

**ANALISIS PEMBIAYAAN GRIYA iB HASANAH  
DENGAN AKAD MURABAHAH DI BNI SYARIAH  
KANTOR CABANG JEMBER**

**SKRIPSI**

diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember  
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar

Sarjana Ekonomi (S.E)

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Jurusan Ekonomi Islam

Prodi Perbankan Syariah



Oleh

**ABDUL HAFID**  
**NIM 083 123 044**

**Pembimbing**

**Moch Chotib, S,Ag. MM**

**NIP: 19710727200212 1 003**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) JEMBER  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
JURUSAN EKONOMI ISLAM  
PRODI PERBANKAN SYARIAH**

**JANUARI 2017**

**ANALISIS PEMBIAYAAN GRIYA IB HASANAH  
DENGAN AKAD MURABAHAH DI BNI SYARIAH  
KANTOR CABANG JEMBER**


**SKRIPSI**

diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember  
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar  
Sarjana Ekonomi (S.E)  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Jurusan Ekonomi Islam  
Prodi Perbankan Syariah

Oleh

**ABDUL HAFID**  
**NIM 083 123 044**

Diserujui Pembimbing

  
**Moch. Chotib, S.Ag., MM**  
**NIP. 19710727200212 1 003**

**IAIN JEMBER**

**ANALISIS PEMBIAYAAN GRIYA IB HASANAH  
DENGAN AKAD MURABAHAH DI BNI SYARIAH  
KANTOR CABANG JEMBER**

**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 Perbankan Syariah

Hari : Jumat  
Tanggal : 06 Januari 2017

Ketua

Tim Penguji

Sekretaris

M.F. Hidayatullah, S.H.I M.S.I.  
NIP. 197608122008011015

Agung Farmono, S.E M.Si  
NIP. 197512162009121002

Anggota :

1. M.F. Hidayatullah, S.H.I M.S.I.  
NIP. 197608122008011015

2. Moch Chotib, S.Ag., MM  
NIP. 197107272002121 003



Mengetahui,  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Moch Chotib, S.Ag., M.M.  
NIP. 197107272002121 003

## MOTTO

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﴾

Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila 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 (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. Riba itu ada dua macam: nasiah dan fadhl. Riba nasiah ialah pembayaran lebih yang disyaratkan oleh orang yang meminjamkan. Riba fadhl 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.

Maksudnya: orang yang mengambil Riba tidak tenteram jiwanya seperti orang kemasukan syaitan. Riba yang sudah diambil (dipungut) sebelum turun ayat ini, boleh tidak dikembalikan.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Alqur'anulkarim, *Surat Al-Baqarah Ayat 275* (Jakarta: Departemen Agama, 2007), 47.

## PERSEMBAHAN

Dengan rasa bersyukur yang tiada batas kepada Allah SWT, maka Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Bapak saya H. M. Hasan dan Ibu saya HJ. Niati yang saya banggakan yang saya cintai dan saya sayangi, yang selalu memberikan kasih sayang dan mendoakan akan kesuksesan anakmu dan yang selalu memberikan motivasi dan dukungan yang tiada batas sampai saat ini.
2. Keluarga besarku yang selalu mensupport dan memotivasi dalam menuju kesuksesan
3. Adik laki-laki Ahmad Ramadhani Hasan semoga kau menjadi orang yang memberikan manfaat kepada orang lain.
4. Semua guru-guru atau ustadz ustadzah yang telah memberikan ilmu-ilmunya dan semoga selalu barokah dan manfaat
5. Kepada lembaga Miftahul Huda yang telah memberikan wadah dalam proses belajar mengajar
6. Pondok pesantren Kyai Syarifuddin Wonerojo Lumajang dengan Pengasuh Almurrom Kyai H. Sulahak Syarif, ketua yayasan Kyai H. M. Adnan Syarif, semoga ilmu-ilmu dari beliau selalu bermanfaat dan barokah
7. Kepada sahabat sahabat seperjuangan Rayon Syariah, Rayon Febi, Komisariat, hususnya Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia PMII IAIN Jember yang telah memberikan banyak ilmu dan pengalaman dalam berorganisasi.

8. Saudara-saudara tercinta dan seperjuangan Comunitas (SEDULUR PATI) sedulur pati jember, sedulur pati lumajang, sedulur pati Probolinggo, sedulur pati madura yang telah memberikan suport dan mengajari hidup dengan berkarya, bersosial dan bersaudara.
9. Saudara-saudara Ikatan Mahasiswa Islam Lumajang yang selalu mensupport
10. Teman-teman seperjuangan kelas T2 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Bisnis Islam
11. Saudara-saudara teman-teman sahabat-sahabat pondok pesantren UMMUL QURO
12. Almamaterku Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember



## KATA PENGANTAR

### بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah Puja dan puji syukur yang tiada batas atas kehadiran sang IlahiRobbi Allah SWT yang telah memberikan rahmat nikmat serta hidayahnya sehingga proses penyelesaian Skripsi sebagai suatu syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) dapat terselesaikan dengan lancar, Sholawat maassalam semoga tetap tercurah limpahkan kepada junjungan kita baginda Nabi besar Mumammad SAW yang telah membrikan syafaatnya dan ajaran-ajarannya sehingga dapat membawa kita dari jaman kegelapan, dari jaman jahiliyah, jaman kebodohan sehingga zaman yang terang benderang seperti saat ini yakni addinul Islam dan zaman yang bernuansa dengan berbagai macam-macam keilmuan.

Kesuksesan dan keberhasilan yang kami dapatkan murni bukan dari penulis sendiri namun atas dukungan-dukungan serta banyak motivasi yang diberikan oleh banyak pihak, oleh karena itu penulis menyampaikan banyakbanyak terimakasih yang tiada batas kepada:

1. Prof. Dr. H. Babun Suharto, SE, MM selaku Rektor Institut Agama Islam Islam Negeri (IAIN) Jember.
2. Moch. Chotib, S. Ag.,MM selaku Dekan Fakultas Ekomi Bisnis islam (FEBI) dan sekaligus selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan suport, Bimbingan serta arahannya dalam penyelesaian Skripsi
3. M.F Hidayatullah, S.H.I.,M.S.I selaku ketua Jurusan Ekonomi Islam
4. Nurul Setia Ningrum, S.E.,MM selaku ketua Program Studi Perbankan Syariah

5. Ahmadio selaku Dosen Wali yang telah serta memberikan pengayoman dan arahan sehingga dapat menyelesaikan semua mata kuliah dalam perkuliahan
6. Mansur selaku Pimpinan BNI Syariah Kantor Cabang Jember yang telah memberikan izin penelitian untuk penyelesaian tugas akhir (Skripsi)
7. Zulkarnain Nur Huda selaku Tim marketing di BNI Syariah Kantor Cabang Jember.
8. Windiya Sinta selaku Tim Prosesing di BNI Syariah Kantor Cabang Jember.
9. Seluruh staf-staf BNI Syariah Kantor Cabang Jember yang telah membantu lancarnya penelitian
10. Kepada seluruh Guru-Guru dan Dosen-Dosen yang telah banyak memberikan pengetahuan, pengalaman dan ilmu-ilmunya.
11. Civitas akademika Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember dan hususnya Civitas Akademika Fakultas Ekonomi Bisnis Islam (FEBI) semoga segala bantuan yang telah diberikan akan mendapatkan balasannya dari Allah SWT.

Penulis berharap semoga Skripsi ini dapat bermanfaat nantinya bagi penulis dan bagi pembaca, penulis berharap demi suatu kesempurnaan skripsi ini ada suatu kritik dan saran yang sifatnya membangun, meski sesungguhnya tiada kesempurnaan karena kesempurnaan itu adalah hanya milik Allah SWT.

Jember 20 Januari 2017

**Abdul Hafid**  
**NIM.083123044**



## ABSTRAK

**Abdul Hafid, Moch. Chotib, 2017: Analisis pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad murabahah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember.**

KPR dalam bank Syariah di sebut pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian 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 di bayar setiap bulan. Berbeda dengan bank konvensional yang mengambil untung dari KPR melalui bunga pinjaman dan juga biaya lainya, 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 hadits dan jelas hukumnya haram, oleh karena itu perbankan yang berprinsip syariah mengimplementasikan akad-akad yang tidak bertentangan dengan syariah kedalam produk perbankan.

Rumusan masalah yang diteliti dalam sekripsi ini adalah 1) bagaimana sistem dalam pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember? 2) Bagaimana prosedur dalam pembiayaan Griya iB Hasanah? 3) Bagaimana implementasi akad *murabahah* dalam pembiayaan Griya iB Hasanah?

Tujuan penelitian ini adalah 1) untuk mengetahui sistem yang ada dalam pembiayaan Griya iB Hasanah. 2) untuk mengetahui prosedur yang diimplementasikan dalam pembiayaan Griya iB Hasanah dengan menggunakan akad *murabahah* 3) untuk mengetahui implementasi akad *murabahah* dalam pembiayaan Griya iB Hasanah

Peneliti memperoleh kesimpulan bahwa 1) sistem dalam pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember Sistem pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah kantor cabang dalam pengajuan pembiayaan ada dua sistem yaitu pembiayaan Griya iB Hasanah (*Fix Income*) yang diberikan kepada pegawai dan Griya iB Hasanah (*Non Fix Income*), diberikan kepada wiraswasta, di BNI Syariah lebih diprioritaskan kepada pembiayaan Griya iB Hasanah *Fix Income* dan Griya iB Hasanah yang *Non Fix Income* juga di pasarkan 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 maksimal pembiayaan tetapi hanya memutuskan pembiayaan 1000.000.000. di atas 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 Griya iB Hasanah 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 prosesing, pimpinan, tim operasional. 3) Implementasi akad *murabahah* di BNI Syariah dalam pembiayaan Griya iB Hasanah digunakan untuk pembiayaan Rumah Baru, Rumah Second, Ruko, pembangunan atau renovasi, tanah kavling yang siap bangun, take over Griya.

**Kata Kunci** : Analisis Pembiayaan Griya iB Hasanah dengan Akad Murabahah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
MOTTO.....	iv
PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vii
ABSTRAK.....	ix
DAFTAR ISI.....	x

### BAB 1 PENDAHULUAN

A. LatarBelakangMasalah.....	1
B. FakuPenelitian .....	5
C. TujuanPenelitian.....	5
D. AlasanPenelitian.....	5
E. ManfaatPenelitian.....	6
F. DefinisiIstilah.....	8
G. SistematikaPembahasan .....	10

### BAB II KAJIAN TEORI

A. KajianKepustakaan.....	12
---------------------------	----

B. Pembiayaan .....	13
C. Murabahah.....	34

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A. PendekatanPenelitiandanJeneisPenelitian .....	49
B. SistematikaPembahasan .....	57

### **BAB IV PENYAJIAN DASTA DAN ANALISIS**

A. GambaranObjekPenelitian .....	59
B. Penyajian Data danAnalisis.....	72

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan.....	97
B. Saran-Saran .....	98

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

**IAIN JEMBER**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Secara umum Bank adalah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan memberikan jasa pengiriman uang. didalam sejarah perekonomian umat islam, pembiayaan yang dilakukan dengan akad yang sesuai dengan syariah sudah menjadi tiga bagian tradisi umat islam sejak pada zaman Rosulullah Saw. Praktik praktik seperti menerima titipan harta, meminjamkan uang untuk keperluan konsumsi dan untuk keperluan bisnis, serta melakukan pengiriman uang telah lazim dilakukan sejak zaman Rosulullah Saw.<sup>1</sup>

Berbicara mengenai pertama kali lembaga keuangan yang didirikan dengan berprinsip non ribawi yaitu dilakukan di Malaysia pada pertengahan tahun 1940an tetapi lembaga tersebut tidak sukses ketika itu, lembaga kedua yang dilakukan di Pakistan pada ahir tahun 1950-an, dimana suatu lembaga pekreditan tanpa bunga didirikan di pedesaan 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*.<sup>2</sup>

Dengan semakin pesatnya perkembangan zaman dan teknologi, Perkembangan Perbankan berdasarkan prinsip *non ribawi* pada ahirnya juga berpengaruh ke indonesia. Masyarakat muslim indonesia di era tahun 1970an

---

<sup>1</sup> Adiwarmn A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan keuangan* (Jakarta: PT Rajagrafindo persada), 18

<sup>2</sup> Ibid, 23

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.

Pengharapan masyarakat untuk melakukan transaksi yang berbasis *non ribawitelah* didukung oleh keputusan organisasi masyarakat islam perihal penerapan kaidah islam dalam kegiatan perbankan. Organisasi masyarakat islam yang berpengaruh di indonesia telah mengeluarkan fatwa yang membahas masalah riba. Kedua organisasi masyarakat islam tersebut memiliki lembaga ijtihad, yaitu majlis tarjih muhammadiyah dan lajnah Bahsul Masa'il Nahdatul Ulama.

Perkembangan 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 untuk mendirikan bank syariah di Indonesia baru dilakukan pada tahun 1990an, Bank syariah adalah sistem bank yang dikembangkan dengan prinsip Syari'ah sedangkan prinsip Syari'ah adalah prinsip hukum islam.

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 prestasi 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 potensial hal ini ditandai dengan maraknya bank konvensional membuka unit usaha syariah atau juga mengkonversi sistemnya sistem Syariah.

Pada praktisi perbankan mengetahui bahwa bank syariah memiliki produk produk yang sangat berfariatif . beda dengan bank konvensional yang hanya berfokus pada produk tabungan , deposito, dan penyaluran dana secara kredit, bank syariah memiliki produk banyak dan beragam terutama dalam produk pembiayaan dan penyaluran dananya, seperti mudharabah, musyarakah, murabbahah, ijarah dan lain lain.

Dalam menjalankan produk pembiayaan KPR bank syariah harus menggali sistem transaksi yang di bolehkan dalam syari'ah, adapun sistem yang banyak digunakan oleh perbankan syari'ah di indonesia adalah pembiayaan KPR dengan akad murabbahah, istisna' dan ijarah, hususnya ijarah muntahiyat bitamlik (IMBT).<sup>3</sup>

KPR dalam bank Syarai'ah di sebut pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian kebutuhan atau keseluruhan

---

<sup>3</sup>Sugiawati, *Analisis kepemilikan rumah (KPR) dengn akad pembiayaan murabahah diBRI Syariah cabang medan (2010), 1*

Kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli (murabahah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan di bayar setiap bulan. Berbeda dengan bank konvensional yang mengambil untung dari 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 hadits dan jelas hukumnya haram, oleh karena itu perbankan yang berprinsip syariah mengimplementasikan akad-akad yang tidak bertentangan dengan syariah kedalam produk perbankan.<sup>4</sup>

Sesuai dengan Fatwa DSN MUI No 4/DSN-MUI/IV/2000 yang isinya telah menjamin keabsahan dan diperbolehkannya transaksi murabahah, termasuk dalam hal ini pembiayaan rumah di bank Syari'ah. Dan Undang Undang R.I tentang Perbankan Syari'ah Bab IV pasal 19 yang isinya bahwa kegiatan Bank Umum Syari'ah meliputi, Penyaluran pembiayaan berdasarkan akad murabahah, akad salam, akad istisna', atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip Syari'ah.<sup>5</sup>

Maka dengan adanya latar belakang permasalahan tersebut, penyusun tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut dalam bentuk karya ilmiah dengan judul” *Analisis Pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad murabahah di Bank BNI Syariah KC Jember*”

---

<sup>4</sup> Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: kencana Prenada Media Group, 2011), 11

<sup>5</sup> *Undang undang Republik indonesia Nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Pustaka Mahardika), 14

## **B. Fokus Penelitian**

Mengacu dari rumusan masalah di atas maka dalam penelitian ini difokuskan pada tiga rumusan masalah yaitu

1. Bagaimana prosedur pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember?
2. Bagaimana sistem pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad murabahah?
3. Bagaimana implementasi akad murabahah terhadap pembiayaan *Griya iB Hasanah* di BNI Syariah Kantor Cabang Jember?

## **C. Tujuan Penelitian**

Mengacu pada rumusan masalah yang tertera di atas maka penyusun dapat mengidentifikasi tujuan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui prosedur pembiayaan yang ada dalam pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah
2. Untuk mengetahui sistem yang diimplementasikan dalam pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad murabahah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember.
3. Untuk mengetahui bagaimana implementasi akad murabahah terhadap pembiayaan Griya iB Hasanah.

## **D. Alasan Penelitian**

Penelitian dilakukan di Bank BNI Syariah dikarenakan, BNI Syariah sudah banyak dikenal oleh masyarakat umum, pelayanan dan penyaluran



dananya sudah dirasakan oleh nasabah, Bahkan di Tahun 2009 sampai 2016, salah satu penghargaan yang di dapatkan oleh BNI Syariah yaitu pada tahun 2009 mendapatkan penghargaan *Banking Service Excellence Awards*, pada tahun 2010 mendapatkan penghargaan Rekor Bisnis – Kartu Kredit pertama yang menginspirasi ber-wirausaha (BNI Syariah Hasanah Card) , pada tahun 2011 mendapatkan penghargaan MURI – Replika Kartu Pembiayaan Terbesar-Hasanah Card 2011, dari tahun ketahun selalu mendapatkan banyak penghargaan dan salah tu penghargaan yang didapatkan oleh BNI Syariah pada tahun 2016 yaitu Best Syariah 2016 – Bank Syariah Terbaik 2016 Kategori Bank Syariah Aset Lebih Dari Rp 10 Triliun – Majalah Investor, BNI Syariah dapat diunggulkan dari segi pelayanan dan produk pembiayaan atau penyaluran dananya sesuai dengan prinsip syariah, sinergis dengan judul skripsi yaitu analisis pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad murabahah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember, maka dari itu peneliti melakukan penelitian di BNI Syariah Kantor Cabang Jember.<sup>6</sup>

#### **E. Manfaat Penelitian**

Kami selaku penyusun mengharapkan hasil dari penelitian ini akan memberikan manfaat sebagai berikut:

##### **1. Manfaat Teoritis**

Dapat menambah, memperdalam dan memperluas khazanah keilmuan tentang perbankan dan dalam hukum perbankan syari'ah terutama dalam pembiayaan KPR Syari'ah dengan akad murabahah, dan

---

<sup>6</sup> [www.bnisyariah.co.id/award](http://www.bnisyariah.co.id/award)

semoga dapat digunakan sebagai landasan bagi penelitian selanjutnya yang sejenis di masa yang akan datang.

## 2. Manfaat Praktis

- a) Diharapkan dapat membuka wacana bagi penulis pada khususnya, dan pembaca pada umumnya mengenai perbankan syari'ah yang produknya pembiayaan yang diimplementasikan dengan akad murabahah hususnya pembiayaan Griya iB Hasanah yang di berikan oleh bank syari'ah hususnya di BNI Syari'ah untuk memenuhi kebutuhan sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian atau tempat tinggal bagi masyarakat
- b) Hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi para nasabah yang akan mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah agar lebih memahami manfaat Griya iB Hasanah yang di berikan oleh Bank Syari'ah sehingga dalam mengajukan pembiayaan di Bank syariah dapat mempertimbangkan antara bank syariah dan bank Konvensional dan memahami bahwa pembiayaan Griya iB Hasanah lebih meringankan bagi nasabah karena menggunakan akad jual beli (Murabahah) dengan uang muka yang ringan dan cicilan yang tetap.
- c) Penelitian ini perlu dilakukan agar masyarakat atau nasabah mengetahui urgensi pelaksanaan pembiayaan Griya iB hasanah yang diberikan oleh Bank BNI Syari'ah tujuannya untuk kesejahteraan masyarakat, yang sesuai dengan Undang Undang tentang perbankan syaria'ah Bab 1 pasal 1 Ayat 7 bahwasanya Bank syariah adalah bank

yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syari'ah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syari'ah dan Bank pembiayaan Rakyat Syari'ah dan Bab IV pasal 19 Ayat 4 bahwa penyaluran pembiayaan berdasarkan akad murabahah, akad salam, akad istisna', atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip Syari'ah.<sup>7</sup>

## F. Definisi Istilah

### 1. 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 kepercayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.<sup>8</sup>

### 2. Griya iB Hasanah atau KPR Syariah:

Griya iB hasanah atau KPR Syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara angsuran, KPR syariah menggunakan akad murabahah, yaitu perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah yang diperlukan oleh nasabah dan

<sup>7</sup> Undang undang Republik indonesia nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, (yogyakarta: pustaka mahardika), 14

<sup>8</sup> Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: kencana prenamedia Group), 105

kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Yang kini telah banyak dikembangkan oleh lembaga intermediasi keuangan yang berbasis syariah. KPR syariah atau Griya iB Hasanah dalam BNI Syariah memiliki berbagai kelebihan di banding dengan KPR konvensional. Sistem yang digunakan oleh syariah Islam jauh lebih unggul dan lebih aman, bebas riba serta tidak ada pihak yang dirugikan.<sup>9</sup>

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.<sup>10</sup>

### 3. Jual beli (Bai' al- Murabahah):

adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambah keuntungan yang disepakati. Dalam Bai' 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 sebesar 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

<sup>9</sup>Kpr Syariah, (Kompasiana.com)

<sup>10</sup>Ahmad Ifham, *Ini lho Bank syariah* (Pt Gramedia Pustaka utama jakarta, 2015), 209

mereka sudah menyepakati tentang lama pembiayaan, besar keuntungan yang akan diambil.<sup>11</sup>

#### G. Sistematika Pembahasan

Untuk menjelaskan alur pemikiran dalam suatu pembahasan ini maka hasil dari analisis data tersebut dijabarkan secara sistematis dalam bentuk Bab.

Bab I meliputi pendahuluan, terdiri dari latar belakang, fokus penelitian tujuan penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab II yaitu tentang kajian kepustakaan, terdiri dari penelitian terdahulu dan kajian teori pada penelitian terdahulu akan dijelaskan peneliti terdahulu untuk dijadikan sebuah referensi peneliti. Kemudian pada kajian teori dijelaskan tentang pembahasan teori yang dijadikan beberapa materi penjelasan yaitu pertama tentang pembiayaan kepemilikan rumah istilah dalam BNI Syariah yaitu Griya iB Hasanah, yang kedua tentang teori akad *murabahah*.

Bab III yaitu tentang metode penelitian yang memuat pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, subyek penelitian, teknik pengumpulan data, kepustakaan, teknis analisis data, keabsahan data.

Bab VI yaitu penutup berisi tentang penyajian data dan analisis data yang membuat gambaran dan objek penelitian, penyajian dan analisis data serta pembahasan temuan yang diperoleh dengan menggunakan metode dan prosedur dari Bab III

---

<sup>11</sup>Muhammad Syafi'i Antonio., *Bank Syari'ah dar teori ke Praktik* (jakarta Gema Insani, 2001), 101

Bab V yaitu penutup berisi kesimpulan yang merangkum semua pembahasan yang diuraikan pada beberapa Bab sebelumnya. Dan tentang saran-saran rekomendasi mengacu atau bersumber dari temuan penelitian, pembahasan, dan kesimpulan akhir dari peneliti.



## BAB II

### KAJIAN TEORI

#### A. Kajian Kepustakaan

##### a) Penelitian Terdahulu

Penelitian tentang Pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad Murabahah sudah pernah ada sebelumnya, sebagai bahan perbandingan antara penelitian yang dahulu dengan yang sekarang Peneliti menyajikan peneliti-peneliti terdahulu yaitu:

Pada sebuah penulisan skripsi oleh Laily Hidayati Rosyidi yang berjudul “Implementasi Pembiayaan Kongsi Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada BNI Syariah Kantor Cabang Jember Tahun 2012”. persamaan antara peneliti yang terdahulu dengan yang sekarang yaitu juga sama meneliti tentang pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad murabahah di Bank syariah, mengenai perbedaannya laily Hidayati lebih kepada sejauh mana pembiayaan KPR Syariah diimplementasikan sedangkan peneliti yang skrang lebih kepada sistem dan prosedurnya dalam pembiayaan tersebut.<sup>12</sup>

Pada penelitian terdahulu yang ke dua pada sebuah penulisan skripsi oleh Muhammad Syaefudin yang berjudul “Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Modal Kerja (Studi Kasus di Bank MEGA Syariah KCP Ambulu)” dalam penulisan skripsinya yang menjadi titik tekan dari skripsi Muhammad Syaefudin yaitu lebih kepada

---

<sup>12</sup> Laily Hidayati Rosyidi, *Implementasi pembiayaan kongsi kepemilikan Rumah Syariah (Kprs) pada BNI Syariah Cabang Jember, Skripsi STAIN Jember Tahun 2012.*

pelaksanaan akad murabahah terhadap pembiayaan modal kerja dan menganalisis hukum islam terkait hal tersebut sedangkan dari peneliti yang sekarang lebih kepada sistem dan prosedur dalam pembiayaan kepemilikan rumah, persamaannya yaitu antara peneliti yang terdahulu dengan yang sekarang sama-sama meneliti tentang pembiayaan di bank syariah.<sup>13</sup>

## B. Pembiayaan

### 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 biyai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>14</sup>

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

<sup>13</sup> Muhammad Syaefuddin, *Analisis pelaksanaan akad murabahah pada produk pembiayaan modal kerja (studi kasus si bank mega syariah kcp ambulu)* Skripsi STAIN Jember Tahun 2015.

