PEMBIAYAAN BNI GRIYA iB HASANAH MELAUI PROSEDUR AKAD MURABAHAH DI PT. BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG UTAMA MAKASSAR

TUGAS AKHIR

OLEH :
SRI EKAWATI
1522050097

PROGRAM STUDI AGRIBISNIS PERIKANAN
JURUSAN AGRIBISNIS
POLITEKNIK PERTANIAN NEGERI PANGKEP
2018

HALAMAN PENGESAHAN

PEMBIAYAAN BNI GRIYA iB HASANAH MELAUI PROSEDUR AKAD MURABAHAH DI PT. BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG UTAMA MAKASSAR

TUGAS AKHIR

Oleh :

SRI EKAWATI

1522050097

Tugas Akhir ini Sebagai syarat untuk menyelesaikan studi pada Program Studi Agribisnis Perikanan Jurusan Agribisnis Politeknik Pertanian Negeri Pangkep

Telah diperiksa dan disetujui oleh :

Pembimbing I,	Pembimbing II,
Mihrani, SE., M.Si	**Tien Kumalasari, S.Kom., M.Kom**
NIP.19740530 200212 2 001	NIP.19811107 200604 2 001

Mengetahui :

Direktur,	Ketua Jurusan,
Dr. Ir. H. Darmawan, M.P	**Dr. Nur Alam kasim, S.Pi.,M.Si**
NIP. 19670202 199803 1 002	NIP. 19730620 200212 1 001

Tanggal Lulus : 30 Juli 2018

HALAMAN PERSETUJUAN PENGUJI

Judul : Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah Melalui Prosedur Akad Murabahah Di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Utama Makassar.

Nama : Sri Ekawati

Nim : 1522050097

Jurusan : Agribisnis

Menyetujui,

Tim Penguji :

1. Mihrani, SE., M.Si (……..……)
2. Tien Kumalasari, S.Kom., M.Kom (……)
3. Muhammad Ridwan, SE.Ak., M.Si (……)
4. Mutmainna, SP., M.Si (……)

Mengetahui,
Ketua Program Studi,

Dr. Nur Alam Kasim, S.Pi, M.Si
NIP. 19730620 200212 1 001

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tugas akhir ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar sarjana di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Pangkep, Juli 2018
Yang menyatakan

Sri Ekawati

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim.

Assalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Segala puji hanya milik Allah SWT Tuhan Pencipta Alam dan seluruh isinya atas segala rahmat, hidayah dan karunia-Nya yang telah diberikan kepada kita semua dalam menjalani setiap aktifitas keseharian kita. Tak lupa juga kami haturkan salam dan shalawat kepada Nabi Muhammad SAW sebagai teladan bagi para ummatnya dan rahmat bagi seluruh alam semesta sehingga kita dapat merasakan indahnya menjalani kehidupan dalam beragama.

Tugas akhir ini dibuat berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Utama Makassar. Selama kurang lebih tiga bulan, mulai 22 Januari – 12 April 2018.

Ucapan terima kasih dan doa yang tak terhingga kepada ayahanda Muh Basri HT dan ibunda tercinta Hawatia, yang senantiasa memberikan semangat, motivasi, dukungan moril dan materil serta doa tulus sehingga tugas akhir ini dapat selesai tepat pada waktunya. Dan terima kasih kepada Mihrani, SE., M.Si selaku pembimbing I, Tien Kumalasari, S.Kom., M.Kom selaku pembimbing II, Muhammad Ridwan, SE.Ak., M.Si selaku penguji I, Mutmainna, SP.,M.Si selaku penguji II.

Selain itu terima kasih pula penulis haturkan kepada beberapa pihak yang turut berperan dalam penyusunan tugas akhir ini diantaranya :

1. Dr. Ir. H. Darmawan, M.P. sebagai Direktur Politeknik Pertanian Negeri Pangkep.
2. Dr. Nur Alam Kasim, S.Pi. M.Si Selaku Ketua Jurusan Agribisnis.

3. Ilyas, S.Kom. M.Si Selaku Sekertaris Jurusan Agribisnis.
4. Wiwiek Hidayati, SE., M.Si Selaku Penasehat Akademik.
5. Hidayat Tri Wahyudi selaku *Branch Manager* PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Utama Makassar, Syahdian Noor selaku *Operasional Manager*, Agung Wibowo selaku *Bussiness Manager*, Zulva Lukman selaku *Financing Administration Head* yang telah banyak memberikan arahan saat dalam penyusunan Tugas Akhir, Zurya Achmady M selaku pembimbing lapangan yang telah memberikan arahan saat melakukan penelitian, serta para staf pegawai yang turut membantu dalam memperoleh ilmu maupun informasi yang penulis butuhkan.
6. Bapak/Ibu Dosen beserta pegawai yang ada di Jurusan Agribisnis khususnya dan Politeknik Pertanian Negeri Pangkep pada umumnya.
7. Saudara (i) (Muhammad Adhar, Nunun, Kaya, Ilmi, Sahida, Wiwi, radika, senantiasa memberikan semangat serta motivasi dalam menyelesaikan laporan. Seluruh rekan mahasiswa Jurusan Agribisnis Politeknik Pertanian Negeri Pangkep angkatan XXVIII dan Seluruh rekan mahasiswa Politeknik Pertanian Negeri Pangkep.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tugas Akhir ini mungkin masih terdapat banyak kekurangan, oleh karena itu saran dan kritik yang sifatnya membangun demi kesempurnaan tugas akhir ini sangat kami harapkan.

Wassalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatu.

Makassar, Juli 2018

Penulis

DAFTAR ISI

Hal

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PENGESAHAN ii

HALAMAN PERSETUJUAN PENGUJI iii

PERNYATAAN iv

KATA PENGANTAR v

DAFTAR ISI vii

DAFTAR TABEL x

DAFTAR GAMBAR xi

DAFTAR LAMPIRAN xii

INTISARI xiii

ABSTRACT xiv

BAB I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang 1

1.2 Rumusan Masalah 5

1.3 Tujuan Penelitian 5

1.4 Manfaat Penelitian 6

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Bank 7

2.1.1 Jenis Bank 8

2.1.2 Fungsi Bank 8

2.2 Bank Syariah 9

2.2.1 Fungsi dan Peranan Bank Syariah 11

2.2.2 Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional 12

2.3 Pembiayaan Bank Syariah 14

2.3.1 Pengertian Pembiayaan 14

2.3.2 Jenis-jenis Pembiayaan 15
2.3.3 Tujuan Pembiayaan..... 17
2.3.4 Fungsi Pembiayaan 17
2.4 Pembiayaan Murabahah 18
2.4.1 Rukun Murabahah..... 19
2.4.2 Jenis-jenis Pembiayaan Murabahah..... 20
2.4.3 Mekanisme Pembiayaan Murabahah 22
2.4.4 Syarat Pembiayaan Murabahah 23
2.5 Pembiayaan Griya iB Hasanah 27
2.5.1 Pengertian Pembiayaan Griya iB Hasanah 27
2.5.2 Tujuan dan Sasaran Pembiayaan Griya iB Hasanah..... 27

BAB III. METODE PENELITIAN

3.1 Waktu dan Tempat..... 29
3.2 Jenis Data dan Sumber Data..... 29
3.3 Metode Pengumpulan Data 29
3.4 Metode Analisis Data 30
3.5 Definisi Operasional..... 30

BAB IV. KEADAAN UMUM DAN LOKASI PERUSAHAAN

4.1 Sejarah PT. Bank Sulselbar Cabang Pangkep 32
4.1.1 Sejarah Singkat Perusahaan 32
4.1.2 Visi dan Misi PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Utama Makassar 34
4.1.3 Budaya Kerja PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Utama Makassar 34
4.2 Lokasi Perusahaan..... 35
4.3 Fasilitas Perusahaan..... 35
4.4 Struktur Organisasi Perusahaan..... 36

BAB V. HASIL DAN PEMBAHASAN

5.1 Produk dan Jasa BNI Syariah 41
5.2 Pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah) di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Utama Makassar..... 52

5.3 Proses Akad Murabahah dalam Pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah) di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Utama Makassar 53
5.4 Syarat dan Ketentuan dalam pengajuan Pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah) di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Utama Makassar 55
5.5 Proses Pengajuan Pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah) di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Utama Makassar..... 59
5.5.1 Sales 60
5.5.2 Financing Process Processing 65
5.5.3 Financing Administrasi 73
5.5.4 Monitoring Collection..... 76

BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan 77
6.2 Saran 77
DAFTAR PUSTAKA 78

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Hal

Tabel 1.1 Penyaluran Dana pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Utama Makassar 3

Tabel 2.1 Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional 13

Tabel 5.1 Persyaratan pemberian pembiayaan KPR Griya iB Hasanah pada BNI Syariah Kantor Cabang Utama Makassar 58

DAFTAR GAMBAR

Hal

Gambar 5.1 Skema Murabahah..... 54

Gambar 5.2 Proses Pengajuan Pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah) di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Utama Makassar..... 59

DAFTAR LAMPIRAN

Hal

Lampiran 1. Struktur Organisasi 81
Lampiran 2. Margin BNI iB Griya *fix income* Karyawan 82
Lampiran 3. Margin BNI iB Griya *non fix income* 83
Lampiran 4. Angsuran Pembiayaan Konsumtif 84
Lampiran 5. Perbandingan Data 85

INTISARI

SRI EKAWATI, 1522050097. Produk Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah Melalui Prosedur Akad Murabahah Di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Utama Makassar.(dibimbing oleh Mihrani dan Tien Kumalasari).

Salah satu pemenuhan kebutuhan manusia adalah perumahan atau tempat tinggal, keinginan manusia untuk memenuhi aspek ini kadang terkendala oleh jumlah dana yang minim, sementara desakan kebutuhan semakin hari semakin meningkat. Oleh karena itu peranan perbankan dirasa sangat dibutuhkan. Bank sebagai salah satu lembaga keuangan menyediakan kredit perumahan yang dapat dijadikan solusi pemilikan rumah yaitu dengan menyalurkan kredit pemilikan rumah (KPR). Permasalahan yang akan diteliti adalah bagaimana Produk Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah Melalui Prosedur Akad Murabahah Di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Utama Makassar.

Tugas akhir ini di susun berdasarkan penelitian yang dilakukan pada tanggal 22 Februari sampai 12 April di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Utama Makassaruntuk mengetahui Produk Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah Melalui Prosedur Akad Murabahah Di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Utama Makassar.

Proses pengajuan pembiayaan BNI Griya iB Hasanah yang diterapkan oleh Bank BNI Syariah Kantor Cabang Utama Makassar dengan melalui akad murabahah yaitu adanya perjanjian, prosedur pengajuan pembiayaan, monitoring collection. Dalam melakukan proses verifikasi investigasi dengan *criteria* 3C (*Repayment Capacity*,*Character*,*Collateral*).

Kata kunci : Pembiayaan, Prosedur, Akad Murabahah

ABSTRACT

Sri Ekawati, 1522050097. *Financing Products of BNI Griya iB Hasanah Through the Murabahah Contract Procedure at PT. BNI Syariah Bank, the main branch office in Makassar*. (Supervised by Mihrani and Tien Kumalasari).

One of the fulfillment of human needs are residence, human desire to fulfill this aspect sometimesgets difficult because of the minimum amount of budget, while pressure needs is increase day by day. Therefore, the role of banking is needed. As one of the financial institutions, the bank provide a loans for a residence that can be a solutionsof owning a living house by distributing loans.The problem that will be identified is how Financing Products BNI Griya iB Hasanah ThroughMurabahah Contract Procedure at PT. BNI Syariah Bank of Makassar Main Branch Office.

The final project was finished according to the research that has done at 22th February – 22th April 2018 at PT. BNI SyariahBank the Main Branch Office in Makassar to knowing the financing products BNI Griya iB Hasanah Through the MurabahahContract Procedure at PT. BNI Syariah Bank, the main branch office in Makassar.

The process of BNI Griya iB Hasanah financing submission was applied by BNI Syariah Bank, the main branch office in Makassar through Murabahah Contract are the existence of agreements, the procedure of financing submission, monitoring collection. The process of investigation verification with 3C criterias (Repayment Capacity, Character, Collateral).

Keywords : Financing, Procedure, Murabahah Contract

BAB I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia telah menjadi tolak ukur keberhasilan eksistensi ekonomi syariah. Bank Muamalat Indonesia sebagai bank syariah pertama dan menjadi *pioneer* bagi bank syariah lainnya, dan telah lebih dahulu menerapkan sistem ini di tengah menjamurnya bank-bank konvensional. Krisis moneter yang terjadi pada tahun 1998 telah menenggelamkan bank-bank konvensional dan banyak yang dilikuidasi karena kegagalan sistem bunganya. Sementara perbankan yang menerapkan sistem syariah dapat tetap eksis dan mampu bertahan.

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk – bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf taraf hidup rakyat banyak. Hal ini sesuai dengan pengertian bank menurut Undang – Undang No.10 Tahun 1998.

Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah yang terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Prinsip syariah adalah prinsip hukum islam dalam kegiataan perbankan berdasarkan fatwa dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

Lembaga perbankan syariah saat ini memiliki beragam produk. Secara garis besar, pengembangan produk bank syariah dikelompokkan menjadi 3

kelompok yakni : (1) Produk penghimpunan dana *(funding)*, (2) Produk Penyaluran dana *(financing)*, dan (3) Produk jasa *(service)*. Adapun produk penghimpunan dana di bank syariah berbentuk giro, tabungan, dan deposito. Prinsip operasional syariah yang diterapkan dalam penghimpunan dana masyarakat adalah prinsip *wadi'ah* dan *mudharabah.*

Pembiayaan murabahah adalah transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan. Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran pembiayaan. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan, murabahah lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan *(bai' bithaman 'ajil)*.

Pembiayaan murabahah yang disalurkan oleh PT. Bank BNI Syariah (Persero), Tbk. Kantor Cabang Makassar melalui prinsip jual beli memiliki dua kemungkinan yakni berpotensi menghasilkan keuntungan dan tidak menghasilkan keuntungan. Keuntungan yang diperoleh bank bersifat pasti, baik jumlah dan waktu penerimaannya. Keuntungan yang diperoleh bank dari pembiayaan murabahah akan berdampak pada perubahan laba pada PT. Bank BNI Syariah (Persero) Tbk. Kantor Cabang Makassar.

Tabel 1.1. Penyaluran Dana pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Utama Makassar**.**

Prinsip	**Pembiayaan**
Jual Beli	Murabahah
	Istisna’
	Salam
Bagi Hasil	Mudharabah
	Musyarakah
Sewa-menyewa	Ijarah
	Ijarah Muntahiya bittamllik
Akad Pelengkap	Rahn
	Qardh
	Wakalah
	Kafalah

Sumber: PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Utama Makassar 2018.

PT. Bank BNI Syariah merupakan salah satu bank syariah di Indonesia. Dengan layanan syariah, PT. Bank BNI Syariah memiliki produk yang banyak diminati oleh masyarakat. Produk pembiayaan pada PT. Bank BNI Syariah yang banyak diminati oleh masyarakat diantaranya adalah: Pembiayaan Griya iB Hasanah, Hasanah Card, Rahn emas, Tabungan iB Hasanah, dan sebagainya. Salah satu produk pembiayaan yang termasuk paling diminati adalah Griya (Kredit Pemilikan Rumah).

Disaat sekarang ini kebutuhan perumahaan semakin meningkat seiring dengan semakin meningkatnya jumlah pendapatan perkapita masyarakat dan

juga semakin meningkatnya jumlah penduduk yang semakin hari semakin banyak. Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok setiap manusia selain pangan dan sandang. Rumah sebagai tempat berlindung dari panasnya matahari dan dinginnya malam, rumah juga sebagai tempat berkumpul dan berkomunikasinya seluruh anggota keluarga.

Hadirnya pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) disebabkan karena adanya permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara cicilan. Produk ini dikelola oleh bank konvensional. Akan tetapi, seiring berjalan waktu masyarakat menginginkan sebuah produk pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah. Maka hadirlah produk pembiayaan rumah dengan prinsip syariah, yang dikenal dengan KPRS (Kongsi Pemilikan Rumah Syariah).

Dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, manusia sebagai individu senantiasa berhubungan dengan individu lainnya, kebutuhan hendak dipenuhi itu bermacam-macam, namun pada pokoknya kebutuhan manusia itu dapat dibagi menjadi dua kebutuhan pokok penting, yaitu kebutuhan primer dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer adalah kebutuhan manusia yang paling pokok yang harus dipenuhi untuk kelangsungan hidupnya yaitu kebutuhan akan pangan (makanan), sandang (pakaian), dan papan (tempat tinggal) bagi keluarganya. Sedangkan kebutuhan sekunder adalah kebutuhan yang dipenuhi setelah kebutuan primer terpenuhi.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi manusia sebagai makhluk individu dan juga sosial untuk tempat tinggal, berlindung dan beristirahat dalam menjalani kehidupannya. Oleh karena itu secara individu

maupun kelompok (keluarga) manusia berusaha semaksimal mungkin mengumpulkan uang dari hasil pekerjaan, profesi, maupun usahanya agar dapat memiliki rumah tersebut. Hal ini menunjukkan betapa rumah tinggal begitu utama dan mendasar sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan pokok manusia selain kebutuhan sandang dan pangan.

Hal ini disebabkan persoalan mendasar nasabah dalam membangun rumah adalah masalah pendanaan. Untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak, terkadang masyarakat banyak yang tidak sanggup membeli dengan kontan.Dalam merespon masalah ini, Dewan Syariah Nasional memberikan kesempatan pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) untuk menyediakan fasilitas pembiayaan dalam kepemilikan perumahan.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan yakni : Bagaimana Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah Melalui Prosedur Akad Murabahah Di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Utama Makassar ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin di capai dari rumusan masalah yang telah di uraikan untuk mengetahui Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah Melalui Prosedur Akad Murabahah Di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Utama Makassar.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dari penulisan tugas akhir ini adalah :

a. Bagi Penulis

   Meningkatkan ilmu pengetahuan terhadap kondisi riil yang ada dilapangan dan mendapatkan pengalaman berharga dalam menerapkan teori-teori yang telah diperoleh dalam proses perkuliahan.

b. Bagi Akademis

   Sumber informasi atau dapat dipakai sebagai data sekunder kepada masyarakat kampus secara khusus dan masyarakat pada umumnya tentang Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah Melalui Prosedur Akad Murabahah.

c. Bagi Pihak Lain

   Sebagai sumber bahan informasi atau dapat di jadikan sebagai data sekunder kepada masyarakat atau pihak instansi untuk mengetahui Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah Melalui Prosedur Akad Murabahah dan perbandingan terhadap penelitian selanjutnya.

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Bank

Pengertian Bank menurut. H. Malayu S.p Hasibuan. 2005 "Bank adalah lembaga keuangan berarti Bank adalah badan usaha yang kekayaan terutama dalam bentuk asset keuangan *(Financial Assets)* serta bermotivasi profit dan juga sosial, jadi bukan mencari keuntungan saja.

Dendawijaya dalam bukunya Manajemen Perbankan 2001 bank adalah suatu badan usaha yang tugas utamanya sebagai lembaga perantara keuangan yang menyalurkan dana dari pihak yang berkelebihan dana kepada pihak yang membutuhkan dana atau kekurangan dana pada waktu yang ditentukan.

Pengertian Bank Menurut Undang-undang. Definisi bank menurut Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan : Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Definisi bank menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan : Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

2.1.1 Jenis Bank

a. Bank Sentral, yaitu bank yang tugasnya dalam menