

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN
IB GRIYA HASANAH DI PT BANK BNI SYARIAH
KCP BONDOWOSO**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E.)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan Ekonomi Islam
Program Studi Perbankan Syariah



Oleh:

ZUHRIYANTO
NIM: E20151146

Pembimbing

Dr. Moch. Chotib, S.Ag.,MM
NIP. 197107272002121003

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
NOVEMBER 2019**

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN
IB GRIYA HASANAH DI PT BANK BNI SYARIAH
KCP BONDOWOSO**

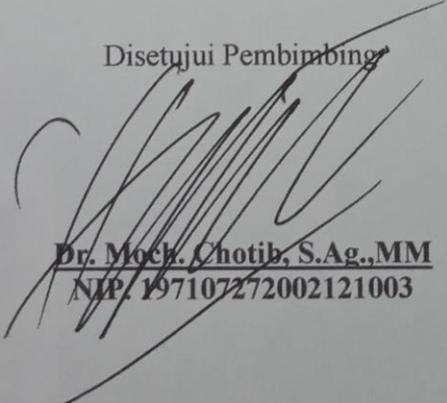
SKRIPSI

Diajukan Kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E.)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam
Program Studi Perbankan Syariah

Oleh:

ZUHRIYANTO
NIM: E20151146

Disetujui Pembimbing



Dr. Moch. Chotib, S.Ag., MM
NIP. 197107272002121003

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN
IB GRIYA HASANAH DI PT BANK BNI SYARIAH KANTOR
CABANG PEMBANTU BONDOWOSO**

SKRIPSI

Telah diuji dan diterima untuk memenuhi
salah satu persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam
Prodi PerbankanSyari'ah

Hari : Kamis

Tanggal : 14 November 2019

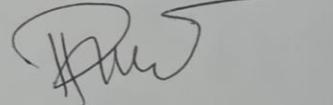
Tim Penguji

Ketua



Nikmatul Masruroh, M.E.I
NIP: 19820922 200901 2 005

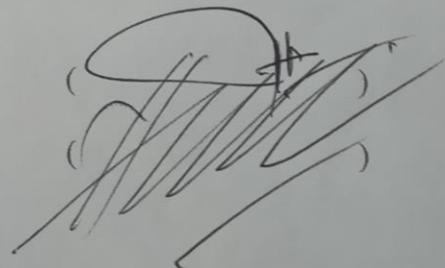
Sekretaris



Rini Puji Astuti, S.Kom., M.Si
NUP: 201708174

Anggota:

1. Dr. Nurul Widyawati Rahayu, M.Si
2. Dr. Moch Chotib, S.Ag.,MM



Menyetujui

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Khamdan Rifa'i, S.E., M.Si.
NIP. 196808072000031001

3/12-19

MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”(AnNisa':29)



PERSEMBAHAN

Penulisan Tugas Akhir ini penulis persembahkan untuk:

1. Orang tau saya Bapak AHMAD dan Ibu Khoiriyah, Terimakasih atas doa dan kasih sayangnya. Dan terimakasih telah mengajarkan saya untuk menjadi orang yang lebih baik. Dan memberikan Do'a yang tak henti hentinya buat saya, dukungan, motivasi, serta semangat untuk menyelesaikan skripsi ini. Semoga suatu saat saya bisa membahagiakan beliau. Dan semoga beliau selalu dalam lindungan Allah SWT. Amin yarobbal alamin
2. Kakak ku tersayang ZAINURI KAMIL lumayan nyebelin yang selalu menjadi kakak terbaikku dan yang selalu menjaga aku selama dari kecil sampai sekarang menjadi Serjana, dan terima kasih atas doanya dan selalu menyemangati.
3. Sahabat-sahabatku (Agus suroso, Cak havis, Sofyan Ari F, Bayu Pratama, Moh. Ajailani, Cak Mohdar Aji, Cak Bakir, Cak Boy, Hanifah, Buk Boz Azizah, Ely Sugigi, dan keluarga PS4, Jana, adek Rosida, Rofi TNI AL, Maz Riyan TNI AD, Maz Big, Maz Rian Lider YRS, Fathor Rahman, Samsul Arifin, Ilyaz, Wahyudi, Syahroni TNI AL, Cung Ryadi, Ibnu, Julian Arizal) yang selalu mendukung dan menyemangati.
4. Teman-teman seperjuangan Prodi Perbankan Syariah Angkatan 2015 PS1, PS2, PS3,PS5, dan PS6 Khususnya teman-teman PS4 yang telah mendampingi dan memberikan motivasi.
5. Keluarga (PDM) Cak Ryan, Ilan, Topek, Dayat, Miif, Cak Mudi, Tono, Angga, Rohim, Dayat Besar, Usi Gojin, Gofron, San, Riyan, Badruddin, Zai Kamil, Arep Cerdas, Fiki, Jalil, Zamil, Sol Mekkawi dll yang selalu ada setiap hari dan setiap saat.
6. Keluarga Besar Gobak Sodor Ken Arok
7. Almamaterku IAIN Jember

ABSTRAK

Zuhriyanto, Moch.Chotib, 2019 : Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan iB Griya Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso

KPR dalam bank Syariah disebut pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi kebutuhan atau keseluruhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar disetiap bulan. Berbeda dengan bank konvensional yang mengambil untung KPR melalui bunga pinjaman dan juga biaya lainnya, cicilan pada KPR bank syariah biasanya tetap berbeda dengan cicilan bank konvensional yang selalu fluktuatif, sesuai harga suku bunga, sedangkan bank syariah menganggap bunga adalah riba, dalam ajaran islam, riba dijelaskan dalam Al-Qur'an dan Hadist dan jelas hukumannya haram, oleh karena itu perbankan yang berprinsip syariah mengimplementasikan akad-akad yang tidak bertentangan dengan syariah kedalam produk perbankan.

Rumusan masalah yang diteliti dalam skripsi ini adalah 1). Bagaimana prosedur pembiayaan Griya iB Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso? 2). Bagaimana sistem pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad Murabahah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso? 3). Bagaimana implementasi akad Murabahah pada pembiayaan Griya iB Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso?

Tujuan penelitian ini adalah 1). Untuk mengetahui prosedur pembiayaan yang ada pada pembiayaan Griya iB Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso. 2). Untuk mengetahui sistem yang diimplementasikan dalam pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad murabahah di PT. Bank BNI Syari'ah KCP Bondowoso. 3). Untuk mengetahui Bagaimana implementasi akad Murabahah pada pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. Bank BNI Syari'ah KCP Bondowoso.

Peneliti memperoleh kesimpulan bahwa 1) sistem dalam pembiayaan iB Griya Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso sistem pembiayaan sistem pembiayaan iB Griya Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso dalam pengajuan pembiayaan ada dua sistem yaitu pembiayaan iB Griya Hasanah (Fix Income) yang diberikan kepada pegawai dan iB Griya Hasanah (Non Fix Income), diberikan kepada wiraswasta, di Bank BNI Syariah lebih diprioritaskan kepada pembiayaan iB Griya Hasanah Fix Income dan iB Griya Hasanah dan Non Fix Income juga dipasarkan kepada masyarakat yang membutuhkan, jangka waktu minimal 1 tahun dan jangka waktu maksimal 15 tahun, jumlah pembiayaan minimal 25.000.000, tidak ada batasan maksimal jumlah pembiayaan tetapi hanya memutuskan pembiayaan 1000.000.000, diatas 1000.000.000, maka pusat yang akan memberikan keputusan tersebut, Bank BNI Syariah dapat memberikan pembiayaan berupa rumah baru, rumah second, ruko, rukan dan tanah kavling yang siap dibangun 2) Prosedur dalam pembiayaan iB Griya Hasanah hanya menyediakan persyaratan atau dokumen-dokumen yang telah ditetapkan oleh bank kemudian selanjutnya mengenai langkah-langkahnya yaitu: dokumen-dokumen dari calon nasabah masuk ke marketing, tim prosesi, pimpinan, tim operasional. 3) Implementasi akad *murabahah* di Bank BNI Syariah dalam pembiayaan iB Griya Hasanah digunakan untuk pembiayaan rumah baru, rumah second, ruko, pembangunan atau renovasi, tanah kavling yang siap bangun, take over Griya.

Kata Kunci : *Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan iB Griya Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso*

ABSTRACT

Zuhriyanto, Moch.Chotib, 2019: Implementation of Murabahah Agreement on iB Griya Hasanah Funding at PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso

Mortgages in Islamic banks are called home ownership financing to individuals to meet the needs of the whole house (residence) using the sale and purchase principle (Murabahah) where the payment is in installments with the amount of installments that have been fixed in advance and paid every month. Unlike conventional banks that take advantage of mortgages through interest on loans and other costs, installments on Islamic bank mortgages usually remain different from conventional bank installments which are always volatile, according to interest rates, whereas Islamic banks assume interest is usury, in Islamic teachings, usury explained in the Al-Qur'an and Hadith and clearly the punishment is haram, therefore sharia-based banking implements contracts that are not in conflict with sharia in banking products.

The formulation of the problems examined in this thesis are 1). What is the Griya iB Hasanah financing procedure at PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso? 2). What is the Griya iB Hasanah financing system with the Murabahah contract at PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso? 3). How is the Murabahah contract implemented in Griya iB Hasanah financing at PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso?

The purpose of this study is 1). To find out the financing procedures that exist in the Griya iB Hasanah financing at PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso. 2). To find out the system implemented in financing Griya iB Hasanah with a murabahah contract at PT. Bank BNI Syaria'h KCP Bondowoso. 3). To find out how the Murabahah contract was implemented in the Griya iB Hasanah financing at PT. Bank BNI Syaria'h KCP Bondowoso.

The researcher concludes that 1) the system in iB Griya Hasanah financing at PT Bank BNI Syariah Bondowoso KCP financing system financing system Griya Hasanah at PT Bank BNI Syariah Bondowoso KCP in applying for financing there are two systems namely iB Griya Hasanah financing (Fix Income) given to employees and iB Griya Hasanah (Non Fix Income), given to entrepreneurs, at BNI Syariah Bank more prioritized to iB Griya Hasanah Fix Income financing and iB Griya Hasanah and Non Fix Income are also marketed to people in need, a minimum period of 1 year and maximum period of 15 years, a minimum financing amount of 25,000,000, there is no limit to the maximum amount of financing but only decides on financing 1,000,000,000, above 1,000,000,000, the center will provide the decision, BNI Syariah Bank can provide financing in the form of new house, second house, shop house, shop house and land plots that are ready to be built 2) Proceed in iB Griya Hasanah financing only provides the requirements or documents that have been set by the bank and then follows the steps, namely: documents from prospective customers into the marketing, processing team, leadership, operational team. 3) Implement crosses the murabahah contract at BNI Syariah Bank in financing iB Griya Hasanah used to finance new homes, second homes, shop houses, construction or renovation, land plots that are ready to build, take over Griya.

Keywords: Implementation of Murabahah Contract in iB Griya Hasanah Financing at PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah beribu – ribu Alhamdulillah, puji dan syukur kehadiran Allah SWT, karena berkat sayang dan limpahan rahmat-Nya yang tak terhingga penyelesaian skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan lancar. Sholawat serta salam semoga selalu tercurah limpahkan kepada baginda Rasulullah SAW, yang telah membawa kita dari zaman kegelapan menuju zaman yang terang benderang yakni iman dan islam. Skripsi yang berjudul “IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN GRIYA iB HASANAH DI PT BANK BNI SYARIAH KCP BONDOWOSO” ini kami susun untuk memenuhi persyaratan Serjana Strara-1 (S-1) Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Istitut Agama Islam Negeri Jember (IAIN Jember). Penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya atas semua bantuan yang telah diberikan baik secara langsung maupun tidak langsung selama penyusunan tugas akhir ini sehingga terselesaikan dengan baik. Secara khusus rasa terimakasih tersebut kami sampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H Babun Suharto, SE. MM. Selaku Rektor IAIN Jember.
2. Bapak Dr. Khamdan Rifai, SE.,M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
3. Ibu Hj. Nurul Setianingrum, SE.,MM Selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah.
4. Bapak Dr. Moch. Chotib, S.Ag., M.M. Selaku Wakil Rektor II IAIN Jember serta menjadi Dosen Pembimbing/Penasehat yang telah sudi

meluangkan waktunya untuk bersedia memimbing, memberi motivasi dan mengarahkan sampai karya ilmiah ini terselesaikan.

5. Segenap Bapak dan Ibu Dosen IAIN Jember Khususnya Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) yang sudah mendidik dan memberikan ilmunya kepada penulis, semoga ilmu yang diberikan bermanfaat dan barokah.
6. Bapak Dr. H. Abdul Wadud Nafis, Lc.,M.E.I selaku Dosen Pembimbing Akademik.
7. Segenap Tim penguji yang telah berkenen menguji skripsi ini.
8. Segenap dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Khususnya yang telah memberikan ilmunya dan para karyawan yang sudah melayani kami selama proses perkuliahan.
9. Bapak Anang Muzaqi selaku kepala Bank BNI Syariah KCP Bondowoso yang telah memberikan informasi, bantuan serta dukungan selama penelitian di Bank BNI Syariah KCP Bondowoso.
10. Para Karyawan Bank BNI Syariah KCP Bondowoso, Maz Ryan Barya Sancaka, Mbak Wiwik, Mbak Cindy, Mbak Ita, Maz Bony, Maz Agus, Maz Agung, Maz Supri, Mbak Nayla, Bapak Yongki, Maz Afrizal, Maz Dedy, Maz Roni yang telah mendukung serta memberikan dukungan selama penelitian ini.
11. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Dalam penulisan Tugas Akhir ini peneliti sadar bahwa tidak ada sesuatu apapun yang sempurna kecuali Allah SWT. Oleh karena itu, dengan senang hati peneliti menerima kritik dan saran yang sifatnya membangun. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi peneliti khususnya dan bermanfaat bagi pembaca pada umumnya.

Jember, 05 November 2019
Penyusun

ZUHRIYANTO
E20151146

IAIN JEMBER

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
PENGESAHAN TIM PENGUJI	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus Penelitian	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitan.....	6
E. Defnisi Istilah.....	8
F. Sistematika Pembahasan	9
BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN	
A. Penelitian Terdahulu	11
B. Kajian Teori	22

BAB III METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan jenis penelitian	60
B. Lokasi penelitian	60
C. Subyek penelitian	61
D. Tehnik pengumpulan data	61
E. Analisis data	64
F. Keabsaahan data	66
G. Tahap-tahap peneltian	67

BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambar Umum PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso.....	69
1. Sejarah berdirinya PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso	69
2. Letak Geograis PT Bank BNI Syariah KCPBondowoso	72
3. Legalitas PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso	73
4. Visi dan Missi PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso	74
5. Nilai nilai Budaya Kinerja PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso.....	74
6. Tujua perusahaan PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso.....	76
7. Jenis produk dan jasa PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso.....	76
8. Struktur Organisasi.....	87
9. Ruang Lingkup Kegiatan Instansi	88
10. Hari dan Jam Oprasional PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso.....	90

B. Penyajian Data dan Analisis	92
1. Pembiayaan iB Griya Hasanah dengan Akad Murabahah	92
2. Prosedur Pembiayaan iB Griya Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso.....	99
3. Implementasi akad Murabahah pada pembiayaan iB Griya Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso.....	106
C. PEMBAHAS TEMUAN	
1. Pembiayaan iB Griya Hasanah dengan Akad Murabahah	111
2. Prosedur Pembiayaan iB Griya Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso.....	112
3. Implementasi akad Murabahah pada pembiayaan iB Griya Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso.....	114
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	118
B. Saran.....	119
DAFTAR PUSTAKA	120

DAFTAR TABEL

No Uraian	hal
2.1 Mapping Penelitian Terdahulu.....	20



DAFTAR LAMPIRAN

1. Pernyataan Keaslian Tulisan
2. Matrik Penelitian
3. Surat Izin Penelitian
4. Surat Keterangan Selesai Penelitian
5. Jurnal Penelitian
6. Foto Dokumentasi
7. Biodata



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Secara umum Bank adalah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang dan memberikan jasa pengiriman uang di dalam sejarah perekonomian umat Islam, pembiayaan yang dilakukan dengan akad yang sesuai dengan syariah sudah menjadi tiga bagian tradisi umat Islam, pembiayaan yang dilakukan dengan akad yang sesuai dengan syariah sudah menjadi tiga bagian tradisi umat islam sejak pada zaman Rasulullah SAW. Praktek praktik seperti menerima titipan harta, meminjamkan uang untuk keperluan konsumsi dan untuk keperluan bisnis, serta melakukan pengiriman uang telah lazim dilakukan sejak zaman Rasulullah SAW.¹

Berbicara mengenai pertama kali lembaga keuangan yang didirikan dengan prinsip non romawi yaitu dilakukan di Malaysia pada pertengahan tahun 1940an tetapi lembaga tersebut tidak sukses ketika itu, lembaga kedua yang dilakukan di Pakistan pada akhir tahun 1950-an, dimana suatu lembaga pengkreditan tanpa bunga didirikan di perdesaan negara itu, namun demikian, eksperimen pendirian bank syariah yang paling sukses dan inovatif dimasa moderen ini dilakukan di Mesir pada tahun 1963, dengan berdirinya *Mith Ghamr Local Saving Bank*.²

¹Adiwirman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada), 18.

²Ibid.,23.

Dengan pesatnya perkembangan zaman dan teknologi, perkembangan Perbankan berdasarkan prinsip *non ribawi* pada akhirnya juga berpengaruh ke Indonesia. Masyarakat muslim Indonesia di era tahun 1970-an telah meliputi pengharapan untuk dapat melakukan transaksi yang berbasis syariah, sejak di beberapa negara lain yang mayoritas penduduknya beragama Islam telah mendirikan perbankan yang berbasis Syariah.³

Pengharapan masyarakat untuk melakukan transaksi yang berbasis *non ribawi* telah didukung oleh keputusan organisasi masyarakat Islam perihal peningkatan kaidah Islam dalam kegiatan perbankan. Organisasi masyarakat Islam yang berpengaruh di Indonesia ini telah mengeluarkan fatwa yang membahas masalah riba. Kedua organisasi masyarakat Islam tersebut memiliki lembaga ijtihad, yaitu Majelis Tarjih Muhammadiyah dan Lajnah Bahsul Masa'il Nahdaul Ulama.⁴

Pekembang industri perbankan syariah di Indonesia juga diawali dari aspirasi masyarakat Indonesia yang mayoritas muslim untuk memiliki sebuah alternatif sistem perbankan yang Islami. Perkembangan bank Syariah di negara Islam berpengaruh kepada Indonesia pada awal periode 1980-an diskusi mengenai bank Syariah sebagai pilar ekonomi Islam mulai dilakukan. Akan tetapi prakarsa lebih khusus mendirikan bank syariah di Indonesia baru dilakukan pada tahun 1990-an, Bank Syari'ah adalah sistem bank yang

³Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 25.

⁴Ibid., 61.

dikembangkan dengan prinsip Syari'ah sedangkan prinsip Syari'ah adalah prinsip hukum Islam.⁵

Pada saat itu Perkembangan dunia perbankan terus mengalami kemajuan yang sangat signifikan diawali dengan berdirinya PT Bank Muamalat Indonesia tahun 1992, berdasarkan UU Perbankan no 7 tahun 1992 dan ppri no 72 tahun 1992 tentang bank berdasarkan prinsip bagi hasil yang kemudian dijabarkan dalam surat edaran BI No 25/4/BPPP tanggal 29 Februari 1993 dunia perbankan terus tumbuh dan berkembang dengan catatan profesi yang sangat mengembirakan. Mengacu kepada hukum Islam serta pemahaman tentang keharaman riba menjadi lembaga keuangan Syariah sebagai solusi dalam melakukan pengelolaan keuangan umat. Suatu kondisi yang mencerminkan kemauan dan kesadaran umat melakukan 'Hijrah' dalam pengelolaan keuangan dirasakan sebagai pangsa pasar yang sangat profesional hal ini ditandai dengan maraknya bank konvensional membuka unit usaha syariah atau juga mengkonfrensi sistemnya sistem Syariah.⁶

Pada praktisi perbankan mengetahui bahwa bank syariah memiliki produk produk yang sangat berfariatif, beda dengan dengan bank konvensional yang hanya yang fokus pada produk tabungan, deposito, dan penyaluran dana secara kredit, bank syariah memiliki produk banyak dan beragam terutama dalam produk pembiayaan dan penyaluran dana nya, seperti Mudharabah, Musyarakah, Murabahah, Ijarah dan lain-lain.⁷

⁵Ibid.,214.

⁶Ibid.,214.

⁷Ibid.,146.

Dalam menjalankan produk pembiayaan KPR Bank Syariah harus menggali sistem transaksi yang dibolehkan dalam Syariah di Indonesia adalah pembiayaan KPR dengan akad Murabahah, Ijarah dan Istisna', khususnya Ijarah Muntahiyat Bitamlik (IMBT).⁸

Pada umumnya juga bank syariah merupakan lembaga yang berfungsi menerima, menyalurkan dana masyarakat namun dengan prinsip syariah. Dalam menerima atau menyalurkan pembiayaan ke masyarakat banyak akad-akad yang digunakan di bank syariah. seperti *Mudharabah*, *Wadiah*, *Murabahah* dan lain-lain. Namun untuk penyaluran pembiayaan ke masyarakat umumnya bank syariah menggunakan akad jual beli (*Murabahah*).⁹

Implementasi akad jual beli (*Murabahah*) merupakan salah satu cara yang di tempuh bank syariah dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat. Akad bank yang didasarkan pada akad jual beli adalah *Murabahah*, *Salam*, dan *Istisna'*. Salah satu skim fqih yang populer yang digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli *Murabahah*.¹⁰

Seringkali berkembangnya perbankan syariah menurut data Otoritas Jasa Keuangan Sampai dengan akhir 2017, rasio aset perbankan syariah masih jauh dibanding dengan aset perbankan konvensional. Total aset bank umum pada tahun 2017 sudah mencapai Rp 7.387 triliun. Sementara total aset

⁸Sugiawati, *Analisis Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah di BRI Syariah Cabang Medan*, (Medan: Jurnal Skripsi, 2010).

⁹Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, 101.

¹⁰Osmad Munthaber, *Akutansi Perbankan Syariah*, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2012).

perbankan syariah baru sebesar Rp 424 triliun.¹¹ Dari jumlah tersebut artinya rasio aset bank syariah terhadap bank umum baru sebesar 5,73%. Hal ini menggambarkan sebagian masyarakat Indonesia yang mayoritas penduduknya muslim masih belum menggunakan bank syariah.

Maka dengan adanya latar belakang permasalahan tersebut, penyusun tertarik mengangkat permasalahan tersebut dalam bentuk karya ilmiah dengan judul *“IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN GRIYA iB HASANAH DI PT BANK BNI SYARIAH KCP BONDOWOSO”*

B. Fokus Masalah

Dalam perumusan masalah untuk peneliti kualitatif disebut dengan istilah fokus masalah. Bagian ini mencantumkan semua fokus permasalahan yang akan dicari jawabannya melalui proses penelitian. Fokus penelitian harus disusun secara singkat, jelas, spesifik, oprasional, dan tegas, yang dituangkan dalam bentuk kalimat tanya.¹²

Dari latar belakang dan penjelasan yang telah diuraikan sebelumnya, masalah dapat kami rumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pembiayaan Griya iB Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso?
2. Bagaimana sistem pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad Murabahah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso?

¹¹Otoritas jasa keuangan /syariah ,<http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/documents/.pdf>,(akses 15 November 2019).

¹²Tim Penyusun STAIN Jember, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* (Jember: STAIN Jember Press, 2014), 44.

3. Bagaimana implementasi akad Murabahah pada pembiayaan Griya iB Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso?

C. Tujuan Penelitian

Dalam penelitian mempunyai tujuan yang mendasari perlunya penelitian tersebut dilakukan. Dari uraian latar belakang dan fokus masalah yang dikemukakan diatas, permasalahan yang harus dikaji dalam penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui prosedur pembiayaan yang ada pada pembiayaan Griya iB Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso.
2. Untuk mengetahui sistem yang diimplementasikan dalam pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad murabahah di PT Bank BNI Syari'ah KCP Bondowoso.
3. Untuk mengetahui Bagaimana implementasi akad Murabahah pada pembiayaan Griya iB Hasanah di PT Bank BNI Syari'ah KCP Bondowoso.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini diharapkan memberikan referensi bagi pihak-pihak terkait dalam memahami dan menerapkan implementasi akad Murabahah pada pembiayaan Griya iB Hasanah.

Uraian dari manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

- a. Penelitian merupakan salah satu untuk menambah wawasan dan pengetahuan tentang implementasi akad Murabahah pada pembiayaan Griya iB Hasanah di PT Bank BNI Syari'ah KCP Bondowoso
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai referensi dan memberikan pandangan untuk penelitian yang sejenis, dalam pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad Murabahah

2. Manfaat Praktis

a) Bagi peneliti

Agar menambah pengalaman dan pengetahuan tentang perbedaan antar pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad Murabahah.

b) Bagi lembaga IAIN Jember

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi tentang pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad Murabahah.

c) Bagi lembaga

Agar menjadi acuan untuk meminimalisis pembiayaan Griya iB Hasanah pada akad Murabahah yang mungkin terjadi dalam pembiayaan yang diberikan atau menjadi bahan untuk melakukan pembiayaan Griya iB Hasanah dengan *akad Murabahah*.

d) Bagi Masyarakat

Hasil penelitian yang diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat menjadi tambahan informasi terkait Griya iB Hasanah dengan akad Murabahah.

E. Definisi Istilah

Dalam hal ini definisi istilah yang ada didalamnya ialah tentang pengertian penting agar tidak terjadi kesalah pahaman terhadap makna istilah sebagaimana yang dimaksud oleh peneliti.¹³

1. Pengertian Pembiayaan

Merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada pengguna dana bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan dibayar. Penerimaan pembiayaan akan mendapat kepercayaan dari pemberi kepercayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.¹⁴

2. Griya iB Hasanah atau KPR Syariah

Griya iB Hasanah atau KPR Syariah adalah salah satu produk pembiayaan bank syariah yang membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumtif), baik baru maupun bekas. Nasabah dapat mengansur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.¹⁵

¹³Tim Penyusun STAIN Jember, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, 45.

¹⁴Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group), 105.

¹⁵“KPR Syariah”, artikel diakses pada 26 November 2019 dari <http://lisensiujkt.files.wordpress.com/2010/05/kpr-syariah.pdf>.

Pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian kebutuhan atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan di bayar setiap bulan.¹⁶

3. Jual beli (Ba'i al-Murabahah)

Adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam Ba'i *al-Murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya misalnya, pedagang eceran membeli komputer dari grosir dengan harga Rp. 10.000.000,00, Kemudian ia menambahkan keuntungan harga Rp. 750.000,00. Dan ia menjual kepada si pembeli dengan harga Rp. 10.750.000,00. Pada umumnya, pedagang eceran tidak akan memesan dari grosir sebelum ada pesanan dari calon pembeli dan sudah menyepakati tentang lama pembiayaan, besar keuntungan yang akan diambil pedagang eceran serta besarnya angsuran kalau akan dibayar secara angsuran.¹⁷

F. Sistematika Pembahasan

Dalam proposal ini, terdapat sistematika pembahasan berisi tentang deskripsi alur pembahasan skripsi yang dimulai dari bab pendahuluan hingga bab penutup. Yang bertujuan untuk lebih tersusun secara dimengerti. Dalam

¹⁶Ahmad Ifnam, *Ini Iho Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), 209.

¹⁷Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, 101.

penelitian ini kami mengurai bab-bab pembahasan agar dapat mempermudah dalam pembahasan ini, adapun uraian tersebut sebagai berikut.

Bab I, bagian pendahulu yang meliputi latar belakang, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah, dan sistematika pembahasan.

Bab II, kajian kepustakaan, yang terdiri dari penelitian terdahulu, dan kajian teori tentang Penerapan akad Murabahah pada pembiayaan Griya iB Hasanah.

Bab III, berisi tentang metodologi penelitian yang terdiri dari pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, tehnik pengumpulan data, analisis data, dan keabsahan data, dan tahap-tahap penelitian.

Bab IV, merupakan bab yang membahas tentang penyajian data, analisis data, yang terdiri dari gambaran obyektif penelitian, penyajian dan analisis data serta pembahas temuan.

Bab V, adalah penutup dari sebuah karya ilmiah ini, yang didalamnya terdiri dari kesimpulan serta saran-saran. Dalam hal ini berfungsi sebagai memperoleh gambaran serta membantu memberikan saran yang bersifat konstruktif.

BAB II

KAJIAN KEPUSTAKAAN

A. Penelitian Terdahulu

Adapun beberapa skripsi yang menjadi rujukan peneliti dalam membahas dan menelaah penelitian ini ialah diantaranya:

1. Muttaqin Nurhuda (2015) dengan penelitian “ Analiss Pelaksanaan Akad Pebiayaan Murabahah Di BMT Palur Karanganyar”. Prodi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Peneliti untuk mengetahui fungsi intermediasi keuangan (*finansial intermediary function*) yaitu menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan. Dalam menyalurkan dananya dalam bentuk pembiayaan BMT palur menggunakan akad bagi hasil yaitu mudharabah dan murabahah untuk akad jual beli. Pembiayaan yang lebih banyak disalurkan adalah pembiayaan berbasis jual beli dengan akad murabahah.

Beberapa ketentuan yang harus dipenuhi dalam melaksanakan akad murabahah agar transaksi akad tersebut terhindar dari riba dan sesuai dengan syariah.

Terdapat persamaan dan perbedaan antara peneliti dengan Muttaqin Nurhuda. Persamaan dalam peneliti ini adalah keduanya sama-sama membahas tentang Pembiayaan Murabahah dengan menggunakan deskriptif kualitatif sebagai pendekatan penelitian sedangkan perbedaannya, jika pada penelitian Muttaqin Nurhuda

menggunakan dana nya pembiayaan murabahah, maka penulis menggunakan pembiayaan akad murabahah iB Griya Hasanah sebagai objek penelitiannya.¹⁸

2. Maulani Bilqis Fatin Shobrina (2015), dengan judul penelitian “Analisis Praktik Pembiayaan Murabahah Untuk Modal Kerja” Prodi Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Walisongo Semarang.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktik pembiayaan murabahah dimana pihak KJKS BMT BUM memberikan pembiayaan murabahah kepada nasabahnya untuk digunakan sebagai modal kerja.

Adapun persamaan dalam penelitian ini adalah sama-sama menggunakan metode kualitatif dan sama-sama menjelaskan tentang pembiayaan akad murabahah sedangkan perbedaannya, Maulani Bilqis Fatin Shobrina membahas tentang Analisis Pembiayaan Murabahah Untuk Modal Kerja, maka peneliti penulis membahas tentang Implementasi Murabahah Pada Pembiayaan iB Griya Hasanah.¹⁹

3. Opal Sekar Randesta (2016), dengan judul penelitian “Analisis Pembiayaan Murabahah Pada iB Griya Bank Jateng Syariah

¹⁸Muttaqin Nurhuda,” Analiss Pelaksanaan Akad Pebiayaan Murabahah Di BMT Palur Karanganyar”, (Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2015), 17.

¹⁹Maulani Bilqis Fatin Shobrina ,“Analisis Praktik Pembiayaan Murabahah Untuk Modal Kerja”, (Skripsi Universitas Islam Walisongo Semarang, 2015), 150.

Kantor Cabang Semarang “ Prodi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Walisongo.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bank melayani pembiayaan serta memperlancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian. Dalam menyalurkan dana kepada masyarakat untuk menambah modal guna kelancaran usaha yang dijalankannya, maka pihak perbankan memberikan kebijakan dan pengelolaan diantaranya dengan adanya berbagai fasilitas pembiayaan yang ditawarkan kepada masyarakat untuk memberi pinjaman dengan jangka waktu yang bervariasi dan bagi hasil yang ditetapkan serta prosedur dalam pemberian pembiayaan yang tidak membingungkan nasabahnya.²⁰

Adapun persamaan dalam penelitian ini adalah sama-sama menggunakan metode kualitatif dan sama-sama menjelaskan tentang akad murabahah sedangkan perbedaannya, Opal Sekar Randesta membahas tentang Analisis Pembiayaan Murabahah Pada iB Griya, maka peneliti penulis membahas tentang Implementasi Murabahah Pada Pembiayaan iB Griya Hasanah.

4. Estu Wulandari Khasanah (2017), judul penelitian “Studi Perbandingan Model Pembiayaan Kepemilikan Rumah Antar BMI Dengan BTN Syariah Dengan Akad *Murabahah* Pada Bank

²⁰Opal Sekar Randesta, “Analisis Pembiayaan Murabahah Pada iB Griya Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang”, (Skripsi UIN Walisongo, 2016), 90.

Syariah” Prodi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Surakarta.

Peneliti ini bertujuan untuk mengetahui kedua Bank BMI dan BTN Syariah dalam menjalankan konsep Murabahah yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Atau dengan kata lain Murabahah adalah salah satu dari bentuk akad jual beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan syariah yang memiliki prospek keuntungan yang cukup menjanjikan.

Terdapat persamaan dan perbedaan antara peneliti Estu Wulandari Khasanah dengan penelitian penulis. Persamaanya adalah sama-sama membahas tentang akad Murabahah pada bank syariah dengan menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif. Adapun perbedaannya adalah pada penelitian Estu Wulandari Khasanah objek penelitiannya adalah perbandingan antara Bank BTN Syariah dengan Bank BMI.²¹

5. Muhammad Afgani (2018), dengan judul penelitian “Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN MUI di BTN Syariah Cabang Harmoni”. Prodi

²¹Estu Wulandari Khasanah, “Studi Perbandingan Model Pembiayaan Kepemilikan Rumah Antar BMI Dengan BTN Syariah Dengan Akad *Murabahah* Pada Bank Syariah”, (Skripsi IAIN Surakarta, 2017),119.

Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.

Hasil penelitian tersebut menjelaskan bahwa penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN MUI di BTN Syariah menurut Syatibi, masalah dibedakan menjadi tiga, yaitu: Kebutuhan Dharuriyah, yaitu sesuatu yang wajib adanya pokok kebutuhan hidup untuk menegakkan kemaslahatan manusia. Kebutuhan Hajiyyah, maksudnya kebutuhan untuk memudahkan, menghilangkan kesulitan dan dari lima unsur pokok kehidupan yaitu kebutuhan dhauryah. Kebutuhan Tahsiyyah, kebutuhan yang membuat hidup menjadi lebih mudah tanpa berlebihan.²² Persamaan pada penelitian ini adalah sama-sama membahas tentang penerapan akad murabahah pada pembiayaan ib griya hasanah, sedangkan perbedaannya pada skripsi ini peneliti tidak berdasarkan Fatwa DSN MUI.

6. Dimas Auliantoro (2018), dengan judul penelitian “Analisis Tingkat Profitabilitas Produk Pembiayaan KPR IB Dengan Akad Murabahah Studi Kasus Pada PT Bank BNI Syariah”. Prodi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.

²²Muhammad Afgani, “Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN MUI di BTN Syariah Cabang Harmoni”, (Skripsi, UM Jakarta, 2018).

Peneliti ini bertujuan untuk mengetahui meningkatnya permintaan atas pemilikan rumah, dengan akad murabahah dari tahun 2012 sampai 2016 apakah ada peningkatan. Metode yang digunakan adalah metode kualitatif.

Terdapat persamaan dan perbedaan antara penelitian Dimas Auliantoro dengan penelitian penulis. Persamaannya adalah sama-sama membahas pembiayaan KPR IB Dengan Akad Murabahah dengan menggunakan metode kualitatif. Adapun perbedaannya adalah pada penelitian Dimas Auliantoro pada Tingkat Profitabilitas Produknya.²³

7. Maya Kiswati (2017), dengan judul penelitian “Analisis Pengaruh Pembiayaan Murabahah, Mudharabah, dan Musyarakah Terhadap Return on Asset PT Bank Syariah Mandiri TBK Preode 2012-2016” Prodi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Surakarta.

Peneliti ini bertujuan untuk mengetahui pembiayaan yang disalurkan akan memberikan pendapatan kepada bank syariah dalam bentuk nisbah atau margin yang telah disepakati melalui akad.

Terdapat persamaan dan perbedaan antara penelitian Maya Kiswati dengan penelitian penulis. Persamaannya adalah sama-sama membahas pembiayaan Akad Murabahah. Adapun

²³Dimas Auliantoro, “Analisis Tingkat Profitabilitas Produk Pembiayaan KPR IB Dengan Akad Murabahah Studi Kasus Pada PT Bank BNI Syariah”, (Skripsi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2018), 91.

perbedaannya adalah pada penelitian Maya Kiswati pada Pengaruh Pembiayaan, Mudharabah, dan Musyarakah Terhadap Return on Asset metode yang digunakan adalah metode kuantitatif.²⁴

8. Luluk Fikriyah (2018), dengan judul penelitian “ Sistem Prosedur Akad Murabahah Pada Pembiayaan Rumah Sehat (PARAS) di KSPPS BMT Al-Hikmah Cabang Gunung Pati” Prodi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.

Peneliti ini bertujuan untuk mengetahui pembiayaan yang ada di KSPPS BMT Al-Hikmah Cabang Gunung Pati. Yaitu pembiayaan konsumtif pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Diantaranya produk-produk yang ada di KSPPS BMT Al-Hikmah Cabang Gunung Pati.

Terdapat persamaan dan perbedaan antara penelitian Luluk Fikriyah dengan penelitian penulis. Persamaannya adalah sama-sama membahas Akad Murabahah dengan menggunakan metode kualitatif. Adapun perbedaannya adalah pada penelitian Luluk Fikriyah Sistem dan Prosedur Akad Murabahah Pada Pembiayaan Rumah Sehat (PARAS).²⁵

9. Sya'diyah (2018), dengan judul penelitian “ Implementasi Akad Murabahah bil Wakalah di BRI Syariah KCP Perspektif Fatwa

²⁴Maya Kiswati, “Analisis Pengaruh Pembiayaan Murabahah, Mudharabah, dan Musyarakah Terhadap Return on Asset PT Bank Syariah Mandiri TBK Preode 2012-2016”, (Skripsi IAIN Surakarta, 2018), 98.

²⁵Luluk Fikriyah, “ Sistem Prosedur Akad Murabahah Pada Pembiayaan Rumah Sehat (PARAS) di KSPPS BMT Al-Hikmah Cabang Gunung Pati”, (Skripsi, UI Walisongo, 2018), 102.

DSN MUI”. Prodi Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Syekh Nurjati Cirebon.

Peneliti ini bertujuan untuk mengetahui produk murabahah tersebut mengalami perubahan dengan menambahkan akad wakalah didalamnya, dimana bank akan memindahkan kuasanya untuk membeli barang atau objek yang hendak diperjual belikan kepada nasabah, dimana nasabahlah yang mengurus segalanya kebutuhannya mulai dari membeli sampai barang tersebut resmi menjadi milik nasabah.

Sya'diyah dengan penelitian penulis. Persamaannya adalah sama-sama membahas Penerapan Akad Murabahah dengan menggunakan metode kualitatif. Adapun perbedaannya adalah pada penelitian Sya'diyah Penerapan Akad Bil Wakalah dan fatwa DSN MUI.²⁶

10. Fikri Ikbal (2018), dengan judul penelitian “Penerapan Akad Murabahah Pada BSM OTO di Bank Syariah Mandiri KC PERMATANGSIANTAR” Prodi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA MEDAN.

Peneliti ini bertujuan untuk mengetahui popularitas murabahah dalam pelaksanaan investasi di perbankan syariah.

²⁶Sya'diyah, “Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Di BRI Syariah KCP Perspektif Fatwa DSN MUI”, (Skripsi, IAIN Syekh Nurjati Cirebon, 2018), 108.

1. Murabahah adalah mekanisme penanaman modal jangka pendek dan dibandingkan dengan pembagian bagi hasil.
2. *Mark up* (margin) dalam murabahah dapat ditetapkan dengan cara menjamin bahwa bank mampu mengembalikan dibanding dengan bank-bank yang berbasis bukan dimana bank-bank Islam kompetitif.
3. Murabahah menghindari ketidakpastian yang letakkan dengan perolehan usaha dengan sistem bagi hasil.
4. Murabahah tidak mengizinkan bank Islam tidak turut campur dalam manajemen bisnis karena bank bukan lah partner dengan klien tetapi hubungan mereka sebagai seseorang kreditur dengan seorang debitur.

Terdapat persamaan dan perbedaan antara penelitian Fikri Ikbal dengan penelitian penulis. Persamaannya adalah sama-sama membahas penerapan akad murabahah dengan menggunakan metode kualitatif. Adapun perbedaannya adalah pada penelitian Fikri Ikbal Penerapan Akad Murabahah Pada BSM OTO.²⁷

²⁷Fikri Ikbal, "Penerapan Akad Murabahah Pada BSM OTO Di Bank Syariah Mandiri KC Permatangsiatar", (Skripsi, UIN Sumatera Utara Medan, 2018), 60.

Tabel 2.1
Mapping Penelitian Terdahulu

NO	Nama, Tahun, Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Muttaqin Nurhuda (2015) dengan penelitian Analisis Pelaksanaan Akad Pebiayaan Murabahah Di BMT Palur Karanganyar	Keduanya sama-sama membahas tentang Pembiayaan Murabahah dengan menggunakan deskriptif kualitatif	Menggunakan dana nya pembiayaan murabahah maka penulis menggunakan pembiayaan akad murabahah iB Griya Hasanah sebagai objek penelitiannya
2.	Maulani Bilqis Fatin Shobrina (2015), dengan “Analisis Praktik Pembiayaan Murabahah Untuk Modal Kerja	Sama-sama menggunakan metode kualitatif dan sama-sama menjelaskan tentang pembiayaan akad murabahah	Analisis Pembiayaan Murabahah Untuk Modal Kerja, maka peneliti penulis membahas tentang Implementasi Murabahah Pada Pembiayaan iB Griya Hasanah
3.	Opal Sekar Randesta (2016), dengan judul penelitian “Analisis Pembiayaan Murabahah Pada iB Griya Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang	sama-sama menggunakan metode kualitatif dan sama-sama menjelaskan tentang akad murabahah	Analisis Pembiayaan Murabahah Pada iB Griya, maka peneliti penulis membahas tentang Implementasi Murabahah Pada Pembiayaan iB Griya Hasanah

4.	Estu Wulandari Khsanah (2017), “Studi Perbandingan Model Pembiayaan Kepemilikan Rumah Antar BMI Dengan BTN Syariah Dengan Akad <i>Murabahah</i> Pada Bank Syariah	Sama-sama membahas tentang akad <i>Murabahah</i> pada bank syariah dengan menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif	Objek penelitiannya adalah perbandingan antara Bank BTN Syariah dengan Bank BMI
5	Muhammad Afgani (2018), “Penerapan Akad <i>Murabahah</i> Pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN MUI di BTN Syariah Cabang Harmoni	Sama-sama membahas tentang penerapan akad <i>Murabahah</i> pada pembiayaan <i>ib griya hasanah</i>	berdasarkan Fatwa DSN MUI
6	Dimas Auliantoro (2018), Analisis Tingkat Profitabilitas Produk Pembiayaan KPR IB Dengan Akad <i>Murabahah</i> Studi Kasus Pada PT Bank BNI Syariah	Sama-sama membahas pembiayaan KPR IB Dengan Akad <i>Murabahah</i> dengan menggunakan metode kualitatif	Pada Tingkat Profitabilitas Produknya
7	Maya Kiswati (2017), “Analisis Pengaruh Pembiayaan <i>Murabahah</i> , <i>Mudharabah</i> , dan <i>Musarakah</i> Terhadap Return on Asset PT Bank Syariah Mandiri TBK Preode 2012-2016	Sama-sama membahas pembiayaan Akad <i>Murabahah</i> .	Pengaruh Pembiayaan, <i>Mudharabah</i> , dan <i>Musarakah</i> Terhadap Return on Asset metode yang digunakan adalah metode kuantitatif
8	Luluk Fikriyah (2018), “Sistem Prosedur Akad <i>Murabahah</i> Pada Pembiayaan Rumah Sehat (PARAS) di KSPPS BMT Al-Hikamah Cabang Gunung Pati	Sama-sama membahas Akad <i>Murabahah</i> dengan menggunakan metode kualitatif.	Sistem dan Prosedur Akad <i>Murabahah</i> Pada Pembiayaan Rumah Sehat (PARAS)
9	Sya'diyah (2018), “Implementasi Akad <i>Murabahah</i> bil Wakalah di BRI Syariah KCP Perspektif Fatwa DSN	Sama-sama membahas Penerapan Akad <i>Murabahah</i> dengan	Penerapan Akad Bil Wakalah dan fatwa DSN MUI

	MUI	menggunakan metode kualitatif.	
10	Fikri Ikbal (2018), "Penerapan Akad Murabahah Pada BSM OTO di Bank Syariah Mandiri KC PERMATANGSIANTAR	Sama-sama membahas Penerapan Akad Murabahah dengan menggunakan metode kualitatif.	Akad Murabahah Pada BSM OTO

B. Kajian Teori

1. Pengertian Pembiayaan

Di dalam buku Kasmir dijelaskan bahwa menurut undang undang perbankan nomor 10 Tahun 1998 menjelaskan bahwasanya pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat di persamakan dengan itu, berdasarkan dengan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang di biayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.²⁸

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syari'ah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syari'ah, Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada pengguna dana bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan dibayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan

²⁸Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT Raja Gafindo Persada, 2008), 96.

pembiayaan yang telah di terimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.

Pembiayaan yang di berikan oleh bank Syari'ah berbeda dengan kredit yang diberikan bank konvensional. Dalam perbankan syari'ah, *Return* atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lainya sesuai dengan akad akad yang di sediakan di bank syari'ah. Dalam undang undang No 10 Tahun 1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Di dalam perbankan syari'ah, istilah kredit tidak dikenal, karena bank syari'ah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan, bank syari'ah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan. Sifat pembiayaan, bukan merupakan utang piutang tetapi merupakan investasi yang diberikan oleh bank kepada nasabah dalam melakukan usaha.²⁹

Di dalam buku Bank Syari'ah teori dan praktek tentang Pembiayaan Griya Syari'ah adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal

²⁹Ismail, *Perbankan Syariah*, (Kharisma Putra Utama, 2014), 105-106.

(konsumtif), baik baru maupun bekas, di lingkungan developer maupun non developer dengan sistem murabahah.³⁰

Skema pembiayaan dengan menggunakan metode transaksi jual beli biasa. Dalam skema murabahah, bank membeli barang kepada produsen, kemudian menjualnya kembali ke nasabah ditambahkan dengan keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah.³¹

2. Sistem Pembiayaan

Sistem adalah sekelompok elemen yang terintegrasi dengan maksud yang sama untuk mencapai suatu tujuan.³²

Definisi istilah sistem model sebuah sistem adalah input, proses, output, hal ini sudah tentu merupakan sebuah sistem dapat mempunyai beberapa masukan dan keluaran, Input merupakan suatu komponen dimana sistem tersebut dioperasikan, sedangkan output merupakan hasil dari operasi. Dalam pengertian sederhana output berarti yang menjadi sebuah tujuan, sasaran, atau target pengoperasian dari suatu sistem. Sementara proses merupakan aktifitas yang dapat mentransfer masukan input menjadi menjadi output dengan demikian jelaslah bahwa suatu sistem atau sub sistem yang merupakan unsur-unsur pembentuk sistem.³³

³⁰Abdul Wadud Nafis, *Bank Syari'ah Teori dan Praktek*, (Mitra Abadi Press, 2009), 128.

³¹Irma Devita Purnamasari, *Akad Syariah*, (Bandung: PT Mizan Pustaka, 2011), 38.

³²Raymond Mcleod, *Sistem Informasi Manajemen*, (Jakarta: PT Prenhallindo, 2001), 11.

³³Onong Uchjana Effendy, *Sitem Informasi Manajemen* 1998, 54.

3. Sistem Pelunasan dan Penyelamatan Pembiayaan

Tahap akhir proses suatu pembiayaan adalah pelunasan pembiayaan. Pada saat jatuh tempo, fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah harus dilunasi, namun demikian pembiayaan yang dapat diperpanjang jika masih dibutuhkan dan memenuhi syarat untuk memperpanjang pembiayaan. Jika pada saat jatuh tempo pembiayaan tidak dapat dilunasi dan atau pembiayaan menjadi masalah, bank harus segera melakukan penyelamatan pembiayaan.

Penyelamatan pembiayaan adalah upaya bank yang dilakukan terhadap nasabah pembiayaan bermasalah yang masih mempunyai prospek dan kinerja usaha serta kemampuan membayar untuk meminimalkan kemungkinan timbulnya kerugian bank dan menyelamatkan kembali pembiayaan yang telah diberikan.³⁴

4. Prosedur Pemberian Pembiayaan

Persiapan pembiayaan ini merupakan kegiatan tahap awal, yaitu pengumpulan informasi dalam proses pemberian pembiayaan. Tahap ini cukup penting artinya, terutama terhadap calon debitur yang baru pertamakali mengajukan pembiayaan kebank yang bersangkutan. Dalam hal ini bank akan mengumpulkan informasi-informasi tentang calon debitur, baik dengan cara wawancara maupun dengan cara meminta bahan-bahan tertulis. Informasi tersebut berkisar tentang keadaan calon usaha calon debitur, yang menyangkut sekitar usaha,

³⁴Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia, 2014), 235.

besarnya usaha, besarnya pembiayaan yang diminta serta tujuan penggunaannya, peralatan yang dimiliki, lokasi usaha, jaminan serta surat-suratnya dan sebagainya.

Biasanya pada saat tersebut calon debitur diminta untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan yang telah disediakan oleh bank, antara lain berisi informasi penting yang diperlukan bank, semua informasi dasar, baik yang bersal dari hasil wawancara, keterangan tertulis formulir.³⁵

Dalam menjalankan produk-produk pembiayaan bank syariah, dituntut untuk lebih tangkas dalam menarik dan memasarkan produk semakin produk itu lebih terkenal oleh masyarakat semakin banyak pula peluang bagi perbankan syariah mendapat keuntungan. Begitu juga dalam memberikan pembiayaan kepada calon nasabah bank memiliki tahapantahapan diantaranya.

a. Analisis pembiayaan

Analisis pembiayaan merupakan suatu analisis yang dilakukan oleh bank untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh nasabah pembiayaan. Tujuan adanya analisis pembiayaan ini tidak lain adalah untuk mencegah secara dini kemungkinan terjadinya devault oleh nasabah, selain itu menjadi acuan bank apakah permohonan pembiayaan dari nasabah dapat disetujui atau ditolak. disamping itu pula bank perlu

³⁵Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013), 222.

melakukan analisis yang mendalam agar bank terhindar dari masalah pembiayaan yang akan timbul dikemudian hari.³⁶

Beberapa prinsip dasar yang perlu dilakukan sebelum memutuskan permohonan pembiayaan kepada calon nasabah antara lain dikenal dengan prinsip 5C. Penerapan prinsip dasar dalam pemberian pembiayaan analisis yang mendalam terhadap calon debitur, perlu dilakukan oleh bank agar bank tidak salah memilih dalam menyalurkan dananya sehingga dana yang disalurkan tersebut sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.

Di dalam prinsip 5C, setiap permohonan pembiayaan calon debitur telah dianalisis secara mendalam sehingga hasil analisis sudah cukup memadai. Sebagai contoh pembiayaan untuk pembiayaan konsumtif, maka bank hanya melakukan analisis terhadap 5C.³⁷

b. Prinsip dasar pemberian pembiayaan

1) Prinsip 5C

a) *Character*

Character mengembangkan watak dan kepribadian debitur. Bank perlu analisis terhadap karakter calon nasabah debitur tujuannya adalah untuk mengetahui calon debitur mempunyai keinginan mengetahui kewajiban pinjamannya.

³⁶Ismail, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Kencana 2010), 111.

³⁷Kasmir, *Dasar Dasar Perbankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada), 117.

Bank ingin mengetahui bahwa calon debitur mempunyai komitmen terhadap pelunasan pembiayaan yang akan diterima di bank.

b) *Capacity*

Analisis terhadap *capacity* ini bertujuan untuk mengetahui kemampuan calon debitur dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan jangka waktu pembiayaan. Bank harus mengetahui pasti kemampuan debitur tersebut. Kemampuan keuangan calon debitur sangat penting karena merupakan sumber utama pembayaran kembali pembiayaan yang diberikan oleh bank. Semakin baik kemampuan calon debitur maka kemampuan kualitas kreditnya, artinya dapat dipastikan bahwa pembiayaan tersebut dapat dibayar sesuai dengan jangka yang telah diperjanjikan.

c) *Capital*

Capital adalah untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak yaitu dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) yang disajikan dengan melakukan pengukuran dari segi likuiditas, dan solvabilitasnya rentabilitasnya dan ukuran yang lainnya. Analisis dari sumber mana saja dari modal yang ada saat ini termasuk presentasi modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan.

d) *Collateral*

Collateral merupakan agunan yang diberikan oleh calon debitur atas pembiayaan yang telah diberikan, agunan merupakan sumber pembayaran kedua, artinya apabila nasabah tidak bisa membayar nagsurannya termasuk kredit macet, maka bank melakukan eksekusi terhadap agunan hasil penjualan agunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua.

e) *Condition of economy*

Merupakan analisis perekonomian bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi, apakah kondisi ekonomi tersebut akan mempengaruhi calon debitur masa yang akan datang beberapa analisis yang perlu dilakukan terkait dengan *foundation of economy*.

- c. Prosedur pembiayaan sebelum debitur memperoleh pembiayaan terlebih dahulu harus memenuhi tahapan-tahapan pembiayaan mulai dari pengajuan proposal pembiayaan dan dokumen-dokumen yang diperlukan, pemeriksaan keaslian dokumen, analisis pembiayaan sampai dengan pembiayaan yang diluncurkan. Tahapan-tahapan dalam pemberian pembiayaan ini kita kenal dengan sebutan prosedur pemberian pembiayaan. Tujuan prosedur pembiayaan ini adalah untuk memastikan kelayakan suatu

pembiayaan, diterima atau di tolak. Dalam menentukan suatu kelayakan pembiayaan maka dalam setiap tahap selalu dilakukan penilaian yang mendalam.

Secara umum prosedur pemberian pembiayaan menurut badan hukum adalah sebagai berikut:³⁸

1. Pengajuan proposal oleh nasabah

Hal-hal yang perlu di perhatikan dalam setiap pengajuan proposal pembiayaan sebagai berikut:

a. Riwayat perusahaan

Seperti riwayat hidup perusahaan jenis, jenis bidang usaha, nama pengurus berikut latar belakang pendidikannya, perkembangan perusahaan, serta wilayah pemasaran produknya.

b. Tujuan pengambilan pembiayaan

Dalam hal ini harus jelas tujuan pengambilan pembiayaan. Apakah untuk memperbesar omset penjualan atau peningkatan kapasitas produksi atau untuk mendirikan pabrik baru (perluasan serta tujuan lainnya).

c. Besarnya pembiayaan dan jangka waktu

d. Cara pemohon pengembalian pembiayaan

e. Jaminan pembiayaan

Jaminan pembiayaan yang diberikan dalam bentuk surat atau sertifikat. Penilaian jaminan pembiayaan haruslah teliti jangan

³⁸Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo 2008), 117.

sampai terjadi sengketa palsu dan sebagainya, biasanya setiap jaminan diikat dengan asuransi tertentu. Selanjutnya proposal ini dilampiri dengan berkas-berkas yang telah di syaratkan. Seperti,

1. Akta Pendirian Perusahaan
 2. Bukti Diri (KTP)
 3. Daftar Tanda Perusahaan (DTP)
 4. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
 5. Neraca dan Laporan Laba Rugi Tiga Tahun Terakhir
 6. Foto Copy Sertifikat yang di jadikan jaminan
 7. Daftar Penghasilan Bagi Perseorangan
 8. Kartu Keluarga (KK) bagi perseorangan
2. Penyelidikan berkas jaminan

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang di ajukan sudah lengkap sesuai dengan persyaratan dan sudah benar. Jika menurut perbankan belum lengkap maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas tertentu nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka sebaiknya permohonan kredit dibatalkan saja.³⁹

a. Wawancara 1

Tahapan ini merupakan kepada calon peminjam dengan cara berhadapan langsung dengan calon peminjam, tujuannya adalah untuk mendapatkan keyakinan apakah berkas-berkas

³⁹Ibid.,117.

tersebut sudah sesuai dan lengkap dan juga untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah yang sebenarnya.

b. Peninjauan ke lokasi (*on the spot*)

Setelah memperoleh keyakinan atas keabsahan dokumen dari hasil penyelidikan dan wawancara langkah-langkah selanjutnya melakukan peninjauan kelokasi, hasil *on the spot* hendaknya jangan diberi tahu kepada nasabah, sehingga apa yang kita lihat di lapangan sesuai dengan kondisi yang sebenarnya.

5. Unsur-Unsur Pembiayaan

a. Bank Syariah

Merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana:

b. Mitra Usaha/Partner

Merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah

c. Kepercayaan atau (*Trust*)

Bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai dengan jangka waktu yang telah dijanjikan. Bank syariah memberikan pembiayaan kepada mitra usaha sama artinya dengan bank memberikan kepercayaan kepada pihak penerima pembiayaan,

bahwa pihak penerima pembiayaan akan dapat memenuhi kewajibannya

d. Akad

Akad merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antara bank syariah dan pihak nasabah atau mitra.

Suatu pelaksanaan akad atau kontrak antara kedua belah pihak juga harus didasarkan pada asas sukarela (*ikhtiyar*), menepati janji (*amanah*), kehati-hatian (*ikhtiyati*), tidak berubah (*luzum*), saling menguntungkan, kesetaraan, (*taswiyah*), transparansi, kemampuan, kemudahan (*tiisir*), iktikad yang baik dan sebab yang halal. menguntungkan, kesetaraan, (*taswiyah*), transparansi, kemampuan, kemudahan (*tiisir*), iktikad yang baik dan sebab yang halal.⁴⁰

e. Resiko

Setiap dana yang disalurkan atau diinvestasikan selalu mengandung resiko tidak kembalinya dana. Resiko resiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.

f. Jangka Waktu

Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah. Jangka waktu dapat bervariasi antara lain jangka

⁴⁰Irma Devita Purnamasari, *Akad Syariah*, (Bandung: PT Mizan Pustaka, 2011), 3.

pendek, jangka menengah, dan jangka panjang. Jangka pendek adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan hingga satu tahun. Jangka menengah merupakan jangka waktu yang diperlukan dalam melakukan pembayaran kembali antara satu hingga tiga tahun. Jangka panjang adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan yang lebih dari tiga tahun

g. Balas Jasa

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati antara bank dan nasabah.⁴¹

6. Manfaat Pembiayaan

Beberapa manfaat atas pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah kepada mitra usaha di antara lain: manfaat bagi bank, debitur pemerintah dan masyarakat luas.⁴²

a. Manfaat pembiayaan bagi bank

- 1) Pembiayaan diberikan oleh bank kepada nasabah akan mendapatkan balas jasa berupa bagi hasil, margin keuntungan, dan pendapatan sewa, tergantung pada akad pembiayaan yang telah diperjanjikan antara bank syariah dan mitra usaha (nasabah).
- 2) Pembiayaan akan berpengaruh pada peningkatan profitabilitas bank. Hal ini dapat tercermin pada perolehan laba. Dengan

⁴¹Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenandamedia Group, 2011), 107-108.

⁴²Ibid., 110-113.

adanya peningkatan laba usaha bank akan menyebabkan kenaikan tingkat profitabilitas bank.

- 3) Pemberian pembiayaan kepada nasabah secara sinergi akan memasarkan produk bank syariah lainnya seperti produk dana dan jasa. Salah satu kewajiban debitur yaitu membuka rekening (*Giro wadiah*, tabungan *wadi'ah*, atau tabungan *mudharabah*) sebelum mengajukan permohonan pembiayaan. Sehingga pembiayaan yang disalurkan oleh bank syari'ah, secara tidak langsung juga telah memasarkan produk pendanaan maupun produk pelayanan jasa bank.
- 4) Kegiatan pembiayaan dapat mendorong peningkatan kemampuan pegawai untuk lebih memahami secara perinci aktifitas usaha paranasabah diberbagai sektor usaha. Pegawai bank semakin terlatih untuk dapat memahami berbagai sektor usaha sesuai dengan jenis usaha nasabah yang dibiayai.

b. Manfaat pembiayaan bagi debitur.⁴³

- 1) Meningkatkan usaha nasabah. pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah memberikan manfaat untuk memperluas volume usaha. Pembiayaan untuk membeli bahan baku, pengadaan mesin dan peralatan, dapat membantu nasabah untuk meningkatkan volume produksi dan penjualan.

⁴³Ibid., 110-113.

- 2) Biaya yang diperlukan dalam rangka mendapatkan pembiayaan dari bank syariah relatif murah, misalnya biaya provisi.
- 3) Nasabah dapat memilih berbagai jenis pembiayaan berdasarkan akad yang sesuai dengan tujuan penggunaannya.
- 4) Bank dapat memberikakan fasilitas lainnya kepada nasabah, misalnya transfer dengan menggunakan *wakalah*, *kafalah*, *hawalah*, dan fasilitas lainnya yang dibutuhkan oleh nasabah.
- 5) Jangka waktu pembiayaan disesuaikan dengan jenis pembiayaan dan kemampuan nasabah dalam membayar kembali pembiayaannya, sehingga nasabah dapat mengestimasi keuangannya dengan tepat.

c. Manfaat pembiayaan bagi pemerintah⁴⁴

- 1) Pembiayaan dapat digunakan sebagai alat untuk mendorong pertumbuhan sektor riil, karena uang yang tersedia di bank menjaditersalurkan kepada pihak yang melaksanakan usaha. Pembiayaan yang diberikan kepada perusahaan untuk investasi atau modal kerja, akan meningkatkan volume produksinya, sehingga peningkatan volume produksi akan berpengaruh kepada peningkatan volume usaha dan pada akhirnya akan meningkatkan pendapatan secara nasional.
- 2) Pembiayaan bank dapat digunakan sebagai alat pengendali moneter. Pembiayaan diberikan pada saat dana bank berlebihan

⁴⁴Ibid.,110-113.

atau dengan kata lain pada saat peredaran uang dimasyarakat terbatas. Pemberian pembiayaan dapat meningkatkan peredaran uang dimasyarakat akan bertambah sehingga arus barang juga bertambah. Sebaliknya, dalam hal peredaran uang dimasyarakat meningkat, maka pemberian pembiayaan dibatasi, sehingga peredaran uang dimasyarakat dapat dikendalikan, sehingga nilai uang dapat stabil.

- 3) Pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah dapat menciptakan lapangan kerja baru dan meningkatkan pendapatan masyarakat. Peningkatan lapangan kerja terjadi karena nasabah yang mendapat pembiayaan terutama pembiayaan investasi atau modal kerja yang tujuannya ialah untuk meningkatkan volume usaha, tentunya akan menyerap tenaga kerja. Penyerapan tenaga kerja akan meningkatkan pendapatan masyarakat yang pada akhirnya secara total akan meningkatkan pendapatan nasional.
- 4) Secara tidak langsung pembiayaan bank syariah dapat meningkatkan pendapatan negara, yaitu pendatan pajak antara lain: pajak pendapatan dari bank syariah, dan pajak pendapatan dari nasabah.

d. Manfaat Pembiayaan Bagi Masyarakat luas⁴⁵

- 1) Mengurangi tingkat pengangguran. Pembiayaan yang diberikan untuk perusahaan dapat menyebabkan adanya tambahan tenaga kerja karena adanya peningkatan volume produksi, tentu akan menambah jumlah tenaga kerja.
- 2) Melibatkan masyarakat yang memiliki profesi tertentu, misalnya akuntan, notaris, akpraisal independent, asuransi. Pihak ini diperlukan oleh bank untuk mendukung kelancaran pembiayaan.
- 3) Penyimpan dana akan mendapat imbalan berupa bagi hasil lebih tinggi dari bank apabila bank dapat meningkatkan keuntungan atas pembiayaan yang disalurkan.
- 4) Memberi rasa aman bagi masyarakat yang menggunakan pelayanan jasa perbankan misalnya *letter of credit*, bank garansi, transfer, kliring, dan layanan jasa lainnya.

7. Jenis- Jenis Pembiayaan

Pembiayaan Bank Syariah dibedakan menjadi beberapa jenis antara lain:⁴⁶

a. Pembiayaan dilihat dari tujuan penggunaan.

Dilihat dari tujuan penggunaannya, pembiayaan dibagi menjadi tiga jenis yaitu pembiayaan investasi, modal kerja, dan konsumsi, perbedaan masing masing jenis pembiayaan disebabkan

⁴⁵Ibid.,110-113.

⁴⁶Ibid.,113-116.

karena adanya perbedaan tujuan penggunaannya, perbedaan ini juga akan berpengaruh pada cara pencairan, pembayaran angsuran, dan jangka waktunya.

1) Pembiayaan Investasi

Diberikan oleh bank syariah kepada nasabah untuk pengadaan modal (aset tetap) yang mempunyai nilai ekonomis lebih dari satu tahun. Secara umum pembiayaan investasi ini ditujukan untuk pendirian perusahaan atau proyek baru maupun proyek pengembangan atau pembelian alat angkut yang digunakan untuk kelancaran usaha.

2) Pembiayaan modal kerja

Digunakan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja yang biasanya habis dalam satu siklus usaha, pembiayaan modal kerja ini diberikan dalam jangka pendek yaitu selamalamanya satu tahun. Kebutuhan yang dapat dibiayai dengan menggunakan pembiayaan modal kerja antara lain kebutuhan bahan baku, biaya upah, pembelian barang-barang dagangan dan kebutuhan dana lain yang sifatnya hanya digunakan satu tahun.

3) Pembiayaan konsumsi

Pembiayaan yang diberikan kepada nasabah untuk membeli barang-barang untuk keperluan pribadi dan tidak untuk keperluan usaha.

b. Pembiayaan dilihat dari jangka waktunya.⁴⁷

1. Pembiayaan jangka pendek

Pembiayaan yang diberikan dengan jangka waktu maksimal satu tahun, pembiayaan jangka pendek biasanya diberikan oleh bank syariah untuk membiayai modal kerja perusahaan yang mempunyai siklus usaha dalam satu tahun, dan pengembaliannya disesuaikan dengan kemampuan nasabah.

2. Pembiayaan jangka menengah

Diberikan dengan jangka waktu antara satu tahun hingga tiga tahun. Pembiayaan ini dapat diberikan dalam bentuk pembiayaan modal kerja, investasi, dan konsumsi.

3. Pembiayaan jangka panjang

Pembiayaan yang jangka waktunya lebih dari tiga tahun, pembiayaan diberikan dalam bentuk pembiayaan investasi misalnya untuk pembelian gedung, pembangunan proyek, yang nominalnya besar serta pembiayaan konsumsi yang nilainya besar, misalnya pembiayaan untuk pembelian rumah.

c. Pembiayaan dilihat dari sektor usaha.⁴⁸

1. Sektor industri

Pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang bergerak dalam sektor industri yaitu sektor usaha mengubah bentuk dari bahan baku menjadi barang jadi atau mengubah suatu

⁴⁷Ibid.,113-116.

⁴⁸Ibid.,113-116.

barang menjadi barang lain yang memiliki faidah lebih tinggi. Contoh industri elektronik, pertambangan dan kimia, tekstil.

2. Sektor perdagangan

Pembiayaan ini diberikan kepada pengusaha yang bergerak dalam bidang perdagangan, baik perdagangan kecil, menengah, dan besar. Tujuannya untuk memperluas usaha nasabah dalam usaha perdagangan, misalnya untuk memperbesar jumlah penjualan atau memperbesar pasar.

3. Sektor pertanian, peternakan, perikanan, dan perkebunan.

Pembiayaan ini diberikan dalam rangka meningkatkan hasil disektor pertanian, perkebunan, dan perikanan serta peternakan

4. Sektor jasa

Beberapa sektor jasa sebagaimana tersebut dibawah ini yang dapat diberikan kredit oleh bank antara lain:

a. Jasa pendidikan

Pada kurun waktu beberapa tahun terakhir ini jasa pendidikan merupakan jasa yang menarik bagi bank, karena jenis usaha ini mudah diestimasikan pendapatannya.

b. Jasa rumah sakit

Yang dapat memberikan pembiayaan kepada rumah sakit apabila agunan yang diberikan tidak memiliki banyak

resiko, sehingga apabila terjadi masalah, maka bank dapat menjual agunan ini sebagai sumber pelunasan utang.

c. Jasa lainnya

Pembiayaan yang diberikan kepada jasa lainnya misalnya pembiayaan untuk profesi, pengacara, dokter, dan akuntan.

d. Sektor perumahan

Bank syariah memberikan pembiayaan kepada mitra usaha yang bergerak dibidang perumahan. Pada umumnya diberikan dalam bentuk pembiayaan konstruksi, yaitu pembiayaan untuk pembangunan perumahan. Cara pembayaran kembali yaitu dipotong dari rumah yang telah terjual.

d. Pembiayaan dilihat dari segi jaminan

1. Pembiayaan dengan jaminan

Pembiayaan dengan jaminan merupakan jenis pembiayaan yang didukung dengan jaminan (agunan) yang cukup. Agunan atau jaminan dapat digolongkan menjadi jaminan perorangan, benda berwujud, dan benda tidak berwujud.

a. Jaminan perorangan

Jaminan perorangan merupakan jenis pembiayaan yang didukung dengan jaminan seseorang (Personal securitie)

atau badan sebagai pihak ketiga yang bertindak sebagai penanggung jawab apabila terjadi wanprestasi

b. Jaminan benda berwujud

Merupakan jaminan kebendaan yang terdiri dari barang bergerak maupun tidak bergerak, misalnya kendaraan bermotor mesin dan peralatan, inventaris kantor, dan barang dagangan.

c. Jaminan benda tidak berwujud

Benda tidak berwujud antara lain, promes, obligasi, saham, dan surat berharga lainnya. Barang-barang tidak berwujud dapat diikat dengan cara pemindahan atau cessie.

2. Pembiayaan tanpa jaminan

Pembiayaan yang diberikan kepada nasabah tanpa didukung adanya jaminan. Pembiayaan ini diberikan bank syariah atas dasar kepercayaan. Pembiayaan tanpa jaminan ini risikonya tinggi karena tidak ada pengamanan yang diberikan bank syariah apabila nasabah wanprestasi. Dalam hal ini nasabah tidak mampu membayar dan macet. Maka tidak ada sumber pembayaran kedua yang dapat digunakan untuk menutupi resiko pembiayaan. Bank tidak memiliki sumber pelunasan kedua karena bank tidak memiliki jaminan yang dapat dijual.

e. Pembiayaan dilihat dari segi jumlahnya

Dilihat dari jumlahnya pembiayaan dibagi menjadi pembiayaan retail menengah, dan koperasi.

1. Pembiayaan retail

Merupakan pembiayaan individu atau pengusaha skala usaha sangat kecil, jumlah pembiayaan yang dapat diberikan hingga Rp.350.000.000, pembiayaan ini dapat diberikan dengan tujuan konsumsi, investasi kecil, dan pembiayaan modal kerja.

2. Pembiayaan Menengah

Pembiayaan yang diberikan kepada pengusaha pada level menengah, dengan biaya batasan antara Rp.350.000.000 hingga, Rp5.000.000.000

3. Pembiayaan korporasi

Merupakan pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dengan jumlah besar dan diperuntukkan kepada nasabah besar (korporasi). Misalnya, jumlah pembiayaan lebih dari Rp.5.000,000,000- dikelompokkan dalam pembiayaan korporasi dalam peraktanya setiap bank mengelompokkan pembiayaan korporasi sesuai dengan skala Bank masing masing, sehingga tidak ada ukuran yang jelas tentang batasan minimal pembiayaan korporasi.

8. Pengertian Murabahah

biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli. Sedangkan menurut UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, menjelaskan “ Akad Murabahah “ adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.⁴⁹

Secara luas murabahah atau jual beli dapat diartikan sebagai pertukaran harta atas dasar saling rela.⁵⁰

Didalam akad murabahah penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli atau nasabah 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 dan harga jual barang tersebut dengan margin keuntungan.

Dalam aplikasi bank syariah, bank merupakan penjual atas objek barang dan nasabah merupakan pembeli. Bank menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang dari supplier, kemudian menjual kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syariah.

⁴⁹Salman Kautsar Riza, *Akuntansi Perbankan Syari'ah Berbasis PSAK Syari'ah*, (Padang: Akademia Permata, 2012), 141.

⁵⁰Sri Nurhayati – Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), 174.

Pembayaran atas transaksi murabahah dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati.⁵¹

Karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang disepakati”, karakteristik murabahah adalah sipenjual memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

9. Jenis-Jenis Akad Murabahah

Menurut Salman Kautsar Murabahah dibagi menjadi dua macam, yaitu murabahah berdasarkan pesanan dan murabahah tanpa pesanan.⁵²

Murabahah dengan pesanan adalah penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli. Murabahah dengan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Murabahah yang bersifat mengikat berarti pembeli harus membeli barang yang dipesannya dan tidak dapat membatalkannya. Adapun murabahah yang bersifat tidak mengikat bahwa walaupun telah memesan barang tetapi pembeli tersebut tidak terikat maka pembeli dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.

Murabahah dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu murabahah tanpa pesanan, dan murabahah dengan menggunakan

⁵¹Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta Kencana Prenada Media Group, 2011), 138-139.

⁵²Salman Kautsar Riza, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*, (Padang: Akademia Permata, 2012), 145.

pesanan, murabahah tanpa menggunakan pesanan maksudnya yaitu ada pemesanan atau tidak, bank syariah akan tetap menyediakan barang dagangannya. Sedangkan murabahah berdasarkan pesanan, yaitu bank syariah baru akan melakukan transaksi murabahah atau jual beli apabila ada nasabah yang memesan barangnya.⁵³

10. Landasan Syariah

Mengenai landasan-landasan syariah tentang akad jual beli (murabahah) sudah dijelaskan dalil-dalil umum dari al-Quran dan al-Hadist dan as-Sunnah mengenai akad murabahah.⁵⁴

a. Al Quran

Ayat-ayat yang berkenaan dengan murabahah antara lain:

Q.S. AnNisa:29 yang berbunyi:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا
 اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ
 كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”(AnNisa':29).⁵⁵

QS. Al-Baqarah ayat 280 yang berbunyi:

⁵³Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Pres, 2005), 37.

⁵⁴Salman kautsar Riza, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*.

⁵⁵Al-Qur'an, 4:29.

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ
 إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

Artinya: “Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”(Al-Baqarah: 280).⁵⁶

QS. Al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي
 يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ
 الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ
 فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ
 النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya: Orang-orang yang Makan (mengambil) riba[174] tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila[175]. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu[176] (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. [174] Riba itu ada dua macam: nasiah dan fadhli. Riba nasiah ialah pembayaran lebih yang disyaratkan oleh

⁵⁶Al-Qur'an, 2:280.

orang yang meminjamkan. Riba fadhil ialah penukaran suatu barang dengan barang yang sejenis, tetapi lebih banyak jumlahnya karena orang yang menukarkan mensyaratkan demikian, seperti penukaran emas dengan emas, padi dengan padi, dan sebagainya. Riba yang dimaksud dalam ayat ini Riba nasiah yang berlipat ganda yang umum terjadi dalam masyarakat Arab zaman jahiliyah.[175] Maksudnya: orang yang mengambil Riba tidak tenteram jiwanya seperti orang kemasukan syaitan.[176] Riba yang sudah diambil (dipungut) sebelum turun ayat ini, boleh tidak dikembalikan.(Qs Albaqarah Ayat 275).⁵⁷

b. Al- Hadist

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : إِيْمَا الْبَيْعِ عَه تَرَاضٍ

Diantara hadist yang berkaitan dengan murabahah adalah hadist yang diriwayatkan oleh Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah saw. Bersabda: “sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.” (HR. Al-Baihagi, Ibnu- Majah, dan sahih menurut Ibnu Hibban)

نَبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيْهِ الْبَرَكَةُ الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ ،
وَالْمَقَارَضَةُ ، وَخَلْطُ الدَّرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواي ابيه ماجع عنه صهيب

Rasulullah saw. Bersabda, “ ada tiga yang mengandung keberkahan: jual beli secara tangguh, mudharabah dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah tangga bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah dari shuhaib)

c. Syarat dan Rukun Murabahah

⁵⁷Al-Qur'an, 2:275.

Para ulama' berbeda pendapat tentang rukun murabahah. Menurut Ulama' Hanafiyah, rukun murabahah adalah *ijab* dan *qobul* yang menunjukkan pertukaran barang secara ridha, baik dengan ucapan maupun perbuatan.⁵⁸

Menurut Riza Salman Rukun murabahah ada tiga yaitu:⁵⁹

1. Pelaku terdiri atas: penjual dan pembeli

Pelaku harus cakap hukum dan baligh
2. Objek Jual Beli, harus memenuhi:
 - a. Barang yang diperjual belikan harus barang halal
 - b. Barang yang diperjual belikan harus dapat diambil manfaatnya atau memiliki nilai
 - c. Barang tersebut dimiliki oleh penjual
 - d. Barang tersebut dapat diserahkan tanpa tergantung kejadian tertentu dimasa depan
 - e. Barang tersebut dapat diketahui secara spesifik dan dapat diidentifikasi oleh pembeli sehingga tidak ada gharar (ketidakpastian)
 - f. Barang tersebut dapat diketahui kuantitas dan kualitasnya dengan jelas
 - g. Harga barang tersebut jelas
 - h. Barang yang diakadkan ada ditangan penjual.
3. Ijab Kabul

⁵⁸Racmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 75

⁵⁹Salman Kautsar Riza, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*, (Padang: Akademia Permata, 2012), 146.

Merupakan kesepakatan penyerahan barang dan penerimaan barang yang diperjual belikan. Ijab kabul harus disampaikan secara jelas atau dituliskan untuk ditandatangani oleh penjual dan pembeli.⁶⁰

11. Pengakuan dan Pengukuran Murabahah

Menurut muthaher osmad dalam bukunya, pengakuan dan pengukuran murabahah adalah sebagai berikut:

1. Pada saat perolehan, aset murabahah diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan. Pengaturan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK 102 paragraf 18)
2. Pengukuran aset murabahah setelah perolehan adalah sebagai berikut: Pengaturan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK 102 paragraf 19)
 1. Jika murabahah pesanan mengikat: Jika murabahah pesanan mengikat:
 - a. Dinilai sebesar perolehan dan
 - b. Jika terjadi penurunan nilai aset karena uang, rusak atau kondisi lainnya sebelum diserahkan ke nasabah, penurunan nilai tersebut diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aset;

⁶⁰Ismail, *Perbankan Syariah*, 135.

2. Apabila dalam murabahah tanpa pesanan atau murabahah pesanan tidak mengikat terdapat indikasi kuat pembeli batal melakukan transaksi maka aset murabahah:

- a. Dinilai berdasarkan biaya perolehan atau nilai bersih yang dapat direalisasikan, mana yang lebih rendah; dan
- b. Jika nilai bersih yang dapat direalisasikan lebih rendah dari biaya perolehan maka selisihnya diakui sebagai kerugian.

3. Potongan pembelian aset murabahah diakui sebagai berikut:
Pengaturan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK 102 paragraf 20)

- a. Jika terjadi sebelum akad murabahah maka sebagai pengurang biaya perolehan aset murabahah:
- b. Jika terjadi setelah akad murabahah dan sesuai akad yang disepakati maka bagian yang menjadi hak nasabah:
 1. Dalam proses penyelesaian kewajiban.
 2. Kewajiban kepada nasabah jika nasabah telah menyelesaikan kewajiban.
 3. Jika terjadi setelah akad murabahah dan sesuai akad yang menjadi bagian hak lembaga keuangan syariah di akui sebagai tambahan keuntungan murabahah
 4. Jika terjadi setelah akad murabahah dan tidak diperjanjikan dalam akad diakui sebagai pendapatan operasi lainnya.

4. Kewajiban penjual kepada pembeli atas pengembalian potongan pembelian akan tereliminasi pada saat:
 - a. Dilakukan pembayaran kepada pembeli sebesar jumlah potongan setelah dikurangi dengan biaya pengembalian; atau
 - b. Dipindahkan sebagai dana kebajikan jika pembeli sudah tidak dapat dijangkau oleh penjual.
5. Pada saat akad, piutang murabahah diakui sebesar biaya perolehan aset murabahah ditambah keuntungan yang disepakati. Pada akhir periode laporan keuangan, piutang murabahah dinilai sebagai nilai bersih yang dapat direalisasikan, yaitu jumlah piutang jatuh tempo dikurangi penyisihan piutang diragukan. Pengaturan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK 102 paragraf 22)
6. Keuntungan murabahah:
 - a. Pada saat terjadinya akad murabahah, jika akad dilakukan secara tunai atau secara tangguh sepanjang masa angsuran murabahah tidak melebihi satu periode laporan keuangan.
 - b. Selama periode akad secara proporsional, jika akad melampaui satu periode laporan keuangan. Pengaturan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK 102 paragraf 23)
7. Potongan pelunasan piutang murabahah yang diberikan kepada pembeli yang melunasi tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati diakui dengan menggunakan salah satu metode berikut:

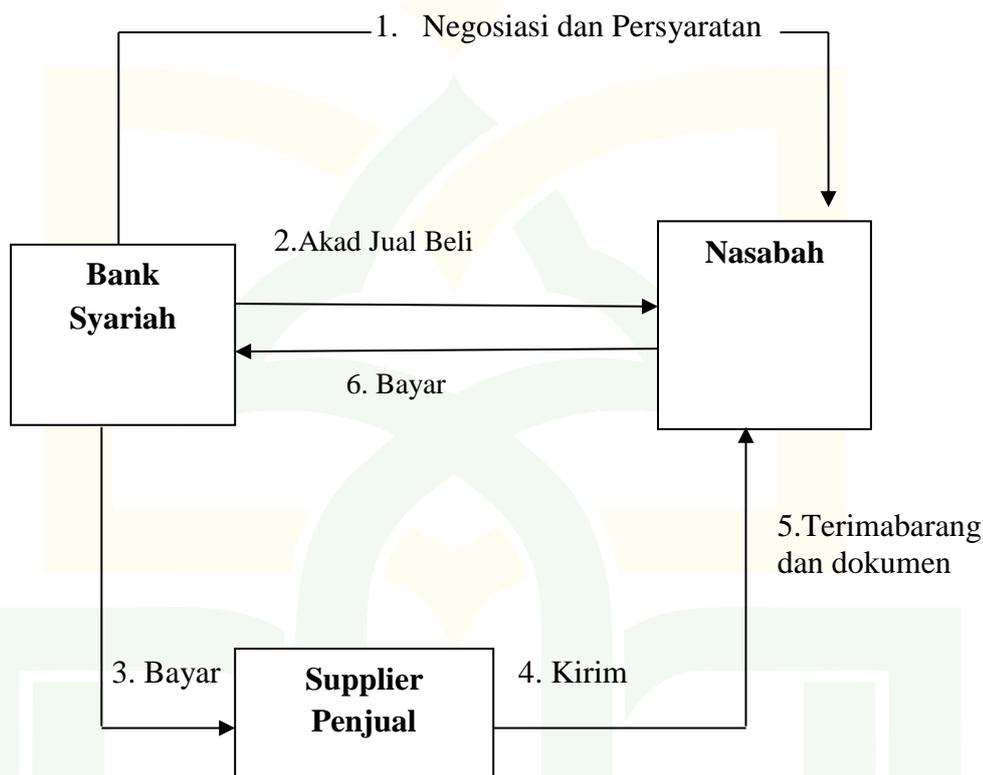
- a. Jika diberikan pada saat penyelesaian maka penjual mengurangi piutang murabahah dan keuntungan murabahah.
 - b. Jika diberikan setelah penyelesaian maka penjual terlebih dulu menerima pelunasan piutang murabahah dari pembeli, kemudian penjual membayar potongan pelunasan kepada pembeli dengan mengurangi keuntungan murabahah. Pengaturan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK 102 paragraf 26)
8. Potongan angsuran murabahah diakui sebagai berikut:
- a. Jika disebabkan oleh pembeli yang membayar secara tepat waktu diakui sebagai pengurangan keuntungan murabahah
 - b. Jika disebabkan oleh penurunan kemampuan pembayaran pembeli diakui sebagai beban. Pengaturan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK 102 paragraf 27)
9. Denda dikenakan apabila pembeli lalai dalam melakukan kewajibannya sesuai dengan akad dan denda yang diterima diakui sebagai bagian dana kebajikan. Pengaturan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK 102 paragraf 28)
10. Pengakuan dan pengukuran uang muka (urban) adalah sebagai berikut:
- a. Uang muka diakui sebagai uang muka pembelian sebesar jumlah yang diterima.

- b. Pada saat barang jadi dibeli oleh pembeli maka uang muka diakui sebagai pembayaran piutang. Pada saat barang jadi dibeli oleh pembeli maka uang muka diakui sebagai pembayaran piutang.
- c. Jika barang batal dibeli oleh pembeli maka uang muka dikembalikan kepada pembeli setelah diperhitungkan dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan penjual. Pengaturan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK 102 paragraf 29)
11. Hutang yang timbul dari transaksi murabahah tangguh diakui sebagai utang murabahah sebesar harga beli yang disepakati (jumlah yang wajib dibayarkan). Pengaturan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK 102 paragraf 30)
12. Aset yang diperoleh melalui transaksi murabahah diakui sebesar biaya perolehan murabahah tunai. Selisih antara harga beli yang disepakati dengan biaya perolehan tunai diakui sebagai beban murabahah tangguh. Pengaturan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK 102 paragraf 31)
13. Beban murabahah tangguh diamortisasi secara proporsional dengan porsi utang murabahah. Pengaturan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK 102 paragraf 32).⁶¹

Dalam pembiayaan murabahah, sekurang kurangnya terdapat dua pihak yang melakukan transaksi jual beli, yaitu bank syariah

⁶¹Osmad Mutaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Yogyakarta Graha Ilmu, 2012), 61-64.

sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli barang, skema pembiayaan murabahah dapat digambarkan sebagai berikut.⁶²



Skema 2.1

Pembiayaan Murabahah

Penjelasan Gambar Skema 2.1 tentang pembiayaan Murabahah diatas.⁶³

1. Negosiasi dan Persyaratan yaitu ketika akan mengajukan pembiayaan maka Bank memberikan persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah, dan Nasabah melakukan Negosiasi terhadap Bank.

⁶²Ismail, *Perbankan Syariah*, 139.

⁶³Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 107.

2. Setelah Persyaratan dan Negosiasi disepakati antara Bank dan Nasabah maka selanjutnya yaitu melakukan akad antara pihak Bank dan nasabah
3. Setelah akad selesai maka Bank akan akan membelikan barang sesuai dengan pesanan Nasabah.
4. Setelah Bank membelikan barang kepada Penjual, maka selanjutnya supplier atau Penjual mengirimkan barang kepada Nasabah.
5. Proses selanjutnya Nasabah menerima barang dan dokumen-dokumen mengenai pembelian rumah.
6. Tahap ahir yaitu proses pelunasan atau pembayaran yaitu Nasabah melakukan pembayaran kepada bank sesuai dengan kesepakatan diawal.

14. Akuntansi Murabahah

a. Akuntansi untuk penjualan

Pengukuran aset murabahah setelah perolehan awal sebagai berikut:⁶⁴

- a. Jika aset murabahah bersifat mengikat dinilai sebesar biaya perolehan; dan jika terjadi penurunan nilai sebelum diserahkan ke nasabah, maka diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aset murabahah.
- b. Jika aset murabahah bersifat tanpa pesanan atau tidak mengikat dinilai sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah; dan jika nilai realisasi neto lebih rendah dari biaya perolehan, maka selisihnya diakui sebagai kerugian.

Contoh :

⁶⁴Slamet Wiyono, *Mudah memahami Akuntansi Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT Grasindo, 2005), 81-82.

Pada 1 Februari 2015, PT. RET Bank Syariah membeli sebuah mobil senilai RP 300 juta karena adanya perjanjian akad murabahah berdasarkan pesanan maka akuntansinya:

Tgl	Keterangan	Debet	Kredit
1/2/2015	Persediaan Bank	RP 300.000.000	RP 300.000.000

Pada 7 Februari 2015, terjadi penurunan nilai atas mobil tersebut sebesar 20 juta, sebelum diserahkan kepada pembeli pada 14 februari 2015 maka akuntansinya:

Tgl	Keterangan	Debet	Kredit
7/2/2015	Beban penurunan Nilai persediaan	RP 20.000.000	RP 20.000.000.

15. Akuntansi pembelian akhir.

- a. Pada saat akad, piutang murabahah diakui sebesar biaya perolehan aset murabahah ditambah keuntungan yang disepakati. Pada akhir periode, laporan keungan piutang murabahah dinilai sebesar nilai bersih yang dapat direalisasi, sedangkan keuntungan yang ditangguhkan disajikan sebagai pos lawan piutang murabahah.

Contoh :

Bapak Arif melakukan negosiasi pada 1 April 2017 dengan Bank Amanah Syariah untuk memperoleh fasilitas murabahah dengan pesanan untuk pembelian mobil kantor dengan rincian sebagai berikut:

Harga barang	Rp. 150 juta
Uang muka	Rp. 15.juta (10% dari harga barang)
Pembiayaan oleh Bank	Rp. 135 juta
Margin	Rp 27 juta (20% dari pembiayaan oleh bank)
Harga jual	Rp 177 juta (harga barang + margin)
Jumlah bulan angsuran	24 Bulan
Biaya administrasi	1% dari pembiayaan oleh bank.

Pada saat akad murabahah disepakati, terdapat beberapa transaksi yang perlu dicatat yaitu penjualan murabahah oleh bank, pengakuan uang muka sebagai bagian pelunasan piutang murabahah, pengakuan pendapatan administrasi dan penerimaan lain atas biaya yang dibebankan kepada nasabah pembiayaan.

Berdasarkan transaksi tersebut dapat dibuat jurnal pencatatan sebagai berikut:

Tgl	Keterangan	Debet	Kredit
1/04/2017	Piutangmurabahah Aset murabahah Marginmurabahah yangditanggungkan	Rp. 177.000.000	Rp.150.000.000 Rp.27.000.000. ⁶⁵

⁶⁵Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), 65-66.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan jenis penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian adalah pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian kualitatif deskriptif. Dimana tujuan dari penelitian adalah untuk memahami fenomena-fenomena yang terjadi dilapangan kemudian memaparkan, menggambarkan dan menganalisa data yang ada.⁶⁶

Jenis penelitian ini adalah *field research* (penelitian lapangan) dan dinyatakan dalam bentuk deskriptif yaitu data yang disimpulkan berupa gambar, kata-kata, dan bukan angka. Data tersebut mungkin berasal dari naskah wawancara, catatan lapangan, foto, dokumen pribadi, catatan atau memo dan dokumen resmi lainnya.⁶⁷

Sifat dari penelitian ini sendiri adalah menelusuri, menentukan fakta-fakta atau permasalahan yang mungkin dihadapi dan memberikan penjelasan. Oleh sebab itu, mengarah pada jenis penelitian kualitatif deskriptif. Sedangkan sebagian besar data berupa kata-kata yang bersumber pada hasil wawancara, dokumen, gambar, dan catatan data dilapangan.

B. Lokasi penelitian

Penelitian ini dilakukan di Bank BNI Syariah KCP Bondowoso, alasan peneliti memilih tempat ini karena di Bank BNI Syariah KCP Bondowoso memiliki produk Pembiayaan Griya ib Hasanah, sehingga diperlukan peneliti

⁶⁶Hamidi, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Malang: UMM Press,2008),10.

⁶⁷Lexy J. Moleong, *Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2010), 4.

secra keseluruhan agar dapat mengetahui penerapan pembiayaan Griya ib Hasanah dengan akad Murabahah. Lokasi penelitian yang dipilih adalah BNI Syariah KCP Bondowoso Jawa Timur yang berlokasi di Jl. Ahamad Yani No.59B, Bondowoso Telepon: (0332)423660.

C. Subjek Penelitian

Dalam penentuan subjek penelitian, metode yang digunakan adalah tehnik *purposive*. Tehnik *purposive* adalah tehnik penelitian dengan memilih sekelompok subjek yang didasarkan atas ciri-ciri atau sifat-sifat populasi yang sudah diketahui sebelumnya.⁶⁸ Adanya *purposive* digunakan untuk mendapatkan sumber data tertentu baik perorangan maupun kelompok yang dianggap paling tahu tentang apa yang peneliti harapkan sehingga memudahkan peneliti untuk meneliti objek yang diteliti. Adapun subjek penelitian tersebut antara lain:

1. Bapak Anang selaku pimpinan Bank BNI Syariah KCP Bondowoso
2. Bapak Riyan Barya sancaka selaku Bagian Marketing Pembiayaan Griya ib Hasanah di Bank BNI Syariah KCP Bondowoso

D. Tehnik Pengumpulan Data

Tehnik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian karena tujuan utama dalam penelitian adalah untuk mendapatkan data. Tanpa mengetahui tehnik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan.⁶⁹

⁶⁸Wahyu Latif, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Malang: UMM Press, 2010),43.

⁶⁹Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi, (Mixed Methods)* (Bandung: Alfabeta, 2016), 308.

Adapun metode yang digunakan penulis untuk mengumpulkan data-data yang dibutuhkan antara lain adalah:

1. Observasi

Pada proses observasi pada penelitian ini menggunakan observasi pasif, dimana peneliti datang di tempat yang diamati, tetapi tidak ikut terlibat dalam kegiatan tersebut. Kegiatan observasi dilakukan berupa mengamati kegiatan peristiwa yang menunjukkan gejala nilai guna dalam menjawab fokus penelitian. Objek observasi dalam penelitian ini berupa tempat, pelaku dan aktivitas dengan penerapan akad Murabahah pada pembiayaan Griya ib Hasanah Bank BNI Syariah KCP Bondowoso. Tetapi dalam suatu peneliti juga tidak harus terang atau tersamar dalam observasi, hal ini untuk menghindari kalau suatu data yang dicari merupakan data yang masih dirahasiakan. kemungkinan kalau dilakukan dengan terus terang, maka peneliti tidak diijinkan untuk melakukan observasi.⁷⁰

2. Interview (wawancara)

Wawancara adalah tehnik pengumpulan data untuk mendapatkan informasi dari seseorang informan melalui tanya jawab atau percakapan. Wawancara terstruktur dilakukan dengan berdasarkan daftar pertanyaan dengan maksud dapat mengontrol dan mengatur proses wawancara, baik dari pertanyaan, perkiraan jawaban dari narasumber lingkup masalah.⁷¹

Adapun yang menjadi subjek wawancara adalah:

- a. Bapak Anang selaku pimpinan Bank BNI Syariah KCP Bondowoso

⁷⁰Ibid., 228.

⁷¹Ibid., 233.

- b. Bapak Riyan Barya sancaka selaku Bagian Marketing Pembiayaan Griya ib Hasanah di Bank BNI Syariah KCP Bondowoso

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data yang ditujukan kepada subyek penelitian.⁷²Penulis mengumpulkan, membaca dan mempelajari berbagai bentuk data tertulis yang ada di lapangan serta data-data lain yang dapat dijadikan sebagai bahan analisa dalam penelitian. Dokumentasi bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Dengan demikian yang dimaksud metode dokumentasi adalah metode yang digunakan oleh peneliti untuk mencari data mengenai hal-hal yang berupa catatan, transkrip, surat kabar, majalah dan lain sebagainya yang sudah didokumentasikan.

Dalam penelitian ini, metode dokumentasi digunakan untuk memperoleh beberapa data sebagai berikut:

- a. Sejarah BNI Syariah KCP. Bondowoso
- b. Letak geografis BNI Syariah KCP. Bondowoso
- c. Legalitas PT. Bank BNI Syariah KCP Bondowoso.
- d. Visi dan Misi PT. Bank BNI Syariah KCP Bondowoso.
- e. Nilai-nilai Budaya Kerja PT. Bank BNI Syariah KCP Bondowoso.
- f. Tujuan Perusahaan PT. Bank BNI Syariah KCP Bondowoso.
- g. Jenis-jenis Produk dan Jasa PT. Bank BNI Syariah KCP Bondowoso.
- h. Struktur Organisasi

⁷²Ibid.,100.

- i. Ruang Lingkup Kegiatan Instansi
- j. Hari dan Jam Operasional PT. Bank BNI Syariah KCP Bondowoso

E. Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.

Pada tahap ini seluruh data yang diperoleh baik data *primer* maupun data *sekunder* kemudian dimanfaatkan sedemikian rupa sehingga dapat diambil kesimpulan. Untuk menganalisis data, peneliti menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif, artinya suatu metode yang digunakan terhadap suatu data yang telah dikumpulkan kemudian disusun, dijelaskan dan selanjutnya dianalisis dengan argumen logika yang digambarkan dengan kata atau kalimat.⁷³

Milles dan Huberman mengemukakan bahwa aktifitas dalam menganalisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus. Aktifitas dalam analisis data yaitu reduksi data, penyajian data, dan *verification* penarikan kesimpulan.

Analisis menurut Milles dan Huberman, dibagi tiga tahap yaitu sebagai berikut:

⁷³Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Ke Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2014),202.

1. Reduksi Data

Reduksi Data yaitu proses pemilihan data untuk kemudian dirangkum, memilih hal-hal yang pokok, dan memfokuskan pada hal-hal yang penting. Data hasil reduksi dipilah berdasarkan tema dan kategori tertentu yang nantinya akan memberikan gambaran yang lebih tajam tentang hasil pengamatan, juga mempermudah peneliti untuk mencari kembali data sebagai tambahan atas data sebelumnya yang diperoleh jika diperlukan.

2. Penyajian Data

Setelah mereduksi data langkah selanjutnya adalah menyajikan data. Teknik penyajian data dalam penelitian kualitatif dapat dilakukan dalam berbagai bentuk seperti tabel, grafik, bagan, hubungan, antar kategori, *flowchart*, dan sejenisnya. Dengan demikian menurut Miles dan Huberman, penyajian data dalam penelitian kualitatif dengan bentuk naratif.

3. Penarikan Kesimpulan (*Verifikasi*)

Tahap ketiga dalam penelitian kualitatif menurut Miles dan Huberman adalah penarikan kesimpulan. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu objek yang sebelumnya masih remang-remang setelah diteliti menjadi lebih jelas, dapat berupa hubungan kausal atau interaktif, hipotesis atau teori.⁷⁴

⁷⁴Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif*, kualitatif, 247.

F. Keabsahan Data

Keabsahan data merupakan konsep yang menunjukkan kesahihan dan keadaan data dalam suatu penelitian. Untuk menguji keabsahaan data yang diperoleh, peneliti menggunakan trigulasi. Trigulasi adalah tehnik pemeriksa keabsahaan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data. Tenik trigulasi yang digunakan dalam penelitian membandingkan atau mengecek baik informasi yang telah diperoleh dengan sumber lainnya.

Menurut Patton dalam bukunya Lexy J. Moleong trigulasi dengan sumber berarti membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam metode kualitatif. Hal itu dapat dicapai dengan jalan:

1. Membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara.
2. Membandingkan apa yang dikatakan orang di depan umum dengan apa yang dikatakannya secara pribadi.
3. Membanding apa yang dikatakan orang-orang tentang situasi penelitian dengan apa yang dikatakannya sepanjang waktu.
4. Membandingkan keadaan dan persepektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang seperti rakyat biasa, orang yang berpendidikan menengah atau tinggi, orang berada, orang pemerintahan.
5. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.

Ada empat macam triangulasi sebagai teknik pemeriksaan yang memanfaatkan pengguna sumber, metode, penyidik, dan teori.⁷⁵

G. Tahap-Tahap Penelitian

Bagian ini menguraikan rencana pelaksanaan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti, mulai dari penelitian pendahuluan, pengembangan desain, penelitian sebenarnya, dan sampai pada penulisan laporan.

1. Tahap pra penelitian

Dalam hal ini sebelum turun langsung ke lapangan peneliti mempersiapkan proposal penelitian sebagai rancangan awal nantinya ketika di lapangan. Dalam tahap penelitian lapangan terdapat enam tahapan. Tahapan tersebut juga dilalui oleh peneliti sendiri, adapun enam tahapan penelitian tersebut ialah:

a. Penentuan rancangan penelitian

Sebelum melakukan penelitian. Seorang peneliti harus terlebih dahulu menentukan lokasi penelitian. Lokasi penelitian yang dipilih peneliti adalah Kecamatan Bondowoso Kabupaten Bondowoso

b. Penyusunan rancangan penelitian

Pada tahap ini peneliti membuat rancangan penelitian terlebih dahulu, dimulai dari pengajuan judul, penyusunan matrik, penelitian selanjutnya dikonsultasikan kepada dosen pembimbing dan dilanjutkan penyusunan proposal penelitian sampai presentasi.

⁷⁵Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 1990), 330.

c. Mengurus perizinan

Setelah rancangan penelitian disetujui, langkah berikutnya adalah mengurus surat per izinan terkait izin melakukan penelitian di lembaga terkait. Dalam hal ini peneliti meminta surat permohonan penelitian kepada pihak kampus untuk selanjutnya diserahkan kepada pimpinan bank BNI Syariah KCP Bondowoso Kabupaten Bondowoso untuk mengetahui apakah diizinkan mengadakan penelitian atau tidak.

d. Tahap pelaksanaan penelitian

Pada tahap ini mulai terjun langsung ke lapangan. Selama melakukan penelitian, peneliti menggali data dengan melakukan observasi lapangan, meminta dokumen-dokumen yang diperlukan, dan melakukan wawancara dengan melibatkan informan untuk memperoleh informasi. Informan yang terlibat dalam hal ini adalah pimpinan Bank BNI Syariah KCP Bondowoso, bagian marketing, bagian oprasional.

e. Tahap penyelesaian penelitian

Tahap ini merupakan tahap terakhir dari proses penelitian. Pada tahap ini penelitian mulai mengumpulkan data yang telah diperoleh di lapangan, dianalisis dan disusun dalam bentuk karya ilmiah yang sesuai dengan pedoman penulisan yang berlaku di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Umum PT Bank BNI Syariah

1. Sejarah Berdirinya PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso

Krisis moneter yang terjadi pada tahun 1997 mampu membuktikan ketangguhan sistem perbankan syariah. Prinsip perbankan syariah yang mempunyai tiga pilar yakni adil, transparan dan mashlahat mampu menjawab kebutuhan masyarakat sesuai dengan prinsip syariah. Pada tahun 1999 PT. Bank BNI telah membentuk Tim Proyek Cabang Syariah yang bertujuan untuk mempersiapkan pengelolaan bisnis perbankan syariah BNI yang resmi beroperasi pada tanggal 29 April 2000 sebagai Unit Usaha Syariah (UUS). Pada awal didirikannya Unit Usaha Syariah (UUS) BNI terdiri dari lima kantor cabang yang berada diberbagai wilayah diantaranya adalah Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin. Di tahun 2002 PT Bank BNI Syariah telah menghasilkan laba dan pada tahun 2003 dilakukan penyusunan *corporate plan* termasuk rencana independensi BNI Syariah untuk tahun 2009-2010.

Pada tahun 2005 proses independensi BNI Syariah diperkuat dengan kebijakan otonomi khusus yang telah diberikan BNI Konvensional kepada Unit Usaha Syariah BNI Tahun 2009 BNI membentuk Tim Implementasi Pembentukan Bank Umum Syariah, kemudian pada tanggal 19 Juni 2010 Bank BNI Syariah resmi

beroperasi sebagai Bank Umum Syari'ah (BUS), karena komitmen pemerintah terhadap pengembangan perbankan syari'ah semakin kuat dan kesadaran terhadap produk-produk dan layanan perbankan syari'ah juga meningkat. Seiring berjalannya waktu Bank BNI Syari'ah terus berkembang pada tahun 2010 BNI Syari'ah mempunyai Dua Puluh Tujuh kantor cabang dan Tiga Puluh Satu kantor cabang pembantu. Bank BNI Syari'ah semakin menunjukkan eksistensinya terbukti pada September 2013 telah membuka beberapa cabang dan layanan menjadi Enam Puluh Empat kantor cabang, Seratus Enam Puluh Satu kantor cabang pembantu, Tujuh Belas kantor kas, Dua Puluh Dua mobil layanan, Enam Belas payment point, layanan ATM dan layanan BNI Call selama 24 jam serta internet banking.

Proses *spin off* dilakukan dengan beberapa tahapan, sesuai dengan ketentuan perundang undangan yang berlaku termasuk ketentuan Bank Indonesia. Bank Indonesia memberikan persetujuan prinsip untuk pendirian BNI Syari'ah, dengan surat nomor 12/2/DPG/DPbs tanggal 8 Februari 2010 perihal Izin Prinsip Pendirian PT Bank BNI Syari'ah.

Pada tanggal 22 Maret 2010 telah ditandatangani Akta Nomor: 159, Akta Pemisahan Unit Usaha Syari'ah PT Bank Negara Indonesia(Persero) Tbk ke dalam PT Bank BNI Syari'ah dan Akta Nomor 160, Akta Pendirian Bank BNI Syari'ah, yang keduanya dibuat dihadapan Aulia Taufani, sebagai pengganti dari Sutjipto, Notaris dari

Jakarta. Selanjutnya Akta Pendirian telah memperoleh pengesahan melalui Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor AHU-15574. AH. 01. 01, Tanggal 25 Maret 2010, melalui Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 12/41/kep.gbi/2010 tentang Akta Pemisahan Unit Usaha Syari'ah PT Bank Negara Indonesia(Persero) Tbk ke dalam PT Bank BNI Syari'ah dan Akta Nomor 160, Akta Pendirian Bank BNI Syari'ah, yang keduanya dibuat dihadapan Aulia Taufani, sebagai pengganti dari Sutjipto, Notaris dari Jakarta. Selanjutnya Akta Pendirian telah memperoleh pengesahan melalui Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor AHU-15574. AH. 01. 01, Tanggal 25 Maret 2010, melalui Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 12/41/kep.gbi/2010 tentang Pemberian Izin Usaha PT Bank BNI Syari'ah. Selanjutnya BNI Syari'ah efektif beroperasi pada tanggal 19 juni 2010.

Bank yang bergerak dengan sistem syari'ah ini sudah berdiri di Bondowoso sejak tahun 2012 yang melakukan relokasi pada tahun 2008 ke Jl. Ahmad Yani no. hingga saat ini. Dengan memiliki karyawan sekitar orang yang terdiri dari pegawai tetap dan tidak tetap dan seluruhnya beragama Islam. BNI Syari'ah memiliki jam kerja yaitu pukul 07.00-17.00 dimana jam pelayanan yang sama dengan jam pelayanan bank pada umumnya yaitu pada pukul 08.00-16.00 dengan penetapan lima hari kerja dalam satu minggu.

Dalam kegiatannya, BNI Syari'ah menyertakan kegiatan kerohanian yang secara rutin dilakukan, baik setiap minggu atau setiap bulannya. Seperti membaca doa bersama setelah kegiatan morning breffing sebelum melakukan kegiatan, membaca Al-Qur'an bersama-sama setiap pagi di Kantor PT Bank BNI Syari'ah Kcp Bondowosodengan adanya ketentuan hafalan surat Al-Qur'an untuk setiap bagian, tiap hari jum'at memberikan kue satu seminggu sekali diPT. Bank BNI Syari'ah Kcp Bondowoso, dan makan bersama tiap seminggu satu kali yang disebut selasa Hasanah.

2. Letak Geografi PTBNI Syariah KCP Bondowoso

Penelitian ini dilakukan di PT. Bank BNI Syariah KCP Bondowoso yang ber alamatkan.

Jika dilihat dari empat sudut arah mata angin lokasinya adalah: Utara Hotel Ijen View Bondowoso, selatan alun-alun Bondowoso, Barat terminal Bondowoso dan timur Rumah Sakit Koesnadi Bondowoso.

Web :www.bnisyariah.co.id

Telp: (0332)423660

3. Legalitas PT BNI Syariah KCP Bondowoso

KEPUTUSAN KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA

Nomor: AHU-58699.AH.01.02.Tahun 2013

TENTANG

PERSETUJUAN PERUBAHAN ANGGARAN DASAR
PERSEROAN

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA

Menimbang :

Bahwa setelah dilakukan penelitian secara seksama terhadap data islam Akta Notaris Metode II dan dokumen pendukungnya serta salinan Akta Nomor 41 tanggal 25 September 2013 yang dibuat dan disampaikan oleh Notaris Fathiah Helmi, SH dan diterima pada tanggal 8 November 2013, telah memenuhi syarat dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undang.

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang perseroan terbatas (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4756);
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2011 tentang cara pengajuan dan pemakaian nama perseroan terbatas (Lembaran Negara Republik indonesia tahun 2011 nomor 96);
3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2010 tentang kedudukan, tugas dan fungsi Eselon 1 kementerian Negara;
4. Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Munusia Repubik Indonesia Nomot M.HH-05.OT.01.01 Tahun 2010 tentang organisasi dan tata kerja kementerian hukum dan hak asasi manusia Republik Indonesia;
5. Peraturan mentri hukum dan hak asasi manusia republik indonesia nomor M.HH-02.OT.01.01 tahun 2009 tentang tatacara pengajuan permohonan pengajuan pengesahan badan hukum perseroan, persetujuan perubahan anggaran dasar penyampaian pemberitahuan perubahan anggaran dasar dan perubahan anggaran perseroan;

MEMUTUSKAN

Menetapkan

PERTAMA :

Menyetujui perubahan anggaran dasar PT Bank BNI Syariah NPWP 01.061.343.8-093.000, berkedudukan di jakarta selatan karena sesuai dengan data isian Akta Notaris Mode II yang disimpan didalam database sistem

administrasi badan hukum dan salinan akta nomor 41. tanggal 25 september 2013 yang dibuat oleh notaris Fthiah Helmi,SH berkedudukan jakarta.

KEDUA :

Keputusan ini mulai berlaku sejak ditetapkan.

Apabila ternyata dikemudian hari terdapat kekeliruan dalam keputusan ini maka akan diadakan perbaikan sebagaimana mestinya.

4. Visi dan Misi PT BNI Syariah KCP Bondowoso

a) Visi

- a. Menjadi bank syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan kinerja.

b) Misi

- a. Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.
- b. Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
- c. Memberikan nilai investor yang optimal bagi investor.
- d. Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
- e. Menjadikan acuan tata kelola perusahaan yang amanah.

5. Nilai-Nilai Budaya Kerja PT Bank BNI Syariah

- a. *Profesional*: Kesungguhan dalam melakukan tugas sesuai dengan standar teknis dan etika yang telah ditentukan.

- b. *Antusias*: Semangat dan dorongan untuk berperan aktif dan mendalam pada setiap aktifitas kerja.
- c. *Penghargaan terhadap SDM*: Menempatkan dan menghargai karyawan sebagai modal utama perusahaan dengan menjalankan upaya-upaya yang optimal sejak perencanaan, pengembangan dan pemberdayaan SDM yang berkualitas serta memperlakukanya baik sebagai individu maupun kelompok berdasarkan saling percaya, terbuka, adil, dan menghargai.
- d. *Tawakkal*: Optimisme yang diawali dengan doa dan dimanifestasikan melalui upaya yang sungguh-sungguh serta diakhiri dengan keikhlasan atas hasil yang dicapai.
- e. *Integritas*: Kesesuaian antara kata dan perbuatan dalam menerapkan etika kerja, nilai-nilai, kebijakan dan peraturan organisasi sehingga dapat dipercaya juga senantiasa memegang teguh etika profesi dan bisnis, meskipun dalam keadaan yang sulit untuk melakukannya.
- f. *Berorientasi bisnis*: Tanggap terhadap perubahan dan peluang, selalu berfikir dan berbuat untuk menghasilkan nilai tambah dalam pekerjaanya.
- g. *Kepuasan Pelanggan*: Memiliki kesadaran sikap serta tindakan yang bertujuan memuaskan pelanggan internal maupun eksternal dilingkungan perusahaan.⁷⁶

⁷⁶www.bnisyariah.co.id

6. Tujuan Perusahaan PTBank BNI Syariah KCP Bondowoso

- a. Memberikan layanan semaksimal mungkin ke nasabah.
- b. Menjadikan bank syariah yang memperoleh keuntungan terbesar se Indonesia

7. Jenis-Jenis Produk dan Jasa PT Bank BNI Syariah KCP

Bondowoso

Bank BNI Syari'ah KCP Bondowoso memiliki dua produk yang ditawarkan yaitu produk simpanan dan pembiayaan.

a. Produk Simpanan

1. Tabungan iB Hasanah

Yaitu investasi dalam mata uang rupiah yang di kelola berdasarkan prinsip syari'ah dengan akad mudharabah mutlaqah atau simpanan berdasakran akad wadi'ah. Setoran awal pada produk tabungan iB Hasanah ini adalah Rp 100.000,00.

Fasilitas:

- 1) Tersedia pilihan dengan akad mudharabah atau wadi'ah
- 2) Bebas biaya administrasi bulanan untuk akad wadi'ah
- 3) Buku tabungan
- 4) BNI Syari'ah Card Silver
- 5) Autodebet untuk pembayaran berbagai tagihan atau setoran bulanan Tabungan iB Tapenas Hasanah dan Tabungan iB Haji Hasanah

- 6) Dijamin oleh LPS (Lembaga Penjamin Simpanan)
- 7) Dapat dijadikan agunan Pembiayaan.⁷⁷

2. Tabungan iB Prima Hasanah

Yaitu investasi dana dalam mata uang rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip syari'ah dengan akad mudharabah mutlaqoh. Setoran awal untu produk ini adalah Rp 10.000.000,00 dan memilih dana Rp 250.000.000,00.

Fasilitas:

1. Buku tabungan
2. BNI Syari'ah Card Gold denagn limit transaksi di ATM dan transfer lebih besar
3. Perlindungan asuransi jiwa
4. Autodebet untuk pembyaran berbagai tagihan atau setoran bulanan Tabungan iB Tapenas Hasanah dan Tabungan iB Haji Hasanah
5. Dijamin oleh LPS
6. Dapat dijadikan agunan pembiayaan.⁷⁸

3. Tabungan Haji iB Hasanah

Investasi haji untuk perencana haji dikelola secara syari'ah dengan akad mudharabah mutlaqah dengan sistem setoran bebas atauk bulanan, bermanfa'at sebagai sarana pembayaran Biaya penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH). Untu

⁷⁷Brosur BNI Syariah, *Produk Tabungan iB Hasanah*

⁷⁸Brosur BNI Syariah, *Produk Tabungan iB Prima Hasanah*

produk ini, disyaratkan melakukan setoran awal sebesar Rp 500.000,00 serta memiliki rekening Tabungan iB Hasanah/Bisnis Hasanah/Prima Hasanah sebagai rekening afiliasi.

Fasilitas:

- a) Buku tabungan
- b) Autokredit untuk setoran bulanan dari rekening Tabungan iB Hasanah/Prima Hasanah/Bisnis Hasanah
- c) Perlindungan asuransi jiwa dan kecelakaan diri
- d) Berpeluang memperoleh Pembiayaan Talangan Haji iB Hasanah

Keunggulan:

- (1) Bebas biaya pengelolaan rekening bulanan
- (2) Dilindungi asuransi jiwa dan kecelakaan diri
- (3) Proses mendapatkan nomor porsi haji lebih mudah dan praktis, karena BNI Syariah ditunjuk oleh Kementerian Agama RI sebagai Bank Penerima Setoran Biaya Perjalanan Ibadah Haji dan tkroneksi real time online dengan SISKOHAT (Sistem Komputerisasi Haji Terpadu).⁷⁹

⁷⁹Brosur BNI Syariah, *Produk Tabungan Haji iB Hasanah*.

4. Tabungan iB Tapenas Hasanah

Investasi dana untuk perencanaan masa depan yang dikelola secara syari'ah dengan akad mudharabah mutlaqah dengan sistem setoran bulanan, bermanfa'at untuk membantu menyiapkan rencana masa depan seperti rencana liburan, ibadah umroh, pendidikan ataupun rencana masa depan lainnya. Untuk menikmati

Arti tabungan ini, maka nasabah disyaratkan untuk memiliki rekening Tabungan iB Hasanah/Bisnis Hasanah/Prima Hasanah sebagai rekening afiliasi. Setoran awal tetap bulanan minimal Rp 100.000,00 s/d Rp 5.000.000,00.

Fasilitas:

- a) Buku tabungan
- b) Tersedia pilihan jangka waktu minimal satu tahun dan maksimal 18 tahun.
- c) Autokredit untuk setoran bulanan dari rekening Tabungan iB Hasanah/Bisnis Hasanah/Prima Hasanah.

Keunggulan:

- a) Bagi hasil lebih tinggi.
- b) Manfa'at perlindungan asuransi jiwa hingga Rp 750.000.000,00.

- c) Manfa'at asuransi kesehatan hingga Rp 1.250.000,00/hari/jiwa. Tersedia perlindungan asuransi jiwa plus asuransi kesehatan tambahan.⁸⁰

5. Giro iB

Yaitu simpanan dalam mata uang rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip syari'ah dengan akad wadi'ah yad amanah.

Fasilitas:

- a) Tersedia buku cek dan bilyet giro.
- b) Tersedia dalam beberapa pilihan mata uang : Rupiah dan US Dolar.
- c) Layanan informasi 24 jam, BNI Call dari ponsel.
- d) Online, kemudahan bertransaksi untuk penyetoran maupun penarikan uang tunai di lebih 100 kantor cabang BNI Syari'ah dan penyetoran uang tunai di lebih 1000 kantor cabang BNI Syari'ah di seluruh Indonesia
- e) Fasilitas Intercity Clearing, memberikan kemudahan penarikan cek/bilyet giro dari bank bank di seluruh Indonesia.⁸¹

6. Deposito iB

Investasi berjangka yang ditunjukkan bagi nasabah perorangan dan perusahaan, dengan menggunakan prinsip mudharabah Mutlaqah. Setoran awal sebesar Rp 1.000.000,00.

⁸⁰Brosur BNI Syariah, *Produk Tabungan iB Tapenas Hasanah.*

⁸¹Brosur BNI Syariah, *Produk Tabungan Giro iB.*

Fasilitas:

- a) Bilyet Deposito.
- b) Tersedia berbagai pilihan jangka waktu :
 - (1) Mata uang Rupiah, pilihan jangka waktu: 1,3,6 dan 12 bulan.
 - (2) Mata uang Dollar, pilihan jangka waktu: 6 dan 12 bulan.
- c) Bagi hasil dapat ditransfer ke rekening Tabungan, Giro atau menambah pokok investasi.
- d) Tersedia pilihan perpanjang secara otomatis (Automatic Roll Over/ARO) atau tidak otomatis (non ARO) pada saat jatuh tempo.⁸²

b. Produk Pembiayaan

PT Bank BNI Syariah mengelola produk pembiayaan untuk turut serta memberikan nilai kebermanfaatn kepada nasabahnya. Adapun produk pembiayaan yang sampai saat ini terus dikembangkan yaitu:

- 1) iB Hasanah Card (iB Hasanah Card) merupakan kartu pembiayaan yang berfungsi seperti kartu kredit berdasarkan prinsip syariah yaitu dengan sistem perhitungan biaya bersifat fix, adil, transparan dan kompetitif, tanpa perhitungan bunga. iB Hasanah Card tidak hanya digunakan untuk kegiatan

⁸²Brosur BNI Syariah, *Produk Tabungan Deposito iB*.

konsumtif namun dapat dimanfaatkan untuk kebutuhan ibadah umroh, pendidikan, dan kegiatan usaha.⁸³

- 2) Pembiayaan Griya iB Hasanah (Griya iB Hasanah Financing) merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif dengan akad mudharabah (jual beli) untuk membeli, membangun, merenovasi rumah/ruko ataupun untuk membeli kavling siap bangun (KSB) dengan sistem angsuran tetap hingga akhir masa pembiayaan sehingga memudahkan nasabah mengelola keuangannya.⁸⁴
- 3) Pembiayaan Haji iB Hasanah (iB Hasanah Hajj Financing) adalah fasilitas pengurusan daftar ibadah haji melalui penyediaan talangan setoran awal untuk mendapatkan nomor porsi sesuai Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH) yang diatur kementerian Agama dengan menggunakan akad Ijarah. Pembiayaan Haji iB Hasanah dapat diberikan kepada nasabah yang sudah memiliki Tabungan iB Haji Hasanah.⁸⁵
- 4) Rahn Emas iB Hasanah (Rahn Emas iB Hasanah) atau disebut juga pembiayaan rahn, merupakan solusi bagi nasabah yang membutuhkan dana cepat dengan sistem penjaminan berupa emas didukung administrasi dan proses persetujuan yang mudah.⁸⁶

⁸³Brosur BNI Syariah, *iB Hasanah Card*.

⁸⁴Brosur BNI Syariah, *Griya iB Hasanah*.

⁸⁵Brosur BNI Syariah, *Haji iB Hasanah*.

⁸⁶Brosur BNI Syariah, *Rahn Emas iB Hasanah*.

- 5) Multijasa iB Hasanah (Mulijasa iB Hasanah) merupakan fasilitas pembiayaan dengan prinsip Ijarah (sewa) diberikan kepada individu untuk kebutuhan jasa dengan jaminan fixed Asset atau kendaraan bermotor.⁸⁷
- 6) Multiguna iB Hasanah (Multiguna iB Hasanah) merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif bagi karyawan perusahaan/lembaga/instansi atau profesional berlandaskan akad murabahah (jual beli) untuk pembelian barang dengan agunan berupa fixed asset.⁸⁸
- 7) Flexi iB Hasanah (Flexi iB Hasanah) merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif bagi pegawai/karyawan perusahaan/lembaga/Instansi atau masyarakat dengan fixed income, yang diberikan atas dasar akad murabahah (jual beli) untuk pembelian barang serta dengan akad ijarah (sewa) untuk penggunaan jasa, misalnya pengurusan biaya pendidikan, perjalanan ibadah umrah, travelling, pernikahan dan lain-lain.⁸⁹
- 8) CCF iB Hasanah (CCF iB Hasanah) merupakan pembiayaan yang dijamin dengan simpanan dalam bentuk deposito, giro atau tabungan BNI Syari'ah.⁹⁰
- 9) Wirausaha iB Hasanah merupakan fasilitas pembiayaan produktif berlandaskan akad murabahah, musyarakah atau

⁸⁷Brosur BNI Syariah, *Multijasa iB Hasanah*.

⁸⁸Brosur BNI Syariah, *Multiguna iB Hasanah*.

⁸⁹Brosur BNI Syariah, *Flexi iB Hasanah*.

⁹⁰Brosur BNI Syariah, *CCF iB Hasanah*.

mudharabah yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan usaha produktif (modal kerja dan investasi) bagi UKM (Usaha kecil dan Menengah) sesuai prinsip syari'ah.⁹¹

10) Tunas Usaha iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan modal kerja dan atau investasi berlandaskan akad murabahah yang diberikan untuk usaha produktif yang feasible namun belum bankable dengan prinsip syari'ah.⁹²

11) Linkage Program iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan dimana BNI Syari'ah sebagai pemilik dana menyalurkan pembiayaan dengan pola executing kepada lembaga keuangan syari'ah (LKS) seperti BMT, BPRS, KJKS, dan lainnya kemudian disalurkan kepada end user (pengusaha mikro, kecil, dan menengah syari'ah). Kerja sama dengan LKS dapat dilakukan secara langsung ataupun melalui lembaga pendamping.⁹³

12) Kopkar/Kopeg iB Hasanah merupakan fasilitas pembiayaan mudharabah dimana BNI Syari'ah sebagai pemilik dana menyalurkan pembiayaan dengan pola executing kepada koperasi karyawan (kopkar)/ koperasi pegawai (Kopeg) kemudian disalurkan secara prinsip syari'ah kepada karyawan.⁹⁴

⁹¹Brosur BNI Syariah, *Wirausaha iB Hasanah*.

⁹²Brosur BNI Syariah, *Tunas Usaha iB Hasanah*.

⁹³Brosur BNI Syariah, *Linkage Program iB Hasanah*.

⁹⁴Brosur BNI Syariah, *Kopkar/Kopeg iB Hasanah*.

13) Usaha Kecil iB Hasanah merupakan fasilitas pembiayaan syari'ah berlandaskan akad murabahah, musyarakah, atau mudharabah yang digunakan untuk tujuan produktif (modal kerja maupun investasi). Usaha Kecil iB Hasanah merupakan fasilitas pembiayaan syari'ah berlandaskan akad murabahah, musyarakah, atau mudharabah yang digunakan untuk tujuan produktif (modal kerja maupun investasi).⁹⁵

14) Usaha Pasar iB Hasanah adalah pembiayaan syari'ah yang digunakan untuk tujuan produktif (modal kerja maupun investasi) kepada pengusaha berbadan hukum skala menengah dan besar dalam mata uang Rupiah maupun valas.⁹⁶

15) Sindikasi iB Hasanah merupakan pembiayaan yang diberikan oleh BNI Syari'ah bersama dengan perbankan lainnya untuk membiayai suatu proyek/usaha yang berskala sangat besar dengan syarat-syarat dan ketentuan yang sama, menggunakan dokumen yang sama dan diadministrasikan oleh agen yang sama pula.⁹⁷

16) *Multifinance* iB Hasanah merupakan penyaluran pembiayaan langsung dengan pola *executing*, kepada *multifinance* untuk usahanya di bidang perusahaan pembiayaan sesuai prinsip syari'ah.⁹⁸

⁹⁵Brosur BNI Syariah, *Usaha Kecil iB Hasanah*.

⁹⁶Brosur BNI Syariah, *Usaha Pasar iB Hasanah*.

⁹⁷Brosur BNI Syariah, *Sindikasi iB Hasanah*.

⁹⁸Brosur BNI Syariah, *Multifinance iB Hasanah*.

17) Pembiayaan Kerjasama dengan Dealer iB Hasanah merupakan pla kerjasama pemasaran dengan dealer dilatarbelakangi oleh adanya potensi pembiayaan kendaraan bermotor secara kolektif yang melibatkan end user dalam jumlah yang cukup banyak.⁹⁹

c. Produk Jasa dan Layanan

PT Bank BNI Syari'ah memiliki layanan dan produk jasa yang memudahkan pihak perusahaan/lembaga/instansi menjalankan aktivitas serta dapat menunjang kinerja. Adapun sampai saat ini, produk jasa dan layanan yang ditawarkan terdiri dari 3 jenis yaitu: (1) *Payroll Gaji*, (b) *Cash Management*, dan (3) *Payment Center*. Pengertian mengenai produk jasa dan layanan tersebut adalah sebagai berikut:

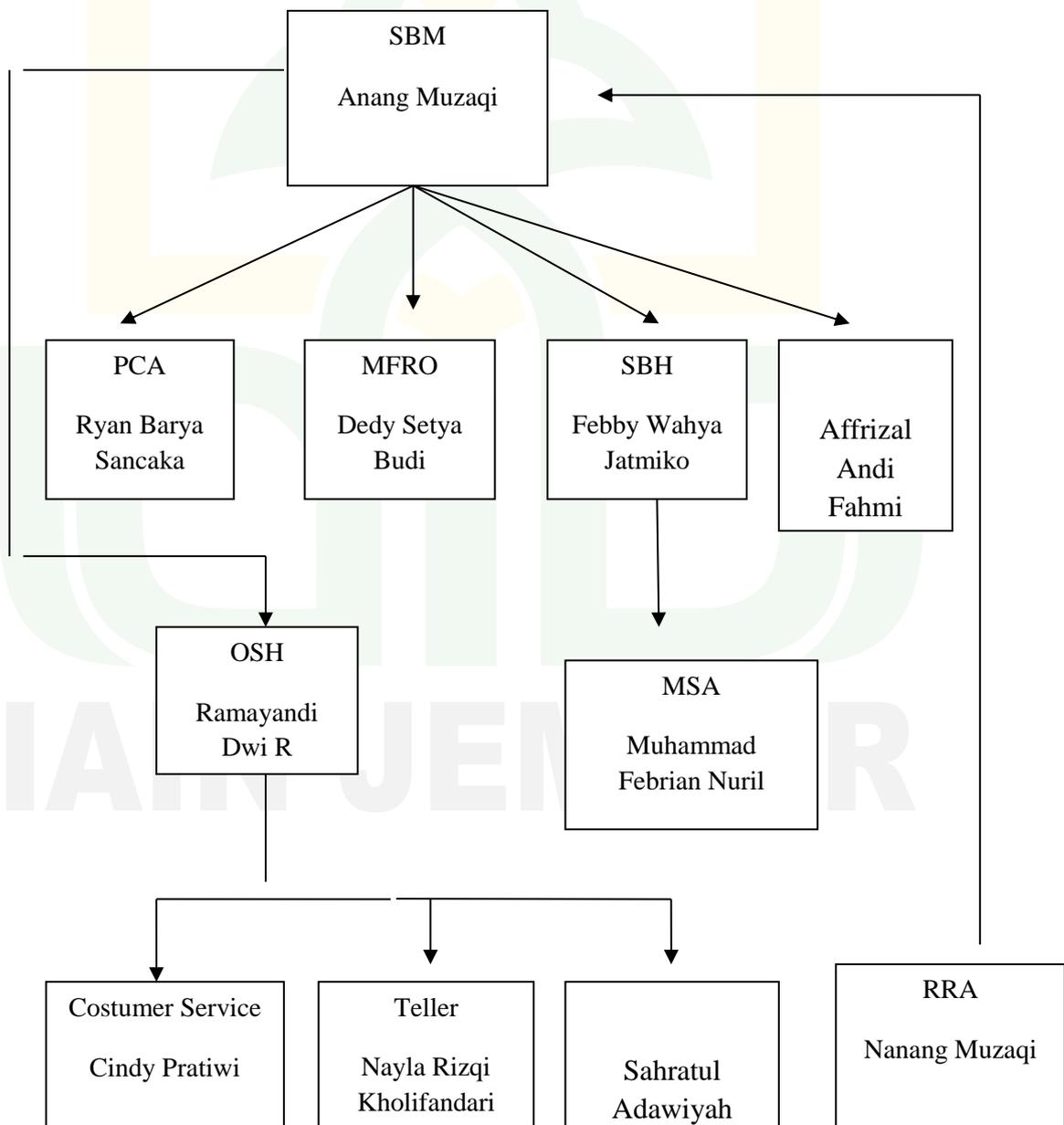
- 1) *Payroll Gaji (Salary Payroll)* adalah layanan pembayaran gaji yang dilakukan oleh BNI Syari'ah atas dasar perintah dari perusahaan pembayar gaji untuk mendebet rekeningnya ke rekening karyawannya.
- 2) *Cash Management* adalah jasa pengelolaan seluruh rekening seperti corporate internet banking yang dapat digunakan oleh perusahaan/lembaga/instansi. Produk ini dilengkapi dengan fasilitas virtual account.

⁹⁹Brosur BNI Syariaah, *Pembiayaan Kerjasama dengan Dealer iB Hasanah*.

- 3) *Payment Center* adalah kerjasama BNI Syariah dengan perusahaan dalam hal jasa penerimaan pembayaran untuk kepentingan perusahaan. Jasa ini dapat digunakan untuk penerimaan pembayaran uang kuliah, tagihan listrik, dan sebagainya.

8. Struktur Organisasi

Bagan Struktur Organisasi PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso



9. Ruang Lingkup Kegiatan Instansi

a. *Sales Assistant.*

1. Memasarkan produk dana dan jasa,
2. Memasarkan pembiayaan konsumtif,
3. Memasarkan dan memproses pembiayaan produktif standar (WUSTUS),
4. Memasarkan produk dana dan jasa.
5. Memasarkan pembiayaan konsumtif scoring.

b. *Processing and Collection Assistant (PCA).*

1. Melakukan verifikasi data dan kelengkapan dokumen pembiayaan konsumtif.
2. Melaksanakan penilaian agunan pembiayaan konsumtif.
3. Mengelola administrasi pembiayaan.
4. Memantau proses pemberian pembiayaan.
5. Mengelola administrasi agunan.

c. *Customer Service.*

Memberikan pelayanan kepada setiap nasabah/tamu dengan baik dan Islami serta memberikan informasi yang dibutuhkan secara jelas, baik secara langsung ataupun tidak langsung.

Customer service mempunyai tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:

1. Memberikan informasi produk dan jasa,
2. Melayani pembukaan rekening,

3. Giro/tabungan/deposito.
4. Memasarkan dan mengelola pembiayaan Rahn.
5. Memberikan pelayanan dan penjelasan tentang produk dan informasi lainnya yang diperlukan.
6. Meregistrasi data nasabah, menginput data master nasabah pada program/sistem.
7. Membuat laporan bulanan sesuai instruksi Kepala Bagian Operasional.
8. Melakukan tugas-tugas yang diberikan Kepala Bagian/Direksi.
9. Bertanggung jawab kepada Kepala Bagian Operasional/Direksi.

d. Teller.

Teller bertugas untuk membantu dan melayani nasabah dalam hal menerima setoran, penarikan uang, dan transaksi lain yang berhubungan dengan bank yang dilakukan dalam counter teller.

Teller memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut :

1. Melayani transaksi keuangan nasabah.
2. Melaksanakan prinsip APU-PPT.
3. Sebagai pemeriksa seluruh transaksi harian teller dan semua tiket serta dokumen lainnya yang dibuat pada seksi kas.
4. Melaksanakan cash count akhir hari pada seksi kas atau pada saat pergantian teller.

5. Mengambil atau menyetorkan uang tunai pada main vault.
6. Mencatat/membuat daftar posisi kas setiap akhir hari.
7. Bertanggung jawab kepada Kepala Bagian Operasional.

e. *Operational and Support Assistant (OSA).*

Mengatur, mengawasi dan melaksanakan kegiatan administrasi dan dokumentasi pemberian pembiayaan serta melakukan kegiatan untuk mengamankan posisi bank dalam memberikan pembiayaan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Operational and Support Assistant (OSA) memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:

1. Memeriksa kelengkapan dan aspek yuridis setiap dokumen permohonan pembiayaan.

10. Hari dan Jam Operasional PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bondowoso

Daerah operasional lembaga kerja PTBank BNI Syariah KCP Bondowoso adalah Kota Bondowoso.

Sedangkan jam operasional atau pelayanan untuk nasabah/debitur di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso adalah sebagai berikut:

Tabel 4.1
Jam Operasional Atau Pelayanan Untuk Nasabah/Debitur

Hari	Jam dan Keterangan
Senin s/d Jum'at (kecuali tanggal merah)	Pelayanan nasabah di harian dimulai jam 08:00 sampai dengan tutup kas jam 16.00 WIB. Istirahat senin sampai kamis jam 12:00-13:00 sedangkan hari Jum'at jam 11:30-13:00 WIB.



B. Penyajian Data dan Analisis

Proses lanjutan dari skripsi ini adalah menyajikan hasil data yang diperoleh selama penelitian. Setelah melakukan proses pengumpulan data dilapangan, sehingga dirasa cukup dan penelitian bisa dihentikan. Data-data yang merupakan hasil dari penelitian yang telah disesuaikan dengan alat-alat pengumpulan data, kemudian dikemukakan secara rinci sesuai dengan bukti-bukti yang telah diperoleh selama penelitian.

Data-data yang diperoleh akan disajikan dan dianalisis sebagai berikut:

1. **Pembiayaan iB Griya Hasanah Dengan Akad *Murabahah* Di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso.**

Berdasarkan hasil penelitian di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso tentang Pembiayaan iB Griya Hasanah dengan akad *Murabahah* adalah sebagai berikut.

Peneliti melakukan wawancara dengan Anang Muzaqi selaku Pimpinan PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso.

Menjelaskan tentang Pembiayaan iB Griya Hasanah Dengan Akad *Murabahah* di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso.

Pembiayaan KPR (iB Griya Hasanah) merupakan pembiayaan konsumtif, dalam artian BNI Syariah KCP Bondowoso memberikan kemudahan kepada nasabah atau masyarakat akan kebutuhan hunian rumah, dalam Bank BNI Syariah KCP Bondowoso, pembiayaan KPR tidak hanya memberikan fasilitas pembiayaan rumah baru tetapi banyak fasilitas yang dibeikan yaitu pembiayaan merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, rumah second, renovasi ruma, kavling yang siap bangun rumah, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent (pesanan), *take over Griya*, yang

besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah di PT. Bank BNI Syariah KCP Bondowoso. Bank memberikan fasilitas pembiayaan tersebut dikarenakan pembiayaan adalah termasuk aktivitas Bank Syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank Akad yang digunakan dalam pembiayaan ini adalah akad Murabahah (jual beli) yang tidak keluar dari konteks syariah.¹⁰⁰

Peneliti melakukan wawancara dengan Anang Muzaqi selaku Pimpinan PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso.

Dapat dijelaskan dari hasil wawancara diatas bahwa sanya KPR Syariah adalah merupakan salah satu produk Bank Syariah guna untuk membantu masyarakat dalam meningkatkan taraf hidup dan memenuhi kebutuhannya. Dalam pembiayaan iB Griya Hasanah atau pembiayaan kepemilikan rumah di PT Bank BNI Syariah Kcp Bondowoso Bank menggunakan prinsip jual beli (*Murabahah*), dalam pembiayaan tersebut, juga dapat dijelaskan bahwa macam-macam pembiayaan yang diberikan oleh bank untuk mewadahi kebutuhan masyarakat yang sifatnya konsumtif, setiap masyarakat yang ingin memiliki rumah baru, memiliki ruko, rumah bekas, dan masyarakat yang ingin berenovasi rumahnya dan yang ingin memiliki tanah atau kavling berdasarkan prinsip jual beli (*Murabahah*) yaitu kesepakatan kedua belah pihak antara bank dan nasabah dalam artian bank akan menyampaikan harga jual dan margin keuntungan yang di dapatkan oleh bank dan mewajibkan nasabah untuk memenuhi

¹⁰⁰Anang Muzaqi, *Wawancara*, Bondowoso 07-Agustus-2019.

taguhan dalam jangka waktunya yang telah disepakati antara dua belah pihak, Bank dan Nasabah.

a. Sistem Pemberian Pembiayaan Griya iB Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso

Wawancara dengan Bapak Ryan Barya Sancaka selaku Marketing di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso, dalam pembiayaan Griya iB Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso ada dua sistem yang dijalankan, dalam istilah di BNI Syariah yaitu pembiayaan *fix income* dan *non fix income*.

Sebenarnya dalam pembiayaan Griya iB Hasanah, lebih diprioritaskan kepada karyawan atau pegawai, namun sangat diperolehkan bagi wiraswasta yang ingin mengajukan pembiayaan tersebut, diprioritaskan kepada pegawai dikarenakan dari segi resiko pembiayaan lebih kecil dari pada wiraswasta, karyawan atau pegawai yang sudah mempunyai gaji tetap. Jangka waktu minimal yaitu lima belas tahun, batas minimal pembiayaan yaitu Rp.25.000.000 (dua puluh lima juta) dan tidak ada batasan maksimal dari pembiayaan dalam artian pembiayaan dibawah Rp.1000.000.000 (satu miliar) yang akan memutuskan adalah kantor cabang sendiri, tetapi apabila pembiayaan diatas satu miliar yang akan memutuskan adalah kantor wilayah.¹⁰¹

Pembiayaan Griya iB Hasanah Fix Income yaitu: pembiayaan kepemilikan rumah yang ada di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso lebih diprioritaskan kepada bagian karyawan atau pegawai, pembiayaan disitu lebih murah dalam artian Bank dalam pengambilan margin keuntungannya itu lebih sedikit dari

¹⁰¹Ryan Barya Sancaka, *Wawancara*, Bondowoso 13-Agustus-2019.

pada pembiayaan Griya iB Hasanah (*Non Fix Income*), dikarenakan pangan pasar utama dari pembiayaan tersebut adalah kepada pegawai atau karyawan, dan prosesnya pun cepat dari pada *Non Fix Income*, dari segi resiko pembiayaan lebih kecil dikarenakan sudah ada syarat slip gaji yang menjadikan jaminan kongkrit terhadap Bank, Pembiayaan Griya iB Hasanah *Non Fix Income* yaitu: lebih diprioritaskan kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah yang dunia kerjanya masih wiraswasta, sangat beda sekali pembiayaan *Fix Income* dan *Non Fix Income*, pembiayaan yang surat-suratnya pun lebih banyak dan lebih lengkap, di Bank BNI Syariah dibedakan antara yang mengajukan pembiayaan dari pegawai dan swasta, kenapa demikian karena PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso juga berprinsip kehati-hatian, dalam artian bank menjaga hal yang tidak diinginkan ketika nasabah melakukan wanprestasi. Dalam pembiayaan Griya iB Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso tidak hanya memfasilitasi pembiayaan kepemilikan rumah yang baru, namun ada macam-macam fasilitas yang dapat diberikan kepada nasabah tujuan dari hal itu demi kemaslahatan masyarakat, dari macam-macam fasilitas yang diberikan yaitu:

- 1) Bank BNI Syariah KCP Bondowoso dapat memberikan pembiayaan dengan kepemilikan rumah baru.

- 2) Bank BNI Syariah KCP Bondowoso juga memberikan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah bekas.
- 3) Bank BNI Syariah KCP Bondowoso juga memberikan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dengan cara perenovasian rumah.
- 4) Bank BNI Syariah KCP Bondowoso juga memberikan pembiayaan berupa tanah kavling yang siap dibangun.

Juga dapat dijelaskan dari hasil wawancara diatas bahwa dari sistem pembiayaan yang ada di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso ada dua sstem yang dijalankan yaitu pembiayaan diberikan ke pegawai yang sudah bekerja dikantor atau perusahaan yang intinya sudah mempunyai gaji tetap, dan Bank BNI Syariah KCP Bondowoso memprioritaskan yang dari pegawai dikarenakan prosesnya lebih mudah hanya dengan slip gaji dan alamat kantor dan nomor telepon kantor dan rekening tabungan, dengan melengkapi dokumen-dokumen yang telah ditentukan maka dengan mudah mencairkan pembiayaan dan jaminan lebih kongkrit tetapi yang wiraswasta ketika melakukan pengajuan pembiayaan juga dapat dilakukan dan bank akan mencairkan asalkan berkas yang diajukan seperti halnya legalitas usaha, buku rekening. Jadi nasabah yang ingin merenovasi atau memiliki tanah kavling atau yang lainnya sesuai dengan fasilitas yang telah disediakan oleh nasabah maka bank juga melayani pembiayan

tersebut, di Bank BNI Syariah KCP Bondowoso batas minimal angsuran yaitu: satu tahun dan minimal pembiayaannya Rp.25.000.000, dan batas maksimal angsuran yaitu: lima belas tahun dan tidak ada batas maksimal dari jumlah pembiayaan dalam artian pengajuan yang dibawah 1 miliar yang memutuskan adalah kantor wilayah jadi bank hanya dapat memutuskan pembiayaan yang dibawah satu miliar. Sebenarnya masalah angsuran itu disesuaikan dengan umur contoh: bagi pegawai yang mengajukan pembiayaan sudah umur 50 tahun, karena pensiun pegawai PNS 55 tahun maka maksimal angsuran adalah 5 tahun, karena masa kerjanya sudah tinggal 5 tahun saja. Provesi juga dapat menentukan proses cepat lambatnya proses ferivikasi atau proses pembiayaan, pegawai prosesnya 3-4 hari, kenapa demikian, dikarenakan kalau pegawai yang terpenting slip gaji dan rekening tabungan saja, dan alamat kantor, jadi bank hanya mengkroscek kebenaran dari data tersebut yang diajukan oleh pengaju, beda dengan wiraswasta prosesnya lebih lama dikarenakan masih proses verifikasi kebenarannya data lebih lama karena yang akan diverifikasi mulai dari kebenaran identitas, karakter, yang akan dibiayaai, kebenaran dari segi jaminan, maka setelah semua data yang telah diajukan sesuai, pembiayaan akan segera diproses.

b. Sistem Pelunasan Pembiayaan Griya iB Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso

Pada tahap akhir dalam suatu pembiayaan yang telah diberikan oleh Bank kepada nasabah, pastinya mempunyai kewajiban untuk mengembalikan dana yang telah diterimanya dari bank dalam bentuk pembiayaan, pengembaliannya sesuai dengan kesepakatan diawal antara bank dengan kesepakatan di awal antara bank dengan nasabah pada tahap akhir dari suatu pembiayaan adalah pelunasan pembiayaan yang telah diberikan oleh bank kepada *debitur*.

Dari proses pelunasan pembiayaan ada dua sistem pelunasan pembiayaan yang telah ditetapkan yaitu debitur dapat melunasi secara langsung dan dapat melunasi dengan cara angsuran sampai jatuh tempo.¹⁰²

Dapat dijelaskan dari hasil wawancara Bapak Ryan Barya Sancaka bahwa dalam proses pelunasan pembiayaan dari debitur kepada bank yang bersangkutan ada dua yaitu bagi debitur yang akan melunasi pembiayaan dapat dilakukan dengan cara kontan atau langsung dalam artian setelah pelunasan dengan cara angsuran berjalan dua bulan dan dari pihak debitur ingin melunasi pembiayaan tersebut tanpa menunggu jangka waktu yang telah disepakati maka hal itu juga diperbolehkan oleh bank tersebut debitur yang melakukan demikian tidak akan dikenakan sanksi

¹⁰²Ryan Barya Sancaka, *Wawancara*, Bondowoso 13-Agustus-2019.

namun akan mendapatkan bonus dari pihak bank, yang kedua debitur melakukan pelunasan pembiayaan dengan cara angsuran setiap bulan tepat pada tempo yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

2. Prosedur Pembiayaan iB Griya Hasanah di PT Bank BNI Syariah

KCP Bondowoso

Pembiayaan merupakan penyediaan uang atau tagihan berdasarkan dengan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang di biayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil

Kemudian dari hasil wawancara dengan Bapak Ryan Barya sancaka terkait Prosedur pembiayaan

yaitu suatu peraturan dan langkah-langkah yang telah ditetapkan oleh pihak bank dalam suatu proses pembiayaan iB Griya Hasanah, sebenarnya berbicara masalah prosedur tidak jauh beda dengan perbankan lainnya, yang membedakannya hanya syarat dan langkah-langkah dalam proses pemberian pembiayaan, syarat dalam proses pembiayaannya sangat mudah sekali calon nasabah hanya melengkapi syarat yang telah ditetapkan oleh pihak bank, dan mengenai prinsip yang digunakan yaitu analisis 5C, *Character* yaitu: Bank menganalisa karakter calon nasabah, *Capacity* yaitu: untuk mengetahui kemampuan keuangan nasabah dalam melunasi pembiayaan, *Capital* yaitu: bank untuk mengetahui modal yang dimiliki oleh nasabah, *Collateral* yaitu: agunan atau jaminan yang diberikan oleh nasabah, *Condition of Economy* yaitu: bank menganalisis kondisi perekonomian calon nasabah.¹⁰³

¹⁰³Ryan Barya Sancaka, *Wawancara*, Bondowoso 22-Agustus-2019.

Berbicara prosedur dapat dijelaskan bahwa suatu instansi atau lembaga keuangan dalam menjalankan aktivitasnya (memberikan pembiayaan) kepada calon nasabah maka harus sesuai dengan prosedur yang ada, prosedur dalam pembiayaan yang ada di BNI Syariah KCP Bondowoso, prosedur dalam pengajuan pembiayaan sangatlah mudah hanya saja melengkapi dan menyerahkan dokumen-dokumen sesuai dengan pengajuan pembiayaannya. Setelah calon nasabah melengkapi dokumendokumen dan menyerahkan kepada bank maka bank akan melakukan suatu verifikasi atau menganalisis, beberapa prinsip dasar yang perlu dilakukan sebelum memutuskan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah antara lain yang lebih dikenal dengan prinsip 5C, *Character*, *Capacity*, *Capital*, *Collateral*, *Condition economy*, bank akan menganalisa dari dari karakter calon nasabah, dari kemampuan ekonomi, dari segi modal yang dimiliki calon nasabah, dari jaminan yang diberikan oleh calon nasabah, sampai kondisi perekonomian dari calon nasabah. Penerapan suatu prinsip dasar dalam pemberian pembiayaan serta analisis yang mendalam terhadap calon nasabah, perlu dilakukan oleh bank syariah agar bank tidak salah memilih dalam menyalurkan dananya sehingga dana yang tersalurkan kepada nasabah dapat ternayarkan kembali dan tidak ada yang dirugikan.

Mengenai prosedur-prosedur yang telah ditetapkan yaitu nasabah atau debitur yang mengajukan pembiayaan maka harus

melengkapi dokumen-dokumen sebagai syarat untuk mengajukan pembiayaan, dari hasil wawancara dan dokumentasi mengenai syarat yang harus dilengkapi dalam pengajuan pembiayaan adalah sebagai berikut:

Adapun syarat-syarat yang harus dilengkapi adalah:

Persaratan Pembiayaan iB Griya Hasanah (<i>Fix Income</i>)	Persaratan Pembiayaan iB Griya Hasanah (<i>Non Fix Income</i>)
<ol style="list-style-type: none"> 1. Foto Copy dan Foto Suami Istri 2. Foto Copy Surat Nikah, Kartu Keluarga dan NPWP 3. Asli Surat Keterangan Masa Kerja dan Jabatan Terahir 4. Asli Slip Gaji Tiga Bulan Terahir atau Surat Keterangan Penghasilan 5. Foto Copy Rekening Gaji Enam Bulan Terahir 6. RAB Renovasi/Pembangunan 7. Foto Copy SHM/SHGB, IMB, NJOP dan Surat Penawaran.¹⁰⁴ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Foto Copy KTP dan Foto Suami Istri 2. Foto Copy Surat Nikah, Kartu Keluarga dan NPWP 3. Akte perusahaan, SIUP, TDP atau surat Ijin Profesi 4. Neraca dan L/R Dua Tahun Terahir 5. Foto Copy Rekening Koran atau Tabungan Enam Bulan Terahir.

Kemudian Bapak Ryan Barya Sancaka juga menjelaskan setelah dokumen-dokumen sebagai syarat pengajuan pembiayaan maka selanjutnya yaitu langkah-langkah dalam pengajuan pembiayaan

1. Nasabah atau debitur melengkapi dan menyerahkan dokumendokumen yang telah ditetapkan oleh pihak bank.
2. Setelah nasabah melengkapi dokumen-dokumen yang telah ditetapkan oleh bank maka, *Marketing* akan melakukan *Cheking* dengan menggunakan prinsip 5C terhadap kebenaran dari dokumen-dokumen

¹⁰⁴Documen BNI Syariah kantor Cabang Pembantu. 22 Agustus 2019.

yang telah diajukan oleh nasabah (Marketing Melakukan Verifikasi Awal Terhadap Kebenaran Data).

3. Setelah marketing melakukan verifikasi, dan dokumen-dokumen yang telah diajukan oleh nasabah selanjutnya akan di berikan kepada prosesing yang dilakukan pihak prosesing adalah mengverifikasi data-data dan jaminan-jaminan yang diajukan nasabah apakah sudah memenuhi syarat yang ada di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso dan melakukan pentaksiran pada jaminan yang akan di ajukan.
4. Proses selanjutnya setelah sampai diprosesing maka dokumendokumen masih harus disampaikan kepada pimpinan BNI Syariah KCP Bondowoso, setelah pimpinan cabang sudah memutuskan bahwa persyaratannya atau dokumen sudah memenuhi syarat maka pimpinan cabang menyetujui dalam pengajuan pembiayaan atau pembelian rumah tersebut.
5. Setelah pimpinan cabang memutuskan penyetujuan berkas pembiayaan atau dokumen-dokumen pembiayaan maka dilanjutkan kepada bagian operasional, bagian operasional akan menindaklanjuti dokumen tersebut dan akan melakukan pencarian pembiayaan.
6. Proses penaksiran jaminan pada pembiayaan Griya iB Hasanah adalah jumlah nilai pembiayaan yang di ajukan pihak nasabah bank,selanjutnya pencairan akan direalisasikan oleh pihak bank

tetapi dari pihak bank tidak dapat memberikan pembiayaan 100% bank hanya akan memberikan pembiayaan 80-90% dari biaya yang di ajukan oleh nasabah, karena bank memberikan pembiayaan sifatnya hanya membantu kepada masyarakat. Contoh penaksiran jaminan: Bapak Mukit mengajukan pembiayaan 100 juta dimana keperluan Bapak Mukit adalah untuk pembelian rumah, perhitungannya adalah $100 \text{ juta} \times 20\% = 80 \text{ juta}$, maka pembiayaan yang diberikan kepada bapak mukit adalah 80 juta.

7. Cara perhitungan pembiayaan pada BNI Syariah pada dapat di contohkan sebagai berikut: Bapak Iryan akan mengajukan pembiayaan untuk pembelian rumah yang berada di daerah Jember dengan harga rumah 200 .000.000 maksimum pembiayaan (90%) = 180.000.000, margin berlaku: 10%, dimana pembiayaan itu diangsur selama 15 tahun maka perhitungannya adalah:

1). Mencari margin pembiayaan pokok pembiayaan $\times 10\% \times 15$ tahun = margin ($180.000.000 \times 10\% \times 15 \text{ tahun} = 270.000.000$).

2). Perhitungan angsuran pokok pembiayaan + 270.000.000 = 450.000.000 angsuran perbulan = $450.000.000 : (12 \text{ bulan} \times 15 \text{ tahun}) = 2.500.000$, maka bapak iryan mengangsur per bulan di BNI syariah kantor Cabang Jember yaitu 2.500.000.

c. Manfaat Pembiayaan Bagi Bank dalam Produk iB Griya Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso

Dalam penyaluran pembiayaan yang disalurkan kepada masyarakat atau nasabah bank akan mendapatkan beberapa manfaat yaitu bank akan mendapatkan balas jasa berupa bagi hasil atau margin keuntungan, dapat meningkatkan profitabilitas bank, dapat menambah nasabah dalam bank tersesebut.

Dalam wawancara dengan Bapak Anang Muzaqi selaku Pimpinan BNI Syariah KCP Bondowoso.

Bank akan mendapatkan banyak sekali manfaat dari produk pembiayaan yang disalurkan oleh bank kepada masyarakat yaitu bank akan mendapatkan margin keuntungan yang telah disepakati antara pihak bank dan penjual, pembiayaan yang tersalurkan kepada bank maka secara tidak langsung akan meningkatkan profitabilitas perbankan yang dikelola, bank dapat menambah jumlah nasabah karena salah satu kewajiban debitur dalam pembiayaan yaitu harus membuka rekening atau tabungan di bank tersebut.¹⁰⁵

d. Manfaat Pembiayaan Bagi Masyarakat atau Debitur Dalam Produk iB Griya Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso.

Dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad murabahah di BNI Syariah tidak hanya dari pihak bank saja yang mendapatkan manfaat dari transaksi jual beli ini tetapi dari kedua belah pihak sama-sama mendapatkan manfaat, manfaat bagi

¹⁰⁵Anang Muzaqi, *Wawancara*, Bondowoso 22-Agustus-2019.

nasabah dalam pembiayaan kepemilikan rumah yaitu dapat terpenuhi keinginan akan tempat tinggal yang diimpi-impikan.

Dalam wawancara dengan Bapak Anang Muzaqi selaku Pimpinan BNI Syariah KCP Bondowoso.

Manfaat bagi debitur atau masyarakat dalam pembiayaan kepemilikan rumah tau istilah dalam BNI Syariah adalah Griya iB Hasanah yaitu keinginan akan tempat tinggal dapat terpenuhi dengan angsuran tetap, bebas administrasi, bebas provisi.¹⁰⁶

Dapat dijelaskan dari hasil wawancara di atas, hal-hal yang tidak bisa menutup kemungkinan masyarakat yang mengidamidamkan dapat membeli rumah hunian dengan anggaran jumlah nominal lumayan besar, namun keinginan besar tetapi tidak dapat dipenuhi, solusi yang solutif yaitu memanfaatkan produk pembiayaan di BNI Syariah KCP Bondowoso, pembiayaan dengan prinsip jual beli (*Murabahah*) yang pastinya sesuai dengan syariah.

Dengan adanya pembiayaan iBGriya Hasanah atau pembiayaan kepemilikan rumah maka masyarakat tidak lagi kesulitan dalam mewujudkan keinginannya untuk mempunyai rumah hunian dengan sesuai dengan hampannya dapat terpenuhi, dengan angsuran tetap tidak fluktuatif, tidak dikenakan biaya administrasi dan provisi.

¹⁰⁶Anang Muzaqi, *Wawancara*, Bondowoso 22-Agustus-2019.

3. Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso.

a. Jual beli (Murabahah) di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Ryan Barya Sancaka sebagai tim Marketing dari pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bondowoso yaitu:

Murabahah adalah akad jual beli antara penjual dan pembeli yang mana bank akan membeli barang yang di butuhkan oleh nasabah setelah itu menjual kembali kepada nasabah dengan menjelaskan harga beli dan ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati antara kedua belah pihak (penjual dan pembeli).¹⁰⁷

dengan penjelasan dari Bapak Ryan Barya Sancaka mengenai murabahah yaitu Murabahah yang digunakan dalam pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah KCP Bondowoso, dengan keterbukaan penjual menjelaskan kepada nasabah dengan harga asal dan di tambahkannya margin keuntungan, jual beli (*Murabahah*) yang diaplikasikan oleh bank sangat berbeda dengan jual beli biasa yang tidak menggunakan konsep murabahah, karna dalam konsep murabahah adanya suka saling suka (*antarodin*) yaitu tidak ada paksaan dari penjual maupun pembeli, sehingga dari harga pokok sampai margin keuntungan yang diambil oleh bank itu diketahui oleh pembeli.

¹⁰⁷Ryan Barya Sancaka, *Wawancara*, Bondowoso 29-Agustus-2019.

b. Jenis Murabahah dalam Pembiayaan iB Griya Hasanahdi PT
Bank BNI Syariah KCP Bondowoso

Dalam teori Salman Kautsar Riza, Murabahah dibagi menjadi dua macam yaitu murabahah dengan pesanan dan murabahah tanpa pesananan. Dari hasil wawancara dengan Bapak Ryan Barya Sancaka sebagai tim marketing menyampaikan, hampir sama dari teori Murabahah kedalam aplikasi yaitu dalam pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah KCP Bondowoso, untuk akad Murabahah tanpa pesanan yaitu lebih kepada kerjasama dari pihak bank kepada pihak ketiga, sangat benar bank menyediakan rumah hunian meskipun tidak ada pemesanan kepada bank tetapi mekanismenya, deplover akan membangun rumah dengan biaya dari bank, dan pembayarannya dari *developer* kepada bank dengan rumah yang sudah terjual kepada pembeli. terkait murabahah tanpa pesanan disitu bank memang sudah menyediakan dalam artian *developer* membangun perumahan dengan biaya dari Bank, ketika sudah ada Nasabah yang memesan maka Bank hanya tinggal memediasi saja, (Bank memberikan informasi terkait perumahan yang telah tersedia) untuk akad murabahah yang pesanan sama seperti dalam teori bahwa bank akan melakukan pemesanan rumah setelah ada calon nasabah yang memesan kepada pihak bank.¹⁰⁸

¹⁰⁸Ryan Barya Sancaka, *Wawancara*, Bondowoso 02-Sep-2019.

Dapat dipahami dari hasil wawancara di atas bahwa akad jual beli (*Murabahah*) yang ada di dalam teori Salman Kautsar Riza, juga diaplikasikan oleh Bank BNI Syariah KCP Bondowoso, dan gambaran aplikasinya dilapangan seperti hasil wawancara di atas, dalam *Murabahah* pesanan bank menyediakan perumahan meskipun tidak ada nasabah yang melakukan pemesanan atau yang mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah, disitu hubungannya nasabah dengan *developer* langsung, dan *developer* hubungannya dengan bank untuk pelunasanya, bank memberikan pembiayaan kepada *developer* untuk membangun suatu perumahan, Sangat berbeda sekali dengan *Murabahah* dengan pesanan karna disitu bank masih akan membeli rumah sesuai dengan keinginan yang diajukan oleh nasabah lalu bank menjual kembali kepada nasabah tersebut dengan menyampaikan harga asal dengan ditambahkan margin keuntungan.

- c. Rukun dan syarat jual beli (*Murabahah*) di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso.

Kegiatan operasional dalam BNI Syariah berdasarkan prinsip syariah, non ribawi yaitu menghalalkan jual beli dengan prinsip syariah dengan mengharamkan riba. Dalam kegiatan operasional BNI Syariah selalu memperhatikan prinsip kehati-hatian dan nilai-nilai syariah.

Dari hasil wawancara dengan Bapak Ryan Barya Sancaka mengenai transaksi jual beli (Murabahah)

Dalam transaksi jual beli harus bebas dari riba dan harus memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan dalam syariah yaitu rukunrukun jual beli yang harus dipenuhi yaitu mengenai. Adanya penjual dan pembeli, dan adanya barang yang akan diperjual belikan, harga dari barang yang akan dijual belikan, serta adanya ijab dan qobul, yang harus dilakukan ketikan proses jual beli, ijab dan qobul dapat dilakukan dengan lisan dengan tulisan dalam keadaan sadar, selain rukun ada syarat yang harus dilakukan agar proses transaksi jual beli dapat dikatakan sah secara syariah maka penjual dan pembeli harus dalam keadaan sadar dan tidak dalam keterpaksaan, akad yang telah dilakukan harus bebas dari riba, barang yang diperjual belikan harus suci atau bukan barang haram dan tidak ada cacat, barang yang diperjual belikan harus sepenuhnya milik penjual, mengetahui barang secara langsung dan harga dengan jelas, karena dengan hal itu akan terjadi yang disebut antarodin, yaitu proses transaksi jual beli (Murabahah) atas dasar suka saling suka tidak ada unsur paksaan dari pihak manapun.¹⁰⁹

Dapat dipahami dan dijelaskan Kegiatan bank dalam penyaluran dananya dengan produk pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad Murabah yaitu berdasarkan prinsip jual beli yang sesuai dengan syariah yaitu mengharamkan adanya riba didalam proses transaksi jual beli, dalam proses jual beli (Murabahah) dapat dikatakan sah atau halal apabila sudah memenuhi rukun dan syarat jual beli yang telah ditentukan, akad jual beli didalam syariah rukun dan syaratnya harus dipenuhi apabila tidak maka proses transaksi jual beli tersebut tidak bisa dikatakan sah.

¹⁰⁹Ryan Barya Sancaka, *Wawancara*, Bondowoso 02-September-2019.

d. Landasan hukum *Murabahah* di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso

Dalam pembiayaan *Griya iB Hasanah* di BNI Syariah berprinsip pada akad jual beli (*Murabahah*) yang mana berlandaskan dengan alquran dan hadits. Seperti dengan hasil wawancara dengan Bapak Ryan Barya Sancaka, jual beli diperbolehkan dikarenakan tidak ada unsur yang dirugikan dan unsur riba,

Landasan yang digunakan oleh BNI Syariah yaitu dari surat edaran yang dikeluarkan oleh pusat dan dari Dewan Syariah Nasional dan tetap dalam landasan alquran dan hadits. Adapun landasan yang digunakan yaitu:

1. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/VI/2000 tentang pembiayaan *Murabahah*
2. Kebijakan dari Bank Pusat BNI syariah mengenai landasan akad *murabahah*
3. Kebijakan Dari Pembiayaan PT BNI Syariah
4. Kebijakan Manajemen Resiko PT BNI Syariah
5. ADART PT BNI Syariah.¹¹⁰

Pada dasarnya semua yang sifatnya jual beli itu diharamkan namun asalkan melalui perniagaan yang berlaku atas dasar suka saling suka (*antaradhin*) di antara pelaku jual beli atau ada nash

¹¹⁰Ryan Barya Sancaka, *Wawancara*, Bondowoso 02-September-2019.

yang melarang tentang jual beli tersebut, berdasarkan landasan hukum yang digunakan oleh BNI Syariah sebagai acuan dasar demi terealisasinya jual beli yang sesuai dengan Syariat Islam, guna adanya landasan yang mengatur tentang pembiayaan murabahah untuk meminimalisir terkegelincirnya dari margin kepada riba, dan juga dapat meminimalisir terjadinya suatu resiko yang tidak diharapkan oleh bank para pihak yang bertransaksi, landasan tersebut sangat diperlukan oleh bank yang berbasis syariah.

C. Pembahas Temuan

1. Sistem Dalam Pembiayaan iB Griya Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso

Dalam Pemberian Pembiayaan di BNI Syariah KCP Bondowoso yaitu ada dua sistem Khusus yang dijalankan di antaranya pembiayaan Griya iB Hasanah Fix Income dan Griya iB *Hasanah Non Fix Income*, *Fix Income* pembiayaan yang diberikan kepada masyarakat yang sudah mempunyai profesi pegawai dalam artian sudah mempunyai gaji tetap dari perusahaan atau kantor tempat bekerja, *Non Fix Income* pembiayaan yang diberikan kepada masyarakat yang profesinya masih wiraswasta dalam artian masyarakat yang masih belum mempunyai pendapatan tetap. Pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah KCP Bondowoso lebih diutamakan untuk para pegawai atau yang sudah mempunyai gaji

tetap dan masalah pengambilan margin keuntungan itu lebih murah yang pembiayaan Griya iB Hasanah *Fix Income*. Minimal jangka waktu satu tahun dan minimal pembiayaan Rp.25.000.000, jangka waktu maksimal lima belas tahun dan maksimal pembiayaan Rp.1000.000.000. dan jika melebihi Rp.1000.000.0000 maka akan diajukan kepada bank pusat untuk masalah persetujuan pembiayaan. Bank BNI Syariah memberikan fasilitas pembiayaan berupa rumah baru, rumah second, ruko, rukan, tanah kavling yang siap untuk dibangun.

2. Prosedur Dalam Pembiayaan iB Griya Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso

Pembiayaan di BNI Syariah adalah merupakan kegiatan Bank syariah dalam penyaluran dananya dalam bentuk konsumtif maupun produktif, dengan terealisasinya pembiayaan secara otomatis dana yang ada didalam bank dapat tersalurkan dalam artian tidak ada dana yang mengendap, penyediaan dana kepada masyarakat dengan sesuai kebutuhannya maka dilakukan dengan kesepakatan antara pihak pemberi dana dan yang menerima dana atau pembiayaan (Bank dan nasabah) dalam hal ini ketika pembiayaan sudah tersalurkan kepada masyarakat maka nasabah (penerima pembiayaan) diwajibkan untuk melunasi pembiayaan tersebut kepada bank sesuai dengan jumlah pembiayaan yang telah disalurkan dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dan kesepakatan yang telah disepakati . Substansi dari

pembiayaan di bank syariah adalah fasilitas yang disediakan oleh bank untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan rumah hunian. Namun hal yang juga perlu diketahui yaitu Bank BNI Syariah tidak dapat memberikan pembiayaan 100% hanya dapat diberikan 80%- 90% karena bank sifatnya hanya membantu. pembiayaan di BNI Syariah sesuai dengan teori di dalam buku kasmir dijelaskan bahwa menurut undang-undang perbankan Nomor 10 Tahun 1998 menjelaskan bahwasanya pembiayaan adalah menyediakan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan dengan itu, berdasarkan dengan persetujuan atau kesepakatan antara pihak bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹¹¹ Dalam pembiayaan iBGriya Hasanah harus mengikuti sesuai dengan prosedur-prosedur yang telah ditetapkan oleh bank tersebut yaitu nasabah atau debitur yang mengajukan pembiayaan harus melengkapi syarat-syarat atau dokumen-dokumen yang harus diajukan terhadap bank, prosedur ini sama dengan teorinya kasmir dalam manajemen perbankan bahwa Prosedur pembiayaan sebelum debitur memperoleh pembiayaan terlebih dahulu harus memenuhi tahapan-tahapan pembiayaan mulai dari pengajuan proposal pembiayaan dan dokumen-dokumen yang diperlukan.¹¹² Dan prosedur

¹¹¹Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), 96

¹¹²Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo 2008), 117.

ini sama dengan perakteknya dilapangan. Mengenai dokumen-dokumen yang harus dilengkapi yaitu:

Griya iB Hasanah *Fix Income*

1. Foto Copy dan Foto Suami Istri
2. Foto Copy Surat Nikah, Kartu Keluarga dan NPWP
3. Asli Surat Keterangan Masa Kerja dan Jabatan Terakhir
4. Asli Slip Gaji tiga bulan terakhir atau surat keterangan penghasilan
5. Foto Copy Rekening Gaji Enam Bulan Terakhir
6. RAB Renovasi/Pembangunan
7. Foto copy SHM/SHGB, IMB, NJOP dan surat penawaran.

Griya iB Hasanah *Non Fix Income*

1. Foto Copy KTP dan Foto Suami Istri
2. Foto Copy Surat Nikah, Kartu Keluarga dan NPWP
3. Akte Perusahaan, SIUP, TDP atau Surat Ijin Profesi
4. Neraca dan L/R dua Tahun Terakhir
5. Foto Copy Rekening Koran atau Tabungan Enam Bulan Terakhir

3. Implementasi Akad Murabahah Dalam Pembiayaan iBGriya Hasanah di BNI Syariah

Pada BNI Syariah Pembiayaan Griya IB Hasanah sangat diminati oleh masyarakat karena prosesnya yang cepat, mudah, Pada BNI Syariah pembiayaan Griya IB Hasanah sangat diminati oleh masyarakat karena prosesnya yang cepat, mudah, tempo atau

melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati.¹¹³

BNI Syariah juga mengimplentasikan dua murabahah yaitu murabahah dengan berdasarkan pesanan dan murabahah tanpa pesanan, murabahah dengan berdasarkan pesanan yaitu: penjual akan melakukan pembelian ketika sudah ada pemesanan dari pihak pembeli sedangkan murabahah tanpa pesanan yaitu ada pemesan atau tidak bank syariah tetap menyediakan barang dagangannya. Praktek dalam BNI Syariah murabahah dengan menggunakan pemesanan yaitu bank akan membelikan rumah atau sejenisnya kepada nasabah ketika sudah ada yang mengajukan pembiayaan kepada bank atau ketika sudah ada pemesanan, sedangkan murabahah dengan tanpa pesanan yang dijalankan oleh BNI Syariah yaitu benar bank tetap menyediakan barang dagangannya sebelum ada pemesan tetapi dalam BNI Syariah pengaplikasiannya, pembiayaan diberikan kepada *developer* dalam artian *developer* yang mengelola perumahan tersebut tetapi dananya yang digunakan untuk membangun perumahan tersebut yaitu dari bank, murabahah ini sesuai dengan teori yang telah jelaskan didalam bukunya Salman Kautsar Riza dijelaskan murabahah dibagi menjadi dua macam yaitu murabahah tanpa pesanan dan murabahah tanpa pesanan.¹¹⁴

¹¹³Ismail, Perbankan Syariah, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011), 138-139.

¹¹⁴Salman Kautsar Riza, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*, 145.

Sedangkan dalam bukunya Wiroso juga dijelaskan mengenai murabahah dibagi menjadi dua macam yaitu: murabahah dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu: murabahah tanpa pesanan dan murabahah dengan menggunakan pesanan, murabahah dengan menggunakan tanpa pesanan yaitu: ada pemesanan atau tidak bank syariah tetap akan menyediakan barang dagangannya, sedangkan murabahah berdasarkan pesanan yaitu bank syariah baru akan melakukan pemesanan atau transaksi jual beli apabila ada nasabah yang memesan barangnya.¹¹⁵ Dalam Implementasi Akad Murabahah kedalam Pembiayaan Griya iB Hasanah harus sesuai dengan rukun dan syarat yang sesuai dengan aturan dalam syariah

Fasilitas yang disediakan oleh BNI Syariah dalam pembiayaan kepemilikan rumah atau Griya iB Hasanah tidak hanya dalam bentuk pembelian rumah baru tetapi, nasabah juga dapat mengajukan pembiayaan Rumah second, Ruko, pembangunan atau Renovasi, pembelian tanah kavling yang siap dibangun, *Take Over Griya*.

Pembagian untuk pembiayaan dengan pola jual beli nasabah dapat memilih dan menentukan yang mana ia butuhkan. Berhubungan dengan pembelian rumah Bank akan memberikan dana untuk pembelian rumah pada nasabah sebesar biaya yang dibutuhkan yang akan digunakan untuk pembelian barang. Dalam hal ini Bank tidak bertanggung jawab atas kondisi barang, ketika barang tersebut sudah

¹¹⁵ Wiroso, *Jual beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Pres, 2005), 37.

diterima nasabah sedangkan renovasi rumah Bank memberikan dana kepada nasabah untuk pembelian material bahan bangun untuk renovasi rumah . untuk selanjutnya sama dengan pembelian rumah.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan dari hasil penelitian di lapangan tentang implementasi akad Murabahah pada pembiayaan iB Griya Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso dapat diambil suatu kesimpulan sebagai berikut

A. Kesimpulan

1. Sistem pembiayaan iB Griya Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso ada pembiayaan ib Griya Hasanah (*fix Income*) dan ib Griya Hasanah (*non fix income*) mengenai jangka waktunya minimal Satu tahun dan jangka waktu maksimal Lima belas tahun, jumlah pembiayaan minimal Rp.25.000.000, dan tidak ada batasan maksimal jumlah maksimal pembiayaan tetapi kantor hanya memutuskan pembiayaan Rp.1000.000.000 di atas Rp.1000.000.000 maka pusat yang akan memberikan keputusan tersebut, fasilitas pembiayaan berupa rumah baru, rumah second, ruko, dan tanah kavling yang siap dibangun.
2. Prosedur pembiayaan ib Griya Hasanah di di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso dalam pembiayaan iB Griya Hasanah menyediakan persyaratan atau dokumen-dokumen yang telah ditetapkan oleh bank kemudian selanjutnya mengenai langkah-langkahnya yaitu: dokumen-dokumen dari calon nasabah masuk ke marketing, tim procesing, pimpinan tim oprasional. Dan bank akan menalisis dengan mengguanakn 5C terhadap calon nasabah.

3. Implementasi akad murabahah di Bank BNI Syariah dalam pembiayaan iB Griya Hasanah digunakan untuk pembiayaan berupa rumah baru, rumah second, ruko, rekan, dan tanah kavling yang siap dibangun yang siap dibangun take over Griya

B. Saran-saran

1. Saran untuk BNI Syariah KCP Bondowoso dalam mengimplementasikan pembiayaan iB Griya Hasanah tidak perlu diprioritaskan dalam pembiayaan fix income saja, tetapi dari keduanya sama-sama di prioritaskan karena dalam fatwa dewan syariah nasional menjelaskan bahwa masyarakat banyak membutuhkan bantuan dengan berupa penyaluran dan dari bank dengan menggunakan akad *Murabahah*.
2. Stratak atau strategi dan tehnik dalam sosialisasi produk pembiayaan di Bank BNI Syariah lebih di tingkatkan lagi agar supaya layak umum dari tengah-tengah kota sampai pinggran mengetahui produk penyaluran dana di Bank BNI Syariah.
3. Tetap menjaga nilai-nilai syariah dalam menjalankan sistem pembiayaan iB Griya Hasanah dalam artian tidak hanya label yang berdasarkan syariah tetapi pengaplikasiannya juga sesuai dengan syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, M. Syafi'i 2001, *Bank Syariah dan Teori Keperaktikan*, Jakarta : Gema Insani.
- Arikonto, Suharsini.1998, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta : PT Renika Cipta,
- Dwi Suwiky, Muhammad, 2009, *Akutansi Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Trust Media.
- Efendy, Onong Uchjana. 1998. *Sistem Informasi Manajemen*.
- Estu Wulandari Khsanah, "Studi Perbandingan Model Pembiayaan Kepemilikan Rumah Antar BMI Dengan BTN Syariah Dengan Akad *Murabahah* Pada Bank Syariah" (Skripsi IAIN Surakarta,2017),119.
- Ilham, Ahmad, 2015. *Ini Lho Bank Syariah*, Pt Gramed Pustaka Utam.
- Indonesia, Ikatan Bankir, 2014. *Mengelola Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- Ismail, 2014. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- Junaidi. 2009. *Pengaturan Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Malang: UIN Malang Press.
- Kasmir,2002. *Dasaar dasar Perbankan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kasmir,2008. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kasmir,2008. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- KPR Syariah Kompasiana.com*.
- Lexy J Moleong, *Metode Penelitan Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 1990)
- Meleod, Raymond, 2001. *Sistem Informasi Manajemen* Jakarta: PT Prehallindo.
- Muhammad Afgani, "Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN MUI di BTN Syariah Cabang Harmoni" (Skripsi UM jakarta, 2018).

Muthar Osmed,2012, *Akutansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta:Graha Ilmu.

Muttaqin Nurhuda,,” Analiss Pelaksanaan Akad Pebiayaan Murabahah Di BMT Palur Karanganyar” (Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2015), 17.

Nafis, Abdul Wadud, 2009, *Bank Syariah dan Praktek*, Jakarta: Mitra Abadi Press.

Nasution,2011. *Metode Research*, Jakarta: PT Bumi Askara.

Opal Sekar Randesta “Analisis Pembiayaan Murabahah Pada iB Griya Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang” (Skripsi UI Walisong, 2016),90.

Purnamasari, Irna devita, *Akad Syariah*, Bandung: PT Mizan Pustaka.

Riono, Slamet, 2005, *Mudah Memahami Akutansi Perbankan Syariah*, Jakarta: PT Grasindo.

Riza, Salman Kautsar, 2012, *Akutansi Perbankan Syariah Berbass PSAK Syariah*, Padang: Akademia Permata.

Seed, Abdullah,2018, *Bank Islam dan Bunga*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar

Syafi’i, Rahmat. 2001. *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia.

Tim penyusun STAIN Jember, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, (jember : STAIN Jember Press,2014)

Umam, Khaerul.2013. *Manajemen Perbankan Syariah*, Bandung: Cv Pustaka Setia.

Wiroso,2005, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Press.

WWW.BNI Syari’ah.Co.Id.

MATRIK PENELITIAN

JUDUL	VARIABEL	SUB VARIABEL	INDIKATOR	SUMBER DATA	METODE PENELITIAN	FOKUS PENELITIAN
Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan iB Griya Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso	1. Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan iB Griya Hasanah	1. Sistem dan prosedur 2. Manfaat pembiayaan 3. Akad murabahah	a. Sistem pembiayaan b. Sistem pelunasan pembiayaan c. Prosedur pembiayaan a. Manfaat pembiayaan bagi Bank b. Manfaat pembiayaan bagi nasabah a. Murabahah dengan pesanan b. Murabahah tanpa pesanan c. Landasan syariah	1. Sumber data Primer a. Pimpinan b. Tim Marketing 2. Sumber data Sekunder a. Dokumenter b. Kepustakaan	1. Pendekatan Penelitian Kualitatif 2. Tehnik pengumpulan data: a. Observasi b. Interview c. Dokumentasi d. Kepustakaan 3. Analisa data deskriptif kualitatif 4. Keabsahan data: a. Trigulasi Sumber	1. Bagaimana prosedur pembiayaan iB Griya Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso? 2. Bagaimana Sistem pembiayaan iB Griya Hasanah dengan akad murabahah di PT. Bank BNI Syari'ah KCP Bondowoso ? 3. Bagaimana implementasi akad murabaha pada pembiayaan iB Griya Hasanah di PT. Bank BNI Syari'ah KCP Bondowoso dan Bagaimana solusinya?

PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ZUHRIYANTO

NIM : E20151146

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Jurusan : Ekonomi Islam

Prodi : Perbankan Syariah

Dengan ini menyatakan bahwasanya isi dari skripsi ini adalah hasil karya peneliti sendiri, kecuali pada bagian yang dirujuk sebenarnya.

Jember, 05 November 2019

Yang menyatakan



ZUHRIYANTO
NIM. E20151146

JURNAL WAWANCARA

1. Sistem pembiayaan iB Griya Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso
 - a. Apa saja yang di implementasikan dalam pembiayaan iB Griya Hasanah?
 - b. Bagaimana Mengimplementasikan Sistem Pembiayaan iB Griya Hasanah?
 - c. Bagaimana Sistem Pelunasan Pembiayaan?
2. Prosedur pembiayaan iB Griya Hasanah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso
 - a. Bagaimana Prosedur Pemberian Pembiayaan kepada Nasabah?
 - b. Sebelum Pembayaran diberikan apa saja yang di analisa bank terhadap calon penerima pembiayaan nasabah?
 - c. Apa saja Manfaat Pembiayaan bagi Bank dan Nasabah?
3. Implementasi Akad Murabahah di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso
 - a. Apa saja jenis Murabahah yang di Implementasikan dalam pembiayaan iB Griya Hasanah?
 - b. Bagaimana cara mengimplementasikan Akad Murabahah dengan pesanan dan bukan dengan pesanan?
 - c. Dalam pemberian pembiayaan apakah juga memperhatikan Rukun dan Syarat dalam sahnya transaksi jual beli dan bagaimana pengaplikasiannya?
 - d. Landasan hukum apa saja yang digunakan dalam pembiayaan iB Griya Hasanah?

DOKUMENTASI





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Mataram No.1 Mangli, Telp. (0331) 487550 Fax. (0331) 472005, Kode Pos : 68136
Website : WWW.in-jember.ac.nid – e-mail : info@iain-jember.ac.id

J E M B E R

Nomor : B- /In.20/7.a/PP.00.9/10/2019

Perihal : **Permohonan Izin Penelitian**

Yth. Pimpinan PT. Bank BNI Syariah KCP Bondowoso
di-

TEMPAT

Diberitahukan dengan hormat, Mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin penelitian dengan identitas sebagai berikut :

Nama Mahasiswa : ZUHRIYANTO
NIM : E20151146
Semester : VIII
Jurusan : EKONOMI ISLAM
Prodi : PERBANKAN SYARIAH
No Telpn : 085246235719
Dosen Pembimbing : Dr. Moch. Chotib, S.Ag.,M.M
NIP : 197107272002121003
Judul Penelitian : IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA
PEMBIAYAAN IB GRIYA HASANAH DI PT BANK
BNI SYARIAH KCP BONDOWOSO

Demikian Surat Permohonan izin penelitian ini, atas perhatian dan kerjasamanya disampaikan terima kasih

Jember, 08 Oktober 2019

a.n. Dekan,

Wakil Dekan Bidang Akademik



Abdul Rokhim

Tembusan:

1. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
2. LP2M IAIN Jember

No : JBS 03/XI/0348/2019
Lampiran : -
Perihal : Pemberitahuan Selesai Penelitian

Kepada Yth :

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Jember

Di Jember

Sehubungan dengan dilaksanakannya penelitian di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso Kecamatan Bondowoso Kabupaten Bondowoso Menerangkan bahwa nama dibawah ini:

Nama : ZUHRIYANTO
Nim : E20151146
Prodi : Perbankan Syariah
Jurusan : Ekonomi Syariah

Telah selesai melakukan penelitian di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso pada tanggal 02 Agustus – 04 September 2019 dengan judul ***Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan IB Griya Hasanah di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bondowoso.***

Demikian surat ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Bondowoso, 06 November 2019

Pimpinan Bank BNI Syariah KCP Bondowoso



Bapak Anang Muzaqi

NIP: 75832

BIODATA



Nama : ZUHRIYANTO
NIM : E20151146
Fakultas/Prodi : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam / Perbankan Syariah
Tempat/Tanggal : Situbondo, 09 Juli 1996
Alamat : Dsn. KP.SEKOLAHAN RT 002 / RW 002
Desa. Widoropayung Kec. Besuki Kab. Situbondo

Riwayat Pendidikan

- 2002-2009 SDN 2 Widoropayung
- 2009-2012 MTS Nurur Rahmah Paiton
- 2009-2012 Pondok Pesantren Nurur Rahmah
- 2012-2015 MAN 1 Situbondo