<sup>14</sup> Kasmir, *Bank dan lembaga keuangan lainnya* (Jakarta: PT raja grafindo persada, 2008),96



berkewajiban untuk mengembalikan 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.<sup>15</sup>

Didalam buku Bank Syari'ah teori dan praktek tentang Pembiayaan Griya Syari'ah adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumtif), baik

---

<sup>15</sup> Ismail, *Perbankan Syariah* (Kharisma putra Utama, 2014), 105-106

baru maupun bekas, di lingkungan *developer* maupun *non developer* dengan sistem *murabahah*.<sup>16</sup>

Sekema pembiayaan dengan menggunakan metode transaksi jual beli biasa. Dalam sekema *murabahah*, bank membeli barang kepada produsen, kemudian menjualnya kembali ke nasabah ditambahkan dengan keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah.<sup>17</sup>

## 2. Sistem Pembiayaan

Sistem adalah sekelompok elemen yang terintegrasi dengan maksud yang sama untuk mencapai suatu tujuan.<sup>18</sup>

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.<sup>19</sup>

## 3. Sistem pelunasan dan penyelamatan Pembiayaan

Tahap akhir proses suatu pembiayaan adalah pelunasan pembiayaan. Pada saat jatuh tempo, fasilitas pembiayaan yang diberikan

<sup>16</sup> Abdul Wadud Nafis, *Bank Syari'ah Teori dan Praktek* (Mitra Abadi Press, 2009), 128

<sup>17</sup> Irma Devita Purnamasari, *Akad Syariah* (Bandung: PT Mizan Pustaka, 2011), 38

<sup>18</sup> Raymond Mcleod, *Sistem Informasi Manajemen* (Jakarta: PT Prenhallindo, 2001), 11

<sup>19</sup> Onong Uchjana Effendy, *Sitem Informasi Manajemen 1998*, 54

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.<sup>20</sup>

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

---

<sup>20</sup> Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia, 2014), 235

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.<sup>21</sup>

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 tahapan-tahapan 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 melakukan analisis yang mendalam agar bank terhindar dari masalah pembiayaan yang akan timbul dikemudian hari<sup>22</sup>

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

---

<sup>21</sup> Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013), 222.

<sup>22</sup> Ismail, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: Kencana 2010), 111.

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

b. Prinsip dasar pemberian pembiayaan

1) Prinsip 5C

a) Character

Karakter mengembangkan watak dan keperibadian debitur. Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon debitur tujuannya adalah untuk mengetahui calon debitur mempunyai keinginan mengetahui kewajiban pinjamannya sampai lunas.

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*

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.<sup>23</sup>

- 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, analisi 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, di terima 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:

1. Pengajuan proposal oleh nasabah

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

---

<sup>23</sup> Kasmir, *Dasar Dasar Perbankan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada), 117

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

- 1) Akta pendirian perusahaan
- 2) Bukti diri (KTP)
- 3) Tdp daftar tanda perusahaan
- 4) Npwp nomor pokok (wajib pajak)
- 5) Neraca dan laporan laba rugi tiga tahun terakhir
- 6) Fotocopysertifikat 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.<sup>24</sup>

### a) Wawancara 1

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

---

<sup>24</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: PT Raja Grafindo 2008), 117

## 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 di janjikan. 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*), menepat janji (*amanah*), kehati-hatian (*ikhtiyati*), tidak berubah (*luzum*), saling

menguntungkan, kesetaraan, (*taswiyah*), transparansi, kemampuan, kemudahan (*tiisir*), iktikad yang baik dan sebab yang halal.<sup>25</sup>

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 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 di salurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati antara bank dan nasabah

---

<sup>25</sup> Irma Devita Purnamasari, *Akad Syariah* (Bandung: PT Mizan Pustaka, 2011), 3.

## 6. Manfaat Pembiayaan

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

### 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 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 syaria'h, 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 para

nasabah 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

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

c. Manfaat pembiayaan bagi pemerintah

- 1) Pembiayaan dapat digunakan sebagai alat untuk mendorong pertumbuhan sektor riil, karena uang yang tersedia dibank menjadi

tersalurkan 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 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 luas

- 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.<sup>26</sup>

7. Jenis Jenis Pembiayaan

Pembiayaan Bank Syariah dibedakan menjadi beberapa jenis antara lain:

- a. Pembiayaan dilihat dari tujuan penggunaan.

---

<sup>26</sup>Ismail, *Perbankan Syariah* (Kharisma putra Utama, 2014), 107-119.

Dilihat dari tujuan penggunaannya, pembiayaan dibagi menjadi tiga jenis yaitu pembiayaan investasi, modal kerja, dan konsumsi, perbedaan masing masing jenis pembiayaan disebabkan karena adanya perbedaan tujuan penggunaannya, perbedaan ini juga akan berpengaruh pada cara pencairan, pembayaran angsuran, dan jangka waktunya.

a) 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.

b) 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 selama-lamanya 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.



c) 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.

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.

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 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 angkutan

Pembiayaan yang diberikan untuk sektor angkutan misalnya pembiayaan kepada pengusaha taxi, bus, angkutan darat, laut dan udara, didalamnya adalah pembiayaan yang diberikan untuk biro perjalanan, pergudangan, komunikasi, dan lainnya.

d) Jasa lainnya

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

e) 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 di lihat 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 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 350.000.000 hingga, 5.000.000.000

3. Pembiayaan korporasi

Merupakan pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dengan jumlah besar dan diperuntukkan kepada nasabah besar (korporasi). Misalnya, jumlah pembiayaan lebih dari 5.000,000,000- dikelompokkan dalam pembiayaan korporasi dalam peraktanya setiap bank mengelompokkan pembiayaan korporasi

sesuai dengan sakla Bank masing masing, sehingga tidak ada ukuran yang jelas tentang batasan minimal pembiayaan korporasi.

### C. Murabahah

#### a. 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.<sup>27</sup>

Secara luas murabahah atau jual beli dapat diartikan sebagai pertukaran harta atas dasar saling rela.<sup>28</sup>

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

<sup>27</sup>Salman Kautsar Riza, *Akuntansi Perbankan Syari'ah Berbasis PSAK Syari'ah* (Padang: Akademia Permata, 2012), 141.

<sup>28</sup>Sri Nurhayati – wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia* (Jakarta: Salemba Empat, 2013), 174.

menjual kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syariah. Pembayaran atas transaksi *murabahah* dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati.<sup>29</sup>

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.

b. Jenis-jenis akad *murabahah*

Menurut Salman Kautsar *Murabahah* dibagi menjadi 2 macam, yaitu *murabahah* berdasarkan pesanan dan *murabahah* tanpa pesanan.<sup>30</sup>

*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 pesanan, *murabahah*

<sup>29</sup> Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 138-139.

<sup>30</sup> Salman Kautsar Riza, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah* (Padang: Akademia Permata, 2012), 145.

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.<sup>31</sup>

### c. 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.<sup>32</sup>

#### 1) Al Quran

Ayat-ayat yang berkenaan dengan murabahah antara lain: Q.S. An-Nisa:29 yang berbunyi:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ  
رَحِيمًا

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.”(An-Nisa':29).<sup>33</sup>

<sup>31</sup>Wiroso, *Jual Beli Murabahah* (Yogyakarta: UII Pres, 2005), 37.

<sup>32</sup>Salman kautsar Riza, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah* (Padang: Akademia Pemata, 2012)

<sup>33</sup> Alqur'anulkarim, *Surat Annisa' Ayat 29* (Jakarta: Departemen Agama, 2007), 83.



QS. Al-Baqarah ayat 280 yang berbunyi:

وَإِنْ كَانَتْ 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).<sup>34</sup>

QS. Al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَلِكَ 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 fadhl. Riba nasiah ialah pembayaran lebih yang disyaratkan oleh orang yang meminjamkan. Riba fadhl ialah penukaran suatu barang dengan barang yang sejenis, tetapi lebih banyak jumlahnya karena

<sup>34</sup> Alqur'anulkarim, Surat Al-Baqarah Ayat 280 (Jakarta: Departemen Agama, 2007), 47.

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).<sup>35</sup>

## 2) Al- Hadist

a) أن النبي صلى عليه وسلم عليه واله وسلم قال : إنما البيع عن تراض

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

b) أن النبي صلى عليه وسلم عليه واله وسلم قال: ثلاث فيهن البركة البيع الى أجل ،

والمقارضة ، وخط البر بالشعير للبيت لا للبيع (رواه ابن ماجه عن 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)

## 3) Syarat dan Rukun Murabahah

Para ulama' berbeda pendapat tentang rukun murabahah. Menurut Ulama' Hanafiyah, rukun murabahah adalah *ijab* dan *qobul*

<sup>35</sup> Alqur'anulkarim, Surat Al-Baqarah Ayat 275 (Jakarta: Departemen Agama, 2007), 47.

yang menunjukkan pertukaran barang secara ridha, baik dengan ucapan maupun perbuatan.<sup>36</sup>

Menurut Riza Salman Rukun murabahah ada tiga yaitu:<sup>37</sup>

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 (ketidak pastian)

f) Barang tersebut dapat diketahui kuantitas dan kualitasnya dengan jelas

g) Harga barang tersebut jelas

h) Barang yang diakadkan ada ditangan penjual.

---

<sup>36</sup>Racmat syafe'i, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 75.

<sup>37</sup>Salman kautsar riza, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah* (Padang: Akademia Permata, 2012), 146.

### 3) Ijab Kabul

Merupakan kesepakatan penyerahan barang dan penerimaan barang yang diperjual belikan. Ijab kabul harus disampaikan secara jelas atau dituliskan untuk ditandatangani oleh penjual dan pembeli.<sup>38</sup>

#### d. 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)

##### a) 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;

##### b) 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

<sup>38</sup> Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011), 135

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 melampui 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.

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 tangguhan. Pengaturan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK 102 paragraf 31)
13. Beban murabahah tangguhan diamortisasi secara proporsional dengan porsi utang murabahah. Pengaturan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK 102 paragraf 32).<sup>39</sup>

Dalam pembiayaan *murabahah*, sekurang kurangnya terdapat dua pihak yang melakukan transaksi jual beli, yaitu bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli barang, skema pembiayaan murabahah dapat digambarkan sebagai berikut:<sup>40</sup>



<sup>39</sup> Osmad Mutaher, *Akuntansi Perbankan Syariah* (Yogyakarta Graha Ilmu, 2012), 61-64.

<sup>40</sup> Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011), 139.



### Skema 7.1

#### Pembiayaan *Murabahah*.

Penjelasan Gambar Skema 7.1 tentang pembiayaan *Murabahah* diatas.

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

- 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 :

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. <sup>41</sup>

#### 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.

<sup>41</sup> Slamet Wiyono, *Mudah memahami Akuntansi Perbankan Syariah* (Jakarta: Pt Grasindo, 2005), 81-82.

Contoh :

Bapak Mustofa 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	Piutang murabahah	Rp. 177.000.000	
	Aset murabahah		Rp. 150.000.000
	Margin murabahah yang ditangguhkan		Rp.27.000.000. <sup>42</sup>

<sup>42</sup> Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), 65-66.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Pendekatan Penelitian dan Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif. Metode penelitian ini muncul karena terjadi perubahan paradigma dalam memandang suatu realitas atau fenomena. Dalam penelitian ini yang akan dilakukan adalah untuk mencari titik temu antara apa yang tertuang dalam bentuk teori dengan realitas yang ada di lapangan, oleh karena itu digunakan suatu pendekatan kualitatif

“Metode kualitatif dinamakan sebagai metode baru, karena popularitasnya belum lama, dinamakan metode postpositivisme. Metode ini disebut juga sebagai metode artistik, karena proses penelitian lebih bersifat seni (kurang terpola) dan disebut sebagai metode interpretive karena data hasil penelitian lebih berkenaan dengan interpretasi terhadap data yang ditemukan di lapangan.<sup>43</sup>

Sedangkan mengenai jenis penelitian, menggunakan penelitian lapangan (*Field research*). Karena penelitian ini berdasarkan ketertarikan peneliti pada lembaga keuangan PT BNI Syariah kantor cabang Jember khususnya pada pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad murabahah, baik dari segi mekanisme pembiayaan, sistem pembiayaan, prosedur pembiayaan dan implementasi akad murabahahnya.

Hal ini menjadi alasan peneliti untuk menggunakan pendekatan *kualitatif deskriptif* adapun pengertian penelitian *deskriptif* yaitu suatu

---

<sup>43</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2007), 7-8.

metode dalam penelitian status kelompok manusia, suatu objek, suatu kondisi, suatu sistem pemikiran, ataupun suatu peristiwa pada masa sekarang.<sup>44</sup>

Adapun karakteristik dari metode kualitatif yaitu dengan pengamatan wawancara, atau penelaahan dokumen. Metode kualitatif ini digunakan karena beberapa pertimbangan. *Pertama* menyesuaikan metode kualitatif lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan jamak, *kedua* metode ini disajikan secara langsung hakikat hubungan antara peneliti dan responden. *Ketiga* metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola pola yang dihadapi.

Adapun alasan peneliti menggunakan metode ini adalah peneliti ingin lebih mendeskripsikan tentang bagaimana mekanisme, sistem dan akad *murabahah* yang diimplementasikan dalam pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember.

### **1. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan pada PT. BNI Syariah Kantor cabang jember yang berlokasi di jalan A. Yani No. 39 jember. BNI Syariah Kantor Cabang jember merupakan suatu lembaga keuangan yang mengunggulkan Kualitas Pelayanan yang baik dan produk pembiayaan *murabahah*. Alasan kenapa peneliti memilih BNI Syariah karena BNI Syariah sudah banyak dikenal oleh halayak umum. Bahkan dari tahun 2009 sampai 2016 sudah banyak penghargaan-penghargaan yang di dapatkan oleh BNI Syariah.

---

<sup>44</sup> Suharsisini Arikonto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: PT. Renika Cipta, 2002), 10.

## 2. Subyek Penelitian

- a. Pimpinan BNI Syariah Kantor Cabang Jember.
- b. Manager BNI Syariah Kantor Cabang Jember.
- c. Tim Marketing.
- d. Prosesing
- e. Financing operasional.

## 3. Teknik Pengumpulan Data

Pada penelitian ini peneliti ingin mencari jenis dan subyek penelitian sebagaimana diatas pada bagian subyek penelitian, yang dalam hal ini teknik pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a. Observasi

Observasi merupakan suatu proses yang kompleks, suatu proses yang tersusun dari berbagai proses biologis dan psikologis. Dua diantara yang terpenting adalah proses-proses pengamatan dan ingatan”. Jadi dapat disimpulkan bahwa observasi yaitu pengamatan langsung terhadap objek studi untuk mendapatkan data dan informasi yang dibutuhkan sebagai dasar analisis serta mengkonfirmasi objektivitas dan keakuratan mengenai hal yang diperoleh baik dalam studi pustaka maupun dalam penelitian itu sendiri.<sup>45</sup>

Observasi adalah dilakukan untuk memperoleh informasi tentang kelakuan manusia seperti terjadi dalam kenyataan, dengan observasi

---

<sup>45</sup>Sugiono, *Metode Penelitian Kombinasi (mixed methodes)* (Bandung: Alfabeta, 2014), 196.

dapat kita peroleh gambaran yang lebih jelas tentang kehidupan sosial, yang sukar diperoleh dengan metode lain.<sup>46</sup>

Tujuan observasi harus jelas artinya dapat memusatkan perhatian kepada apa yang harus diamati, siapa yang harus diamati, dan keterangan apa yang perlu dikumpulkannya.<sup>47</sup>

Dengan metode observasi ini bertujuan untuk memperoleh data sebagai berikut:

- 1) Letak geografis
- 2) Kondisi perbankan BNI Syariah

b. Interview

wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu, percakapan itu dilakukan oleh dua belah pihak pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan pihak terwawancara yang memberikan atas pertanyaan tersebut.<sup>48</sup>

wawancara adalah merupakan teknik pengumpulan data dimana pewawancara dalam mengumpulkan data mengajukan suatu pertanyaan kepada yang diwawancarai.<sup>49</sup>

wawancara adalah salah satu teknik mendapatkan data dengan cara mengadakan percakapan secara langsung antara pewawancara dengan pihak yang diwawancarai.

---

<sup>46</sup>Nasution, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)* (Jakarta: Bumi Aksara, 2011), 106

<sup>47</sup>Ibid., 10

<sup>48</sup>Moleong J lexy, *Metododlogi Penelitian Kualitatif* (Bandung Pt emaja Rosdakarya, 2009), 186.

<sup>49</sup>Sugiono, *Metode Penelitian Kombinas (mixed methodes)* (Bandung Alfabeta, 2014), 72

Wawancara ini digunakan untuk memperoleh keterangan dengan menggunakan cara tanya jawab sambil tatap muka antara peneliti dengan informan.

Adapun wawancara yang dilakukan peneliti yaitu:

- 1) Mengenai Prosedur dalam Pembiayaan kepemilikan rumah, atau Griya iB Hasanah istilah yang ada dalam BNI Syariah Kantor Cabang Jember
- 2) Mengenai sistem yang diimplementasikan dalam pembiayaan Griya iB Hasanah
- 3) Implementasi akad murabahah terhadap pembiayaan Griya iB Hasanah

Adapun yang menjadi objek wawancara adalah:

- a. Pimpinan BNI Syariah cabang jember
  - b. Manajer BNI Syariah
  - c. Tim marketing
  - d. Finacing operasional.<sup>50</sup>
- c. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, dan sebagainya.<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup>M. Djami, *Paradigma Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar), 75.

<sup>51</sup>Suharsini Arikonto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Pt Renika Cipta, 1998), 236.



#### d. Kepustakaan

Teknik pengumpulan data yang saat ini semakin umum digunakan adalah Pengumpulan data melalui studi pustaka. Berbagai riset telah banyak yang dilakukan oleh berbagai lembaga, sehingga sebenarnya telah tersedia cukup banyak data mengenai banyak aspek. Data-data ini dapat dikumpulkan kembali untuk digunakan dalam kerangka riset yang berbeda.<sup>52</sup>

#### 4. Analisis Data

Proses analisis data dalam penelitian kualitatif deskriptif dilakukan sebelum memasuki lapangan, selama dilapangan, dan setelah selesai dilapangan.

Teknik analisis data ada tiga langkah yaitu:<sup>53</sup>

##### 1) Reduksi Data

Reduksi Data adalah peneliti merangkum, mengambil data yang yang pokok dan penting, membuat kategori isi, berdasarkan huruf besar, huruf kecil, dan angka. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk pengumpulan data.<sup>54</sup>

##### 2) Penyajian Data

Setelah data di reduksi, maka langkah selanjutnya adalah mendisplaykan data. dalam penelitian kualitatif penyajian data ini dapat dilakukan dalam bentuk tabel, grafik, piechart, pictogram dan

<sup>52</sup>HM. Sumarsono, *Metode Riset Sumberdaya Manusia* (Yogyakarta: CV Aneka Solo, 2004), 75.

<sup>53</sup>Sugiono, *Metode Penelitian Kombinasi(mixed methodes)* (Bandung: Alfabeta, 2014), 335-343.

<sup>54</sup>Ibid., 25.

sejenisnya. Melalui penyajian data tersebut, maka data terorganisasikan, tersusun dalam pola hubungan sehingga akan semakin mudah dipahami.

Dengan mendisplaykan data, maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami tersebut.

### 3) Kesimpulan

Langkah terakhir dalam analisis kualitatif menurut Miles dan Huberman adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel.

Kesimpulan pada penelitian kualitatif ini yang diharapkan adalah merupakan temuan baru yang sebelumnya pernah belum ada. Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu objek yang sebelumnya masih remang-remang sehingga setelah diteliti menjadi jelas.

## 5. Keabsahan Data

Dalam penelitian ini, dalam menguji keabsahan data yang diperoleh, peneliti menggunakan teknik triangulasi dengan sumber.

Triangulasi dengan sumber berarti membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam penelitian kualitatif.<sup>55</sup>

Triangulasi sumber untuk menguji keabsahan data dilakukan dengan cara mengecek data. Triangulasi sumber dapat dicapai dengan cara:

1. Membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara.
2. Membandingkan dengan apa yang disampaikan seseorang didepan umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi
3. Membandingkan dengan apa yang dikatakan orang-orang tentang situasi penelitian dengan yang dikatakan sepanjang waktu.
4. Membandingkan keadaan dan persepektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang lain dan
5. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.<sup>56</sup>

## **6. Tahapan-tahapan Penelitian**

*Pertama*, pro- researarch. Pada tahapan ini, peneliti melakukan observasi pendahuluan di BNI Syariah Kantor cabang jember terkait prosedur penelitian sebagai data awal penyusunan proposal.

*Kedua*, menyusun rancangan penelitian (proposal penelitian) sebagai perencanaan dan perlengkapan yang diperlukan dalam kegiatan penelitian. Selanjutnya peneliti melayangkan surat izin penelitian pada

<sup>55</sup>Moleong J lexy, *Metododlogi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Pt Remaja Rosdakarya, 2009), 330.

<sup>56</sup>Ibid., 178

instansi bank yang akan dijadikan tempat penelitian mengenai “ Analisis pembiayaan KPR Syari’ah berdasarkan akad Murabahah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember” Kegiatan diawali dengan pengumpulan data dengan menggunakan empat teknik yaitu: observasi, wawancara, dokumentasi dan kepustakaan berdasarkan subyek penelitian yang telah ditentukan yaitu: manager, kepala marketing, dan financing operasional.

*Ketiga*, tahap ini merupakan yang terakhir, yaitu penulisan laporan / hasil penelitian. Setelah data-data yang dibutuhkan terkumpul setelah melalui beberapa tahapan.

## **B. SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

Bagian ini berisi tentang deskripsi alur pembahasan Skripsi yang di mulai dari bab pendahuluan hingga bab penutup. Format penulisan sistematika pembahasan adalah dalam bentuk deskriptif naratif, bukan seperti pada daftar Skripsi. Secara global sistematika penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

BAB I membahas tentang pendahuluan yang terdiri dari sub bab-sub bab yaitu: latar belakang masalah, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah, dan sistematika pembahasan.

BAB II membahas tentang kajian perpustakaan, yang terdiri dari penelitian terdahulu, dan kajian teori.

BAB III membahas tentang metode penelitian, yang terdiri dari pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, subjek penelitian, teknik pengumpulan data, analisis data, keabsahan data dan tahap-tahap penelitian.

BAB IV membahas tentang penyajian data dan analisis, yang terdiri dari; gambaran objek penelitian, penyajian data analisis, dan pembahasan temuan.

BAB V membahas tentang penutup, yang terdiri dari kesimpulan, dan saran-saran.



## BAB IV

### PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

#### A. Gambaran Objek Penelitian

##### 1. Sejarah BNI Syariah Cabang Jember

Krisis moneter 1997 membuktikan ketangguhan sistem perbankan syariah. Prinsip syariah dengan tiga pilarnya yaitu: adil, transparan dan maslahat mampu menjawab kebutuhan masyarakat terhadap sistem perbankan yang lebih adil. Disamping itu nasabah juga dapat menikmati layanan syariah di Kantor Cabang BNI Konvensional (*offic Commalding*) dengan lebih kurang 1500 outlet yang tersebar diseluruh wilayah indonesia. Di dalam pelaksanaan operasional perbankan, BNI Syariah tetap memperhatikan kepatuhan terhadap aspek syariah. Dengan dewan pengawas syariah (DPS) yang saat ini diketuai oleh KH. Ma'ruf Amin, semua produk BNI Syariah telah melalui pengujian DPS sehingga telah memenuhi aturan syariah.

Selain adanya *demand* dari masyarakat terhadap perbankan syariah, untuk mewujudkan visinya (yang lama) menjadi “ *Universal Banking* ”, BNI Syariah membuka layanan perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah dengan konsep *dual system banking*, yaitu menyediakan pelayan perbankan umum dengan perbankan syariah sekaligus, hal ini sesuai dengan UU No. 10 Tahun 1998 yang memungkinkan perbankan umum untuk membuka layanan syariah.

Diawali dengan pembentukan tim Bank Syariah di tahun 1999, Bank Indonesia kemudian mengeluarkan izin prinsip dan usaha untuk beroprasinya unit usaha syariah BNI Syariah sebagai berikut:

- a. Tepatnya pada tanggal 29 April tahun 2000 BNI Syariah membuka lima kantor Cabang Syariah sekaligus di kota-kota potensial, yaitu: Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara, dan Banjarmasin.
- b. Tahun 2001 BNI Syariah kembali membuka lima kantor cabang syariah yang difokuskan di kota-kota besar di Indonesia, yaitu: Jakarta: (membuka dua cabang), Bandung, Makasar, dan Padang.
- c. Seiring dengan perkembangan bisnis dan banyaknya permintaan masyarakat untuk layanan perbankan syariah, tahun 2002 lalu BNI Syariah membuka dua kantor cabang syariah baru di Medan dan Palembang.
- d. Diawal tahun 2003, dengan pertimbangan *load* bisnis yang semakin meningkat sehingga untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, BNI Syariah melakukan relokasi kantor cabang syariah di Jepara Semarang, sedangkan untuk melayani masyarakat Jepara, BNI Syariah membuka kantor cabang pembantu syariah Jepara.
- e. Pada bulan Agustus dan September 2004, BNI Syariah membuka layanan BNI Syariah Prima di Jakarta dan Surabaya, pelayanan ini diperuntukan untuk individu yang membutuhkan layanan perbankan yang lebih personal dalam usaha yang nyaman.

- f. Juni 2014 jumlah cabang BNI Syariah mencapai 65 kantor cabang, 161 kantor cabang pembantu, 17 kantor kas, 22 mobil layanan gerak dan 20 payment point. BNI Syariah terdaftar dan diawasi oleh otoritas jasa keuangan.

Berdasarkan keputusan gubernur Bank Indonesia nomor 12/41/KEP.GBI/2010 tanggal 21 mei 2010 mengenai pemberian izin usaha kepada PT Bank BNI Syariah dan di dalam *corporate plant* UUS BNI tahun 2000 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan *spin off* tahun 2009. Rencana tersebut terlaksana pada tanggal 19 juni 2010 dengan beroperasinya BNI Syariah sebagai Bank Umum Syariah (BUS). Realisasi waktu *spin off* bulan juni 2010 tidak terlepas dari faktor external berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu dengan diterbitkannya UU No. 19 tahun 2008 tentang surat berharga syariah negara (SBSN) dan UU No 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Diamping itu, komitmen pemerintah terhadap pengembangan perbankan syariah semakin kuat dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syariah juga semakin meningkat.<sup>57</sup>

PT. Bank BNI Syariah Cabang Jember berdiri pada tanggal 25 desember 2008 yang dipimpin oleh Bapak Muhammad Muttakin. Yang mana PT Bank BNI Syariah Cabang Jember telah memiliki satu kantor cabang pembantu dan tiga Kantor Cabang Mikro. Didalam operasional perbankan, PT. Bank BNI Syariah Cabang Jember tetap memperhatikan

---

<sup>57</sup> [http:// www.bnisyariah.co.id/](http://www.bnisyariah.co.id/)



kepatuhan terhadap aspek syariah. Semua produk Bank BNI Syariah telah melalui pengujian dari Dewan Pengawas Syariah (DPS), sehingga telah memenuhi aturan syariah. PT. Bank BNI Syariah Cabang Jember, merupakan perbankan yang sedang berkembang pada saat ini khususnya dalam hal pembiayaan, yang saat ini dipimpin oleh Bapak Mansyur.

## 2. Visi dan Misi

Adapun BNI Syariah Cabang Jember memiliki Visi dan Misi dalam menjalankan kegiatannya yaitu:

### a. Visi

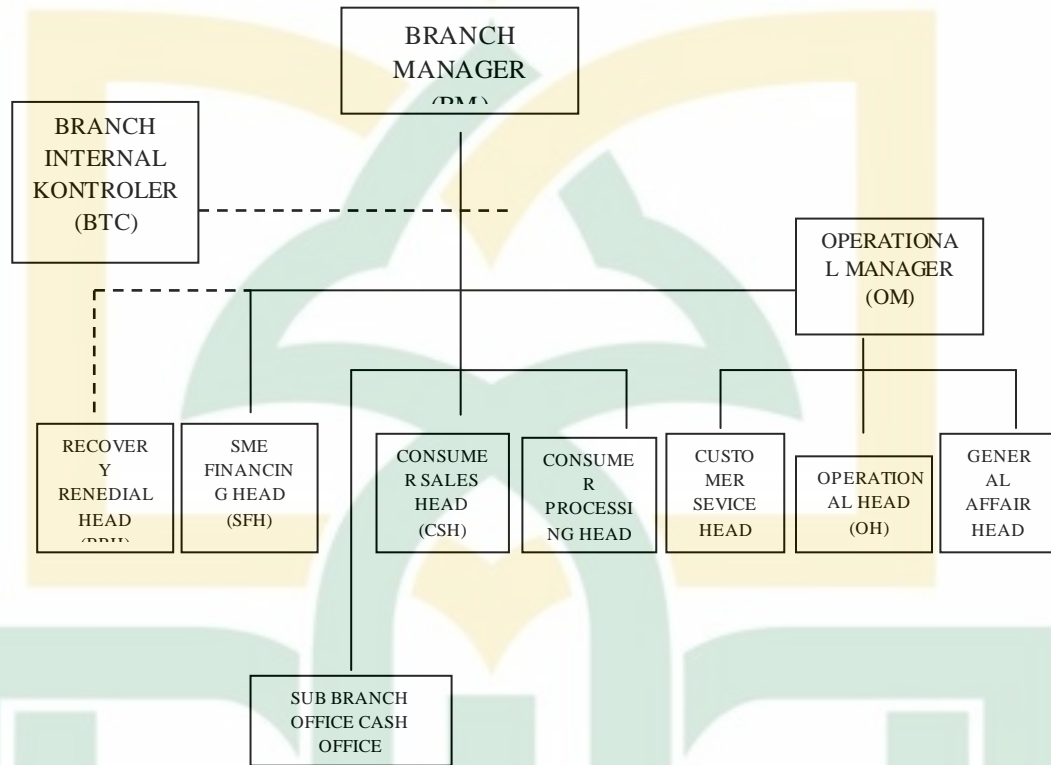
Menjadi Bank Syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja

### b. Misi

- 1) Memberikan kontribusi yang positif terhadap masyarakat dan peduli terhadap kelestarian lingkungan
- 2) Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
- 3) Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.
- 4) Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
- 5) Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.

### 3. Struktur Organisasi Perusahaan

#### Struktur Organisasi BNI Syariah Cabang Jember KANTOR CABANG JEMBER STUKTUR



Sumber : *company profile* PT. Bank BNI Syariah Cabang Jember.

Deskripsi Jabatan:

- a) *Branch manager* atau pimpinan cabang berperan dalam pengambilan seluruh keputusan di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Jember dan memimpin segala jalannya kegiatan di dalam bank.
- b) *Branch internal controler* berperan mengkoordinasikan dan mendelegasikan tugas pengawasan prosedur operasional, dan manajemen resiko serta membuat laporan pengawasan prosedur.

- c) *Recovery remedial* berperan melakukan kolelection kepada nasabah, memproses usulan penyelamatan nasabah serta memproses usulan hapus buku nasabah pembiayaan.
- d) *Operational manager* atau pimpinan operasional berperan memimpin dan memutuskan setiap jalannya usaha dalam kegiatan operasional bank.
- e) *SME Financing* unit atau bagian pembiayaan berperan memasarkan produk pembiayaan produktif ritel, memproses permohonan pembiayaan produktif ritel, melakukan penilaian jminan nasabah terkait proses permohonan pembiayaan produktif ritel, mengelola pemantauan, melakukan *collektion* dan memproses usulan pembiayaan produktif ritel dengan kategori kolektabilitas, serta memproses pengalihan pengelolaan nasabah pembiayaan produktif kepada *Recovery dan Remedial head* sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- f) *Customer service* berperan melakukan pemasaran dana konsumen kepada nasabah, memproses pembukaan dan penutupan rekening giro atau tabungan deposito, memproses permohonan gadai atau kepemilikan emas.
- g) *Operasioanal Unit* atau bagian operasional berperan mengelola proses administrasi pembiayaan (akad, pengikatan, SKP, Ceklist, asuransi, documen dan lain lain), memproses transaksi pencairan angsuran dan pelunasan, mengelola rekening pembiayaan termasuk perubahan data rekening dan jaminan, mengelola penyimpanan dokumen pembiayaan

dan dokumen jaminan pembiayaan serta mengelola laporan kepada regulator terkait data debitur dan mengelola hubungan dengan notaris, selain itu juga melakukan pembukuan transaksi cabang, memproses pembukaan bank garansi dan LC.

- h) *General Affair unit* atau bagian umum berperan mengelola laporan keuangan dan kebenaran pembukuan transaksi-transaksi cabang, mengelola administrasi data-data kepegawaian cabang, mengelola urusan pengadaan cabang dan urusan umum lainnya, mengelola kepegawaian penunjang (satuan pengamatan, sopir, pelayan, jaga malam), dan lain lain.
- i) *Consumer sales unit* atau bagian pemasaran berperan memasarkan produk dana dan jasa konsumen dan institusi/ kerjasama lembaga, memasarkan produk pembiayaan consumer, memproses verifikasi awal permohonan pembiayaan consumer dan memproses pembiayaan talangan haji.
- j) *Consumer processing Unit* atau bagian pemrosesan berperan melakukan verifikasi data dan kelengkapan dokumen permohonan pembiayaan konsumen, melakukan penilaian jaminan nasabah terkait proses permohonan pembiayaan konsumen, memproses permohonan pembiayaan konsumen melalui aplikasi proses pembiayaan dan mengelola validitas datanya, selain itu juga mengajukan keputusan atas pembiayaan konsumen yang telah di proses melakukan pemeriksaan

data sistem informasi debitur untuk pembiayaan produktif dan konsumtif

#### 4. Ruang lingkup kegiatan atau usaha dari instansi perusahaan

Sistem ekonomi islam akan menjadi dasar beroprasinya Bank Syariah yang paling menonjol adalah tidak mengenal konsep bunga uang dan yang tidak kalah pentingnya untuk tujuan komersial, islam tidak mengenal peminjaman uang tetapi lebih kepada kemitraan atau kerjasama (*mudharabah dan musyarakah*) dengan prinsip bagi hasil, sedang peminjaman uang hanya dimungkinkan untuk tujuan sosial tanpa adanya imbalan apapun.

Sistem perbankan syariah addalah sistem perbankan yang menerapkan prinsip bagi hasil yang saling menguntungkan bagi bank dan nasabah. Sistem perbankan syariah yang diterapkan oleh PT. Bank BNI Syariah Cabang Jember yang di dalam pelaksanaanya berdasarkan atau berlandasan syariah (hukum) islam, menonjolkan aspek keadilan dan kejujuran dalam bertransaksi, investasi yang beretika, mengedepankan nilai-nilai kebersamaan dan persaudaraan dalam memproduksi dan menghindari kegiatan spekulatif dan berbagai transaksi keuangan. Lebih jauh lagi, maanfaatnya akan dinikmati oleh umat islam saja tetapi dapat membawa kesejahteraan semua kalangan masyarakat (*rahmatan lil alamin*).

Di dalam menjalankan operasinya, PT. Bank BNI Syariah Cabang Jember memiliki fungsi antara lai:

- a. Sebagai penerima amanah untuk melakukan investasi atas dana-dana yang dipercayakan oleh pemegang rekening investasi atau depositan atas dasar prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan syariah dan kebijakan investasi bank.
- b. Sebagai pengelola investasi atas dana yang dimiliki oleh pemilik dana (*sohibul maal*) sesuai dengan arahan investasi yang dikehendaki oleh pemilik dana (dalam hal ini bank bertindak sebagai manajer investasi).
- c. Sebagai penyedia jasa lalulintas pembyaran dan jasa-jasa lainnya sesuai dengan prinsip syariah.

#### 5. Mekanisme Operasional PT. Bank BNI Syariah Cabang Jember

Adapun mekanisme operasional PT. Bank BNI Syariah Cabang Jember berdasarkan prinsip prinsip syariah adalah sebagai berikut:

- a. Mekanisme penghimpunan dana
  - 1) Prinsip bagi hasil (*mudharabah*)
  - 2) Prinsip simpanan atau titipan (*wadiah*)
- b. Mekanisme penyaluran dana
  - 1) Prinsip bagi hasil (*mudharabah dan musyarakah*)
  - 2) Prinsip jual beli (*ba'i al-murabahah*)
  - 3) Prinsip sewa (*ijarah*)
- c. Jasa layanan
  - 1) *Al-wakalah (deputyship)*
  - 2) *Kafalah (gauranty)*
  - 3) *Al-qordh (soft and benevolent loan)*

## 6. Produk-Produk PT. Bank BNI Syariah Cabang Jember

Pada PT. Bank BNI Syariah Cabang Jember terdapat produk-produk penghimpunan dana dan penyaluran dana, antara lain:

### a. Produk-produk penghimpunan dana

#### 1. Tabungan

##### a) Tabungan iB Hasanah

Adalah tabungan dengan akad *mudharabah* atau *wadiah* yang tersedia dengan berbagai transaksi *e-Banking* seperti *internet banking* dan lain lain

##### b) Tabungan iB Prima Hasanah

Adalah tabungan bagi nasabah *high networth* dengan bagi hasil yang lebih kompetitif. Tabungan dengan manfaat lebih berupa fasilitas transaksi *e-banking* dan dan fasilitas *executif lounge* bandara yang telah bekerja sama dengan BNI Syariah.

##### c) Tabungan iB Bisnis Hasanah

Adalah tabungan dengan akad *mudharabah* yang dilengkapi dengan detil mutasi debit dan kredit pada buku tabungan dan bagi hasil yang lebih kompetitif dalam mata uang rupiah.

##### d) Tabungan IB THI Hasanah

Adalah tabungan dengan akad *Mudharabah* dan *Wadiah* yang dipergunakan sebagai sarana untuk mendapatkan kepastian porsi berangkat menunaikan ibadah haji (reguler husus) dan merencanakan ibadah umroh sesuai dengan keinginan penabung

dengan sistem setoran bebas atau bulanan dalam mata uang rupiah dan USD.

e) Tabungan iB Tapenas Hasanah

Adalah tabungan dengan akda *Mudharabah* untuk perencanaan masa depan yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan sistem setoran bulanan yang bermanfaat untuk membantu menyiapkan rencana masa depan seperti rencana liburan, ibadah umroh, pendidikan maupun rencana masa depan lainnya.

f) Tabungan iB Tunas Hasanah

Adalah tabungan dengan akad *Wadiah* yang diperuntukkan bagi anak –anak dan pelajar yang berusia di bawah 17 tahun

g) Tabunganku iB

Adalah produk simpanan dana dari bank indonesia yang dikelola sesuai dengan prinsip syariah dengan akad *wadiah* dalam mata uang rupiah untuk meningkatkan kesadaran menabung masyarakat.

h) Giro iB Hasanah

Adalah simpanan transksional yang bertujuan sebagai alat transaksi pembayaran yang menggunakan prinsip wadiah yang dhamanan, dengan sistem online di BNI Syariah kantor cabang diseluruh indonesia, semakin mendukung kepastian bisnis nasabah.



i) Deposito iB Hasanah

Adalah investasi berjangka yang dikelola berdasarkan prinsip syariah yang ditujukan bagi nasabah perorangan

b. Produk-produk penyaluran dana

1. Pembiayaan konsumtif

a) Griya iB Hasanah

Adalah fasilitas pembiayaan konsumtif untuk membeli, membangun, merenovasi rumah/ruko ataupun untuk membeli kavling siap bangun (KSB).

b) Oto iB Hasanah adalah

Adalah fasilitas pembiayaan konsumtif *murabahah* yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian kendaraan bermotor dengan agunan kendaraan bermotor yang dibiayai dengan pembiayaan ini.

c) Fleksi iB Hasanah

Adalah fasilitas pembiayaan konsumtif bagi pegawai/karyawan suatu perusahaan/lembaga instansi untuk pembelian barang atau penggunaan jasa sesuai syariah islam.

d) Multiguna iB Hasanah

Adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli barang kebutuhan konsumtif dengan berwujud *fixed asset*.

e) Pembiayaan emas iB Hasanah

Adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membeli emas logam mulia dengan bentuk bantangan yang diangsur secara pokok setiap bulannya melalui akad *murabahah* (jual beli)

## 2. Pembiayaan Produktif

### a) Tunas usaha iB Hasanah

Adalah pembiayaan modal kerja dan atau investasi yang diberikan untuk usaha produktif yang *feasible* namun belum *bankable* dengan prinsip syariah.

### b) Wirausaha iB Hasanah

Adalah fasilitas pembiayaan produktif yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan usaha-usaha produktif (modal kerja dan investasi) yang tidak bertentangan dengan syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### c) Usaha kecil iB Hasanah

Pembiayaan syariah yang digunakan untuk tujuan produktif (modal kerja maupun investasi) kepada pengusaha kecil berdasarkan prinsip-prinsip pembiayaan syariah. Keunggulan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah, jangka waktu pembiayaan sampai dengan 7 (tujuh) tahun. Plafond pembiayaan sampai dengan Rp. 10.000,000,000 (Sepuluh Miliar).

## B. Penyajian Data dan Analisis

### 1. Pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad *murabahah* di PT BNI Syariah Kantor Cabang Jember.

Dari hasil suatu penelitian dan wawancara yang telah dilakukan peneliti di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Jember, diperoleh data-data sebagai berikut:

Hasil wawancara dengan Bapak Mansyur selaku pimpinan BNI Syariah Kantor Cabang Jember,

Pembiayaan kepemilikan rumah merupakan pembiayaan konsumtif, dalam artian BNI Syariah Cabang Jember memberikan kemudahan kepada nasabah atau masyarakat akan kebutuhan hunian rumah, dalam BNI Syariah Cabang Jember, pembiayaan kepemilikan rumah tidak hanya memberikan fasilitas pembiayaan rumah baru tetapi banyak fasilitas yang diberikan yaitu pembiayaan rumah baru, rumah second, renovasi rumah, ruko, rukan, tanah kavling yang siap dibangun rumah, take over Griya, Bank memberikan fasilitas pembiayaan tersebut dikarenakan pembiayaan adalah termasuk aktivitas Bank Syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank dengan berdasarkan prinsip jual beli (*Murabahah*) yang tidak keluar dari kontek syariah.<sup>58</sup>

Dapat dijelaskan dari hasil wawancara diatas bahwasanya pembiayaan kepemilikan rumah adalah merupakan salah satu produk Bank Syariah guna untuk membantu masyarakat dalam meningkatkan taraf hidup dan memenuhi kebutuhannya, dalam pembiayaan Griya iB Hasanah atau pembiayaan kepemilikan rumah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember bank menggunakan prinsip jual beli (*Murabahah*), dalam pembiayaan tersebut, juga dapat dijelaskan bahawa macam-macam pembiayaan yang diberikan oleh bank untuk mewedahi kebutuhan

<sup>58</sup> Wawancara dengan Bapak Mansyur selaku Pimpinan di BNI Syariah Kantor Cabng Jember, 08 September 2016

masyarakat yang sifatnya konsumtif, setiap masyarakat yang ingin memiliki rumah baru, memiliki ruko, rumah bekas, dan masyarakat yang ingin merenovasi rumahnya dan yang ingin memiliki tanah atau kavling yang siap dibangun, pembiayaan rumah hunian tersebut yaitu dengan berdasarkan prinsip jual beli (*Murabahah*) yaitu kesepakatan dua belah pihak antara Bank dan nasabah dalam artian Bank akan menyampaikan harga jual dan margin keuntungan yang didapatkan oleh Bank, dan mewajibkan nasabah untuk memenuhi tagihan dalam jangka waktu yang telah disepakati antara dua belah pihak, Bank dan Nasabah.

**a. Sistem pemberian pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember**

Tetap dengan wawancara Zulkarnain Nur Huda sebagai Tim Marketing, Dalam pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Jember ada dua sistem yang dijalankan, Dalam istilah di BNI Syariah yaitu pembiayaan *Fix income* dan *non Fix income*, seperti yang disampaikan oleh Zulkarnain Nur Huda

Sebenarnya dalam pembiayaan Griya iB Hasanah, lebih diprioritaskan kepada karyawan atau pegawai, namun sangat diperbolehkan 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 dari pembiayaan yaitu 1 (satu) tahun dan jangka waktu maksimal yaitu 15 (lima belas) tahun, batas minimal pembiayaan yaitu 25.000.000 (dua puluh lima juta) dan tidak ada batasan maksimal dari pembiayaan dalam artian pembiayaan di bawah 1000.000.000 (satu miliar) yang akan memutuskan adalah kantor cabang sendiri,

tetapi apabila pembiayaan di atas satu miliar yang memutuskan adalah kantor wilayah.<sup>59</sup>

Pembiayaan Griya iB Hasanah *Fix Income* yaitu: pembiayaan kepemilikan rumah yang ada di BNI Syariah yang lebih diprioritaskan kepada bagian karyawan atau pegawai, pembiayaan disitu lebih murah dalam artian Bank dalam pengambilan margin keuntungannya itu lebih sedikit dari pada pembiayaan Griya iB Hasanah (*Non Fix Income*), dikarenakan pangsa pasar utama dari pembiayaan tersebut adalah kepada pegawai atau karyawan, dan prosesnyapun lebih cepat dari pada *Non Fix Income*, dari segi resiko pembiayaan lebih kecil dikarenakan sudah ada syarat slip gaji yang menjadi 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 wiraswata, sangat beda sekali pembiayaan *Fix Income* dan *Non Fix Income*, pembiayaan yang sarat-saratnyapun lebih banyak dan lebih lengkap, di BNI Syariah dibedakan antara yang mengajukan pembiayaan dari pegawai dan swasta, kenapa demikian karena BNI Syariah Cabang Jember juga berprinsip kehati-hatian, dalam artian bank menjaga hal yang tidak diinginkan ketika nasabah melakukan wanprestasi. Dalam pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember tidak hanya hanya memfasilitasi

---

<sup>59</sup> Wawancara Bapak Zulkarnain Nurhuda Marketing BNI Syariah Kantor Cabang Jember, 05 September 2016

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 berikan yaitu:

- a) BNI Syariah Cabang Jember dapat memeberikan pembiayaan dengan kepemilikan rumah baru.
- b) BNI Syariah Cabang jember juga memberikan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah bekas.
- c) BNI Syariah Cabang Jember memberikan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dengan cara perenovasian rumah.
- d) BNI Syariah Cabang jember memberikan pembiayaan berupa tanah kavling yang siap dibangun.

Juga dapat dijelaskan dari hasil wawancara di atas bahwa Dari sistem pembiayaan yang ada di BNI Syariah Cabang Jember ada dua sistem yang dijalankan yaitu pembiayaan diberikan kepada pegawai yang sudah bekerja di kantor atau perusahaan yang intinya sudah mempunyai gaji tetap, dan bank BNI Syariah memprioritaskan yang dari pegawai dikarnakan prosesnyapun 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 bagi yang wiraswasta ketika melakukan pengajuan pembiayaan juga dapat dilakukan dan bank akan

mencairkan asalkan berkas yang diajukan dengan sebenar-benarnya, dalam pembiayaan di BNI Syariah Kantor Cabang Jember menyediakan banyak pilihan pembiayaan konsumtif, dari rumah baru, second, ruko, tanah kavling, dan renovasi, jadi nasabah yang ingin merenovasi atau memiliki tanah kavling atau yang lainnya sesuai dengan fasilitas yang telah disediakan oleh nasabah maka bank juga melayani pembiayaan tersebut, di BNI Syariah Kantor Cabang Jember batas minimal angsuran yaitu: 1 (satu tahun) dan minimal pembiayaannya 25.000.000. dan batas maksimal angsuran yaitu: 15 tahun dan tidak ada batas maksimal dari jumlah pembiayaan dalam artian pengajuan pembiayaan yang dibawah satu miliar yang memutuskan adalah kantor cabang sedangkan di atas satu miliar yang memutuskan adalah kantor wilayah jadi bank hanya dapat memutuskan pembiayaan yang di bawah satu miliar. Sebenarnya masalah angsuran itu disesuaikan dengan umur contoh: bai pegawai yang mengajukan pembiayaan umur sudah 50 lima puluh tahun, karna pensiun pegawai PNS 55 lima puluh lima tahun maka untuk maksimal angsuranya adalah 5 lima tahun, karna masa kerjanya sudah tinggal 5 lima tahun saja. Provesi juga dapat menentukan proses cepat lambatnya proses ferivikasi atau proses pembiayaan, pegawai prosesnya 3-4 tiga sampai empat hari, kenapa demikian, dikarnakan kalau pegawai yang terpenting slip gaji dan rekening tabungan saja, dan alamat kantor, jadi bank hanya mengkroscek kebenaran dari data

tersebut yang di ajukan oleh pengaju, beda dengan wiraswasta prosesnya lebih lama dikarenakan masih proses verifikasi kebenaran data lebih lama karna yang akan diverifikasi mulai dari kebenaran identitas, karakter yang akan dibiayai, kebenaran dari segi jaminan, maka setelah semua data yang diajukan sesuai, pembiayaan akan segera diproses.

**b. Sistem Pelunasan Pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember.**

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 nasabah. Pada tahap akhir dari suatu pembiayaan adalah pelunasan pembiayaan yang telah diberikan oleh bank kepada *debitur*,

Bapak Zulkarnain Menyampaikan:

dari proses pelunasan pembiayaan ada dua sitem pelunasan pembiayaan yang telah di tetapkan yaitu *debitur* dapat melunasi secara langsung dan dapat melunasi dengan cara angsuran sampai jatuh tempo.<sup>60</sup>

Dapat dijelaskan dari hasil wawancara di atas bahwa dalam proses pelunasan pembiayaan dari *debitur* kepada bank yang bersangkutan ada dua yaitu bagi *debitur* yang akan melunasi

---

<sup>60</sup> Wawancara bapak Zulkarnain Nur Huda di BNI Syariah Kantor Cabang jember 14 September 2016



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

## **2. Prosedur pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember.**

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 Zulkarnain Nur Huda terkait Prosedur pembiayaan

yaitu suatu peraturan dan langkah-langkah yang telah ditetapkan oleh pihak bank dalam suatu proses pembiayaan Griya iB Hasanah, sebenarnya berbicara masalah prosedur tidak jauh beda dengan perbankan lainya, yang membedakah 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, *Charakter* 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.<sup>61</sup>

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 Kantor, prosedur dalam pengajuan pembiayaan sangatlah mudah hanya saja melengkapi dan menyerahkan dokumen-dokumen sesuai dengan pengajuan pembiayaannya. Setelah calon nasabah melengkapi dokumen-dokumen 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 ekonomi*, bank akan menganalisa 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.

---

<sup>61</sup> Wawancara dengan Bapak Zulkarnain Nur Huda Marketing BNI Syariah Kantor Cabang Jember. 14 September 2016

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:

Persyaratan pembiayaan Griya iB Hasanah ( <i>Fix in Com</i> )	Persyaratan pembiayaan Griya iB Hasanah ( <i>Non Fix Icom</i> )
1. Foto Copy dan Foto Suami Istri	1. Foto copy KTP dan Foto suami istri
2. Foto Copy Surat Nikah, Kartu Keluarga dan NPWP	2. Foto copy surat nikah, kartu keluarga dan NPWP
3. Asli surat keterangan masa kerja dan abatan terahir	3. Akte perusahaan, SIUP, TDP atau surat Ijin Profesi
4. Asli slip gaji tiga bulan terahir atau surat keterangan penghasilan	4. Neraca dan L/R dua tahun terahir
5. Foto copy rekening gaji enam bulan terahir	5. Foto copy rekening koran atau tabungan enam bulam terahir
6. RAB Renovasi/pembangunan	
7. Foto copy SHM/SHGB, IMB, NJOP dan surat penawaran. <sup>62</sup>	

Kemudian Bapak Zulkarnain Nur Huda juga menjelaskan setelah dokumen-dokumen sebagai syarat pengajuan pembiayaan maka selanjutnya yaitu langkah-langkah dalam pengajuan pembiayaan

1. Nasabah atau *debitur* melengkapi dan menyerahkan dokumen-dokumen yang telah ditetapkan oleh pihak bank.

<sup>62</sup> Documen BNI Syariah kantor Cabang Jember. 14 September 2016.

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 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 di lakukan pihak prosesing adalah mengverifikasi data-data dan jaminan-jaminan yang diajukan nasabah apakah sudah memenuhi syarat yang ada di BNI Syariah Cabang Jember dan melakukan pentaksiran pada jaminan yang akan di ajukan.
4. Proses selanjutnya setelah sampai di prosesing maka dokumen-dokumen masih harus disampaikan kepada pimpinnan BNISyariah Cabang Jember, 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:
- a) Mencari margin pembiayaan pokok pembiayaan  $\times 10\% \times 15 \text{ tahun}$   
 $= \text{margin } (180.000.000 \times 10\% \times 15 \text{ tahun} = 270.000.000.$
  - b) Perhitungan angsuran pokok pembiayaan + 270.000.000 =  
 $450.000.000 \text{ angsuran perbulan} = 450.000.000 : (12 \text{ bulan} \times 15 \text{ tahun}) = 2.500.000$ , maka bapak iryan mengangsur per bulan di BNI syariah kantor cabang jember yaitu 2.500.000

**c. Manfaat Pembiayaan bagi Bank dalam Produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember.**

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 Mansur selaku Pimpinan BNI Syariah Kantor Cabang Jember,

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.<sup>63</sup>

**d. Manfaat Pembiayaan bagi Masyarakat atau debitur dalam produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember.**

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 nasabah

---

<sup>63</sup> Wawancara dengan Bapak Mansur Pimpinan BNI Syariah Kantor Cabang Jember 08 September 2016.

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

Dalam wawancara dengan Bapak Mansur sebagai Pimpinan BNI Syariah kantor Cabang Jember

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.<sup>64</sup>

Dapat dijelaskan dari hasil wawancara di atas, hal-hal yang tidak bisa menutup kemungkinan masyarakat yang mengidam-idamkan 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 Cabang Jember, pembiayaan dengan prinsip jual beli (*Murabahah*) yang pastinya sesuai dengan syariah.

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

---

<sup>64</sup> Wawancara dengan Bapak Mansur Pimpinan BNI Syariah Kantor Cabang Jember 08 september 2016

### 3. Implementasi akad *Murabahah* dalam pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember.

#### a. Jual beli (*Murabahah*) di BNI Syariah Kantor Cabang Jember

Berdasarkan hasil wawancara dengan Windiya Sinta Kumalasari sebagai tim prosesing dari pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember 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).<sup>65</sup>

dengan penjelasan dari windiya mengenai murabahah yaitu *Murabahah* yang digunakan dalam pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember, 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 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.

#### b. Jenis *murabahah* dalam pembiayaan Griya iB Hasanah

Dalam teori Salman Kautsar Riza, *Murabahah* dibagi menjadi

2 dua macam yaitu *murabahah* dengan pesanan dan *murabahah* tanpa

<sup>65</sup> Wawancara Windiya Sinta Kumalasara tim prosesing di BNI Syariah Kantor Cabang Jember 16 September 2016.



pesananan. Dari hasil wawancara dengan Zulkarnain Nur Huda sebagai tim marketing menyampaikan, hampir sama dari teori *Murabahah* kedalam aplikasi yaitu dalam pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember, untuk akad *Murabahah* tanpa pesanan yaitu lebih kepada kerjasama dari pihak bank kepada pihak ke tiga, 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 deplover kepada bank dengan rumah yang sudah terjual kepada pembeli. Windiya Sinta Kumalasari sebagai tim prosesing juga menyampaikan terkait *murabahah* tanpa pesanan disitu bank memang sudah menyediakan dalam artian *deploter* 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.<sup>66</sup>

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 Kantor Cabang Jember, dan gambaran aplikasinya dilapangan seperti hasil wawancara di atas,

---

<sup>66</sup> Wawancara dengan Ibu Windiya Sinta Kumalasari Bagian Prosesing di BNI Syariah Kantor Cabang Jember 16 September 2016.

dalam *Murabahah* pesanan bank menyediakan perumahan meskipun tidak ada nasabah yang melakukan pemesanan atau yang mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah, disitu hubungannya nasabah dengan deplover langsung, dan deplover hubungannya dengan bank untuk pelunasanya, bank memberikan pembiayaan kepada deplover 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 ditambahkannya margin keuntungan.

c. Rukun dan syarat jual beli (*Murabahah*) di BNI Syariah

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 Zulkarnain Nur huda 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 rukun-rukun 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 lilakukan 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.<sup>67</sup>

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.

d. Landasan hukum *Murabahah* di BNI Syariah.

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 Zulkarnain Nur Huda, 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

<sup>67</sup> Wawancara dengan Bapak Zulkarnain Nur Huda Marketing BNI Syariah Kantor Cabang Jember 19 September 2016

#### 5. ADART PT BNI Syariah.<sup>68</sup>

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 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.

#### 4. Pembahasan Temuan

##### a. Sistem dalam pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember

Dalam pemberian pembiayaan di BNI Syariah Kantor Cabang Jember 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

---

<sup>68</sup> Wawancara dengan Bapak Zulkarnain Nur Huda, Marketing di BNI Syariah Kantor Cabang Jember.

masyarakat yang profesinya masih wiraswasta dalam artian masyarakat yang masih belum mempunyai pendapatan tetap. Pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah kantor Cabang Jember 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 1 tahun dan minimal pembiayaan 25.000.000, jangka waktu maksimal 15 tahun dan maksimal pembiayaan 1000.000.000. dan jika melebihi 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.

**b. Prosedur dalam pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember**

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.<sup>69</sup> Dalam pembiayaan Griya iB 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 pembiyaan

---

<sup>69</sup> Kasmir, *bank dan lembaga keuangan lainnya* (Jakarta: PT raja Grafindo persada, 2008), 96

terlebih dahulu harus memenuhi tahapan-tahapan pembiayaan mulai dari pengajuan proposal pembiayaan dan dokumen-dokumen yang di perlukan.<sup>70</sup> Dan prosedur 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 abatan 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.

#### **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 terahir
5. Foto copy rekening koran atau tabungan enam bulam terahir

#### **c. Implementasi akad murabahah dalam pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember**

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

<sup>70</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: PT Raja Grafindo 2008), 117

angsuran tetap, bebas biaya administrasi, bebas biaya provisi, Dengan dikeluarkannya pembiayaan kepemilikan rumah, guna untuk menyalurkan dana kepada masyarakat yang dibutuhkan agar dana yang ada di bank dapat tersalurkan, selain itu BNI Syariah juga membantu masyarakat dalam memenuhi akan tempat tinggal, karena tidak dapat dipungkiri suatu keinginan yang tidak dapat terpenuhi secara langsung karena suatu faktor ekonomi yang mengalami kenaikan dan penurunan, untuk mewujudkan keinginan akan rumah hunian segera dapat terpenuhi namun suatu faktor perekonomian yang tidak memungkinkan, maka dari itu BNI Syariah memberikan fasilitas kepemilikan rumah bagi masyarakat wiraswasta maupun pegawai dengan menggunakan akad jual beli (*murabahah*) yang mana bank akan membelikan rumah kepada deplover dan akan menjual kembali kepada nasabah dengan ditambahkan margin keuntungan yang didapatkan oleh bank atau sebagai balas jasa, hal ini sesuai dengan teorinya ismail bahwa dalam aplikasi bank syariah bank sebagai penjual objek barang dan *nasabah* sebagai pembeli. Bank menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang dari *supplier* kemudian menjual kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibandingkan dari harga beli yang dilakukan oleh bank syariah. Pembayaran atas transaksi *murabahah* dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada saat jatuh



tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati.<sup>71</sup>

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 adapemesan 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 deplover dalam artian deplover 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 disitu dijelaskan *murabahah* dibagi menjadi dua macam yaitu *murabahah* tanpa pesanan dan *murabahah* tanpa pesanan.<sup>72</sup>

---

<sup>71</sup> Ismail, *perbankan syariah* (Jakarta: Kencana prenadamedia Group, 2011), 138-139

<sup>72</sup> Salman Kautsar Riza, *akuntansi perbankan syariah berbasis PSAK syariah* (padang: akademia permata, 2012), 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.<sup>73</sup> 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, rukan, 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 diterima nasabah sedangkan renovasi rumah Bank

---

<sup>73</sup> Wiroso, *Jual beli Murabahah* (Yogyakarta: UII pres, 2005), 37

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 dilapangan tentang analisis pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad murabahah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember dapat di ambil suatu kesimpulan sebagai berikut

#### A. Kesimpulan

1. Sistem pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah kantor ada pembiayaan Griya iB Hasanah (*Fix Income*) dan Griya iB Hasanah (*Non Fix Income*), mengenai jangka waktu minimal 1 tahun dan jangka waktu maksimal 15 tahun, jumlah pembiayaan minimal 25.000.000, tidak ada batasan maksimal jumlah maksimal pembiayaan tetapi kantor cabang hanya memutuskan pembiayaan 1000.000.000. di atas 1000.000.000 maka pusat yang akan memberikan keputusan tersebut, fasilitas pembiayaan berupa rumah baru, rumah second, ruko. rukan, dan tanah kavling yang siap dibangun.
2. Prosedur pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah kantor Cabang Jember dalam pembiayaan Griya iB 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 operasional. Dan bank akan menalisis dengan menggunakan 5C terhadap calon nasabah.

3. Implementasi akad *murabahah* di BNI Syariah dalam pembiayaan Griya iB Hasanah digunakan untuk pembiayaan Rumah Baru, Rumah Second, Ruko, pembangunan atau renovasi, tanah kavling yang siap bangun, take over Griya.

#### **B. Saran-saran**

1. saran untuk BNI Syariah Kantor Cabang Jember dalam mengimplementasikan pembiayaan Griya iB hasanah tidak perlu diprioritaskan dalam pembiayaan fix income saja, tetapi dari keduanya sama-sama diprioritaskan 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 Taktis dalam sosialisasi produk pembiayaan di BNI Syariah lebih di tingkatkan lagi agar supaya halayak umum dari tengah-tengah kota sampai pinggiran mengetahui produk penyaluran dana di BNI Syariah
3. Tetap menjaga nilai-nilai syariah dalam menjalankan Sistem Pembiayaan Griya iB Hasanah dalam artian tidak hanya label yang berdasarkan syariah tetapi pengaplikasiannya juga sesuai dengan syariah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, M. Syafii. 2001. *Bank Syariah dan Teori Kepraktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Arikonto, Suharsini. 1998. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: PT Renika Cipta.
- Djamil, M. *Paradigma Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Dwi Suwiknyo, Muhammad. 2009. *Akuntansi perbankan Syariah* (Yogyakarta: TrustMedia).
- Effendy, Onong Uchjana. 1998. *Sistem Informasi Manajemen*.
- Ifham, Ahmad. 2015. *Ini Lho Bank Syariah*. Pt Gramed Pustaka Utama.
- Indonesia, Bankir. 2014. *Memahami bisnis bank syariah*. Jakarta: PT Gramedia.
- Indonesia, Ikatan Bankir. 2014. *Mengelola Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia pustaka utama
- Ismail. 2014. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- J Lexy, Moleong. 2009. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT Remaja Rosdakarya.
- Jundiani. 2009. *Pengaturan hukum perbankan syariah di bindonesia*. Malang: UIN Malang Press.
- Kasmir. 2002. *Dasar 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*
- Mcleod, Raymond. 2001. *Sistem informasi manajemen*. Jakarta: PT Prenhallindo.
- Muthaher Osmad, 2012. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

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

Nasution. 2011. *Metode Research*. Jakarta: PT Bumi Aksara.

Purnamasari, Irma devita. 2011. *Akad Syariah*. Bandung: PT Mizan Pustaka

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

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

Rosyidi, laily Hidayati. 2012. *Implementasi Pembiayaan Kongsu Kepemilikan Rumah Syari'ah (Kprs) Pada BNI Syari'ah Cabang Jember Tahun 2012*.

Saeed, Abdullah. 2008. *Bank islam dan bunga*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar

Sugiwati. 2010. *Analisis Kpr dengan akad pembiayaan murabahah di BNI Syariah Cabang Medan*.

Sugiono. 2014. *Metode Penelitian Kombinasi(MIXED Methodes)*. Bandung: Alfabeta.

Sumarsono. 2004. *Metode Research Sumber Daya Manusia*. Yogyakarta: CV Aneka Solo.

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

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

*UUD RI Tentang Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Pustaka Mahardika.

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

## Matrik Penelitian

Judul	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Sumber data	Metode Penelitian	Fokus penelitian
Analisis Pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad murabahah di BNI Syaria'ah Kantor Cabang Jember	1. Pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad Murabahah	1. sitem dan prosedur  2. manfaat pembiayaan  3.akad murabahah	a. sisten pembiayaan b. sistem pelunasan pembiayaan c. Prosedur pemberian pembiayaan  a. manfaat pembiayaan bagi bank b. manfaat pembiayaan bagi nasabah  a. murabahah dengan pesanan b. murabahah tanpa pesanan c. landasan syariah murabahah	1. Sumber Primer a. pimpinan b. Manager c. Tim marketing d. prosesing e. Financing operasional  2. Sumber Sekunder a. Dokumenter b. Kepustakaan	1. pendekatan penelitian kualitatif 2. teknik pengumpulan data: a. Observasi b. Interview c. Dokumentasi d. Kepustakaan 3. Analisa data deskriptif kualitatif 4. keabsahan data: Trigulasi Sumber	a. Bagaimana sistem pembiayaan Griya iB Hasanah dengan Akad Murabahah di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Jember?  b. bagaimana Prosedur pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember?  c. Bagaimana implementasi akad murabahah terhadap pembiayaan Griya iB Hasanah?





**KEMENTERIAN AGAMA**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**  
 Jl. Mataram No. 1 Mangli, Telp. : (0331) 487550, 427005, Fax. (0331) 427005, Kode Pos : 68136  
 Website : WWW.in-jember.ac.id - e-mail : info@iain-jember.ac.id  
**J E M B E R**

Nomor : B500/In.20/7.a/PP.00.9/8./2016  
 Lampiran : -  
 Perihal : Izin Penelitian Skripsi

No.	: 0823
Diterima Tgl.	: 18 AUG 2016
Paraf	:

Kepada Yth.  
 Bapak/Ibu/Sdr : **Pimpinan Bank BNI Syariah Jember**  
 Di  
 TEMPAT

*DM/2016*  
 prinsip semp, sepanas  
 tau menyangkut rasis  
 bank.

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Diberitahukan dengan hormat bahwa untuk penyelesaian Program Sarjana S-1 di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember, mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin penelitian kepada mahasiswa dengan identitas sebagai berikut:

*Cpa Bm  
 Cpa pic  
 berkata tab  
 18/8*

Nama : Abdul Hafid  
 NIM : 083123044  
 Semester : IX (Sembilan)  
 Prodi : Perbankan Syariah  
 Jurusan : Ekonomi Islam  
 Alamat : Selok Anyar, Pasirian, Lumajang  
 No TLP : 082230200973, 085745105564  
 Judul Skripsi : Analisis Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Akad Murabahah.

*22/8/16  
 + BM & CM,  
 antar ke CPH (PIC)  
 komposisi %, retribusi  
 bank 3 retribusi bank*

Demikian Surat ini, atas perhatian dan kerjasamanya disampaikan

terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Jember, 03, Agustus, 2016  
 an. Dekan,  
 Dekan Bidang Akademik  
 Pengembangan Lembaga



**Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.E.I**  
 NIP. 19730830 199903 1 002

Kepada Yth.  
Dekan Bidang Akademik Dan Pengembangan Lembaga  
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember  
Koridor No. 01 Mangli

Jember.

Hal : Surat Keterangan Melaksanakan Penelitian

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

"Semoga Bapak/Ibu beserta seluruh staff dalam keadaan sehat dan selalu dalam  
lindungan Allah SWT"

Menunjuk perihal pada pokok surat tersebut diatas, dengan ini kami menerangkan  
bahwa mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Jember atas nama sbb :

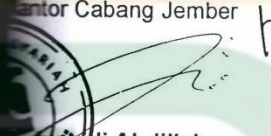
No.	Nama	Nomor Induk
1	Abdul Hafid	083123004

Telah melaksanakan penelitian dengan baik dalam hal "Analisis Pembiayaan Griya i B  
Masanah Dengan Akad Murabahah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember" pada  
tanggal 05 September – 23 September 2016

Demikian kami sampaikan, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya


*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

PT. Bank BNI Syariah  
Kantor Cabang Jember

  
M. Faldi Abdillah  
Operational Manager

- Abdul Hafid

### JURNAL KEGIATAN PENELITIAN

NO	Hari/Tanggal	Uraian kegiatan	Tanda Tangan
1	18 Agustus 2016	Memasukkan surat ijin penelitian ke BNI Syariah kantor cabang jember	
2	26 Agustus 2016	Menembusi surat izin penelitian (surat izin penelitian di ACC)	
3	05 september 2016	Silaturahmi dan perkenalan (mengikuti apel pagi) sekaligus Observasi dan wawancara dengan tim ( <i>marketing</i> )	
4	08 september 2016	Wawancara dengan Bapak Mansur ( <i>pimpinan BNI Syariah</i> )	
5	14 September 2016	Wawancara dengan Bapak Zulkarnain ( <i>Marketing</i> )	
6	16 september 2016	Wawancara dengan Ibu Windiya Sinta ( <i>operasional</i> )	
7	19 september 2016	Wawancara dengan Bapak Zulkarnain ( <i>Marketing</i> )	
8	23 september 2016	Pamit (mengikuti apel pagi) sekaligus membuat Surat keterangan selesai penelitian	

Jember, 23 September 2016



PRIAMBODO  
Back Office Head

IAIN JEMBER

## Panduan Wawancara

### 1. Sistem Pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember

Pertanyaan:

- a. Apa saja Sistem yang diImplementasikan dalam Pembiayaan Griya iB Hasanah?
  - b. Bagaimana Mengimplementasikan Sistem Pembembiayaan Griya iB Hasanah?
  - c. Bagaimana Sistem Pelunasan pembiayaan?
- ### 2. Prosedur Pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember.
- a. Bagaimana prosedur pemberian Pembiayaan kepada Nasabah?
  - b. Sebelum Pembiayaan diberikan apa saja yang dianalisa bank terhadap calon penerima pembiayaan/nasabah?
  - c. Bagaimana perhitungan murabahah diBNI Syariah Kantor Cabang Jember?
  - d. Apa saja Manfaat Pembiayaan bagi Bank dan Nasabah?
- ### 3. Implementasi Akad Murabahah di BNI Syariah Kantor Cabang Jember.
- a. Apa saja jenis Murabahah yang diImplementasikan dalam Pembiayaan Griya iB Hasanah?
  - b. Bagaimana cara mengimplementasikan akan murabahah dengan pesanah dan bukan dengan pesanan?
  - c. Dalam pemberian pembiayan apakah juga memperhatikan Rukun dan Syarat dalam sahnya trensaksi jual beli dan bagaimana pengaplikasiannya?
  - d. Landasan hukum apa saja yang digunakan dalam pembiayaan Griya tersebut?

## BIODATA

Nama Lengkap : Abdul Hafid  
Tempat, Tanggal Lahir : Lumajang, 24 September 1994  
Nim : 083123044  
Tempat Tgl Lahir : Lumajang, 24 september 1994  
Jurusan : Perbankan Syariah (PS)  
Fakultas : Ekonomi Bisnis Islam (FEBI)  
No Telp : 082230200973/085745105564



### **Pendidikan**

1999-2001 TK Muslimat NU  
2001-2006 MI Miftahul Huda  
2003-2008 Madrasah Diniyah (Madin) Miftahul Huda  
2006-2009 MTS Miftahul Huda  
2009-2012 madrasah Diniyah (Madin) Syarifuddin  
2009-2012 Madrasah Aliyah (MA) Syarifuddin  
2012-2017 Program Studi S1 Perbankan Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember

### **Pengalaman Organisasi**

1. Pengurus OSIS MTS Miftahul Huda Bidang Olahraga Periode 2008/2009
2. Pengurus OSIS MA Syarifuddin Bidang Olahraga Periode 2010/2011
3. Ketua HMPS PS (Himpunan Mahasiswa Program Study Perbankan Syariah) IAIN Jember Periode 2013/2014
4. Pengurus Organisasi Daerah (ORDA) Ikatan Mahasiswa Islam Lumajang (IKMIL)
5. Pengurus Pondok Pesantren Umul Quro Bidang Perlengkapan periode 2013/2014
6. Pengurus HMJ Syariah (Himpunan Mahasiswa Jurusan Syariah) Bidang Bakad dan Minat (Baknad) Periode 2014/2015
7. Pengurus Rayon Syariah PMII IAIN Jember Bidang Advokasi dan Gerakan (ADVOGER) Periode 2014/2015
8. Pengurus BEM / Dewan Eksekutif Mahasiswa (DEMA) IAIN Jember Periode 2016/2017

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Abdul Hafid

Nim : 083123044

Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) / Perbankan Syariah

Institusi : Institut Agama Islam Negri (IAIN) Jember

Dengan ini menyatakan bahwasanya isi dari skripsi ini adalah hasil karya atau penelitian sendiri, kecuali pada bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Jember, 20 Januari 2017

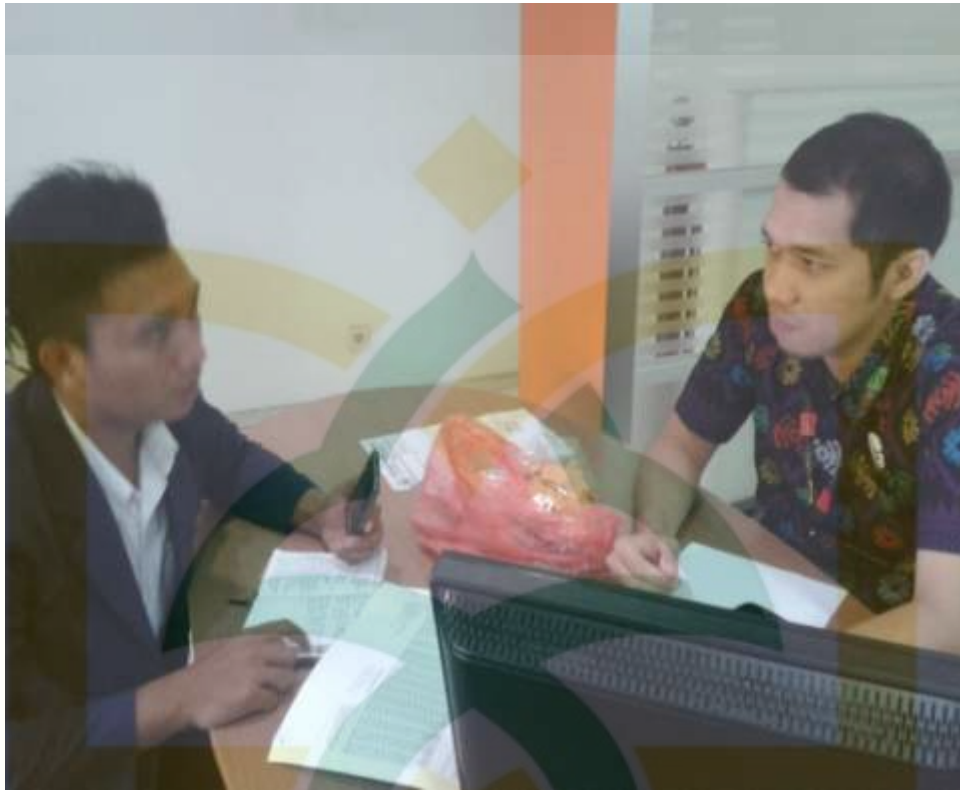
Yang menyatakan



Abdul Hafid  
NIM: 083123044

Gambar 1.

Inteview dengan Bapak Zulkarnain Nur Huda sebagai Marketing di BNI Syariah Kantor Cabang Jember



Gambar 2.

Inteview dengan Bapak Zulkarnain Nur Huda



Gambar 3.

Interview dengan Bapak Mansur selaku Pimpinan Bank BNI Syariah Kantor Cabang Jember.



Gambar 4.

Interview dengan Ibu Windiya Sinta Kumalasari sebagai Tim Prosesing di BNI Syariah Kantor Cabang Jember





Gambar 5.

Dokumentasi dengan Karyawan bagian Teller dan Customer Servis di BNI Syariah Kantor Cabang Jember



IAIN JEMBER