itu berjalan dengan lancar disepakati dalam akad dan nasabah membayar bilamana telah jatuh tempo. Akan tetapi bisa terjadi waktu pembiayaan nasabah mengalami kesulitan dalam pembayaran yang berakhir kerugian bagi Bank Syariah Hayam Wuruk 1 Kantor Cabang Jambi.*⁹⁶

Penyelesaian yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Jambi terhadap pelaksanaan akad pembiayaan murabahah di atas, pertama kalinya melakukan komunikasi kekeluargaan terlebih dahulu, dengan berkunjung langsung ketempat nasabah guna untuk mencari informasi terkait kemacetan nasabah dan memperingati agar melaksanakan kewajibannya. Ternyata dalam hal itu, nasabah masih belum melaksanakan kewajibannya.

⁹⁵ Sordharyo Solmin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, 2014, hal. 325

⁹⁶ Wawancara dengan Tuti Sumirah, *Operational Head Bank BNI Syariah KC Jambi*, Tanggal 2 Agustus 2020, Pukul 14.30 WIB.

Prades Ade Shobrian selaku *Custom Sales Head* di BSI:

Kasus akad murabahah tersebut dapat diselesaikan dengan cara penjadwalan kembali atau Rescheduling dikarenakan bank melihat bahwa dalam kasus itu nasabah masih mempunyai itikad baik tapi tidak mempunyai kemampuan untuk kewajibannya. Maka dari itu bisa dilakukan penjadwalan kembali dengan cara memperpanjang jangka waktu pembayaran dari 120 kali, menjadi 132 kali sehingga dengan diperpanjang jangka waktunya, otomatis jumlah angsuran perbulannya juga ikut mengecil.

Apabila yang dilakukan itu tidak berhasil dari kebijakan bank BSI Cabang Jambi Hayam Wuruk I melakukan 3R (*Rescheduling, Reconditioning* dan *Restructuring*). Pertama *Rescheduling*, yaitu penjadwalan kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran. Apabila itu belum bisa mengatasinya, maka pihak bank melakukan *Reconditioning*, yaitu melakukan persyaratan kembali, kemudian apabila *Rescheduling, Reconditioning* masih belum bisa mengatasinya baru dilakukan *Restructuring* yaitu penambahan jumlah pembiayaan dengan melihat prospek usaha nasabah.

Deni Arisandi General Affaris Head di BSI Cabang Jambi Hayam Wuruk I mengatakan:

jika nasabah melakukan wanprestasi disebabkan oleh faktor ketidaksengajaan maka dalam penanganan pembiayaan bermasalah melalui jalur hukum selama ini tidak dilakukan oleh bank karena penanganan

*pembiayaan bermasalah melalui hukum tergantung kebijakan dari pihak bank itu sendiri.*⁹⁷

Jika nasabah dengan sengaja tidak melaksanakan kewajibannya dalam membayar angsurannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya atau dengan sengaja melakukan *wanprestasi* pada pembiayaan *murabahah*. Sehingga menimbulkan pembiayaan bermasalah, maka pihak debitur atau nasabah akan dikenakan sanksi atau denda sesuai dengan fatwa No.17/DSN-MUI/IX/2000, Tanggal 16 September 2000, tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran. Adapun putusan Fatwa DSN-MUI No.17/DSN-MUI/IX/2000, Tanggal 16 September 2000, tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran, sebagai berikut:

1. Sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah yang mampu membayar tetapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja.
2. Nasabah yang tidak atau belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi.
3. Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar utangnya boleh dikenakan sanksi.
4. Sanksi didasarkan pada prinsip *ta'zir* yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
5. Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar

⁹⁷ Wawancara Deni Arisandi, *General Affaris Head BSI KC Jambi*, Tanggal 2 Agustus 2020.

kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.

6. Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

C. Kendala Dalam Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank

Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1 Kantor Cabang Jambi

- a. Mengatasi nasabah yang tidak beritikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya.

Kendala ini sering dijumpai, dimana nasabah tidak beritikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya. Hal demikian mengakibatkan jalinan komunikasi antara nasabah dengan Bank menjadi putus atau tidak terjalin dengan baik.⁹⁸ Dalam hal ini, upaya yang dilakukan Bank Syariah Indonesia Hayam Wuruk KC Jambi, berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Prades selaku customer sales head Bank Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1 KC Jambi adalah pihak bank akan mengingatkan secara harian terlebih dahulu kepada nasabah dengan melalui telepon, apabila tidak dapat dihubungi atau bisa dihubungi tetapi peringatan ini tidak ditindak lanjuti dengan itikad baik, maka pihak bank akan mendatangi kediaman nasabah tersebut untuk mengingatkan kewajibannya. Dan jika tetap tidak ada itikad baik dari nasabah, maka pihak bank akan memberikan surat peringatan yang

⁹⁸ Fanny Yunita, Akad Pembiayaan Murabahah dan Prakteknya, *Lex Privatum* No.2. Edisi April 2013, Hal. 19.

tujuananya mengingatkan nasabah segera menyelesaikan tunggakannya. Surat peringatan ini disertai dengan tembusan kepada pengadilan Negeri dan Balai Lelang Swasta. Penerbitan surat ini maksimal tiga kali, namun jika nasabah tetap tidak menanggapi, maka tindakan yang diambil oleh Bank Syariah Indonesia Hayam Wuruk KC Jambi adalah mengajukan somasi melalui Pengadilan Negeri⁹⁹. Penerbitan Somasi bertujuan agar nasabah bersedia melanjutkan atau menyelesaikan masalahnya itu melalui restrukturisasi.

- b. Mengatasi nasabah yang masih bermasalah dengan pembayarannya, meskipun sudah dilakukan restrukturisasi.

Pada tahap restrukturisasi, kasus yang pernah terjadi di BSI Hayam Wuruk 1 KC Jambi, meskipun sudah diberikan kebijakan restrukturisasi, namun nasabah tetap menunggak membayar kewajiban. Prades Ade Shobrian selaku Customer Sales Head Bank Syariah Indonesia KC Jambi mengatakan, jalan keluar untuk penyelesaian ini yaitu pihak bank akan menawarkan kepada pihak nasabahnya untuk menjual jaminannya sendiri dan apabila nasabah tersebut kesulitan untuk menjual sendiri jaminannya, pihak bank bisa memberikan bantuan dengan meminta bantuan kepada Balai Lelang Swasta untuk menjual jaminan tersebut.

⁹⁹ Wawancara Prades Ade Shobrian, *Customer Sales Head BSI Hayam Wuruk KC Jambi*, Tanggal 16 Januari 2022, Pukul 16.00 Wib.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan dari penelitian pelaksanaan akad murabahah di Bank Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1 Kantor Cabang Jambi adalah, sebagai berikut:

1. Mekanisme penyelesaian akad pembiayaan murabahah bermasalah di Bank Syariah Indonesia Hayam Wuruk 1 KC Jambi dilakukan melalui restrukturisasi pembiayaan, dengan cara, rescheduling (penjadwalan kembali), reconditioning (persyaratan kembali), restructuring (penataan kembali), dan pelepasan. Dengan adanya restrukturisasi pembiayaan, maka nasabah mampu melaksanakan kewajiban kembali dan resiko kerugian bank dapat terhindari.
2. Pelaksanaan akad pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia tidak terlepas dari adanya Kendala ataupun hambatan dalam penyelesaiannya, salah satunya adalah mengatasi nasabah yang tidak beritikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya dan mengatasi nasabah yang bermasalah dengan pembayarannya meskipun sudah dilakukan restrukturisasi.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis memberikan beberapa saran, sebagai berikut:

1. Diharapkan kepada Bank Syariah Kantor Cabang Jambi agar lebih teliti dalam hal memberikan pembiayaan terhadap calon nasabah, khususnya dalam

penelitian ini adalah nasabah yang ingin melakukan akad pembiayaan murabahah, guna untuk menghindari adanya *wanprestasi*.

2. Untuk menghindari pembiayaan bermasalah, nasabah yang ingin melakukan pembiayaan murabahah sebaiknya terlebih dahulu memahami dan mengerti seluruh isi dari perjanjian murabahah sebelum menyetujui perjanjian tersebut. Dengan demikian nasabah dapat memahami apa yang menjadi hak dan kewajiban dari isi akad ataupun perjanjian yang akan disepakati, sehingga kejadian pembiayaan yang bermasalah terhindari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. PT Raja Grafindo, Jakarta, 2007.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. PT Raja Grafindo, Jakarta, 2007.
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. PT. Raja Grapindo Persada, Jakarta, 2012.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Kencana Media Group, Jakarta, 2011.
- Mardani. *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Mustjtari, Dewi Nurul. *Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Praktek Perbankan Syariah*. Prama Publishing, Yogyakarta, 2016.
- Waldi Nopriansyah dan M. Unggul. *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*. Prenada Media Group, Jakarta, 2019.
- Rifa'I, Moh. *Konsep Perbankan Syariah*. CV. Wicaksana, Semarang, 2002.
- Rachmadi, Usman. *Aspek Hukum Perbankan Syariah Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Siska Lis Sulistini. *Hukum Perdata Islam*. Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- Syafi'I, Muhammad dan Antonio. *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*. Gema Insani, 2001.
- Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Syariah*. PT YKPN, Yogyakarta, 2005.
- Sunggono Bambang. *Metode Penelitian Hukum*. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015.
- Suratman dan Philips Dillah. *Metode Penelitian Hukum*. Alfabeta, Bandung, 2015.

B. Peraturan Perundang-Undangan:

Republik Indonesia. *Undang-Undang Tentang Perbankan Syariah*. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008. LNRI Tahun 2008 Nomor 94. TLNRI Nomor 4867.

Republik Indonesia. *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*. LNRI Tahun 1998 Nomor 182. TLNRI Nomor 3790.

C. Jurnal

Zulfikri. 2019. *Kepastian Hukum Akad Murabahah Pada Jual Beli Rumah Melalui Perbankan Syariah*. Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah, Universitas Islam Riau (UIR), Vol. 2, No. 1, Hlm. 1-15.

Pandam Nurwulan. 2019. *Akad Perbankan Syariah dan Penerapannya Dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris*. Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Universitas Islam Indonesia (UII), Vol. 25, No. 3, Hlm. 623-644.

Lukmanul Hakim. 2017. *Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum di Indonesia*. Jurnal Ekonomi Syariah, Universitas Bandar Lampung, Vol. 1, No. 2, Hlm. 212-223.

Abdurrauf. 2012. *Penerapan Teori Akad Pada Perbankan Syariah*. Jurnal Al-iqtisad, Vol. 11, No. 1, Hlm. 19.

Idris Thalib. 2013. *Bentuk Putusan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Mediasi*. Jurnal Lex et Societatis, Edisi Januari-Maret, No.1, Hlm. 20.

Fanny Yunita. 2013. *Akad Pembiayaan Murabahah dan Prakteknya*. Jurnal Lex Privatum, No. 2, Hlm. 19.

D. Internet:

Hestanto, <https://www.hestanto.web.id/pengertian-pembiayaan/amp/#aoh>, diakses pada tanggal 15 Januari 2020 Pukul 23:50 WIB.

Alyaza, <http://alyaza26.blogspot.com/2011/03/teori-teori-tentang-hukum-kontrak>, diakses pada tanggal 17 Januari 2020 pukul 19.57 WIB.

Risalah Muslim, <https://risalahmuslim.id/quran/ali-imron/3-76/>, diakses pada tanggal 28 mei 2020 Pukul 09.30 WIB.

Mujahidinimeis, <http://www.wordpress.com/pembiayaan.html>, diakses pada tanggal 20 Juni 2021, Pukul 08.45 WIB.

https://ir.bankbsi.co.id/corporate_history.html, diakses pada tanggal 06 Januari 2022, Pukul 10.30 WIB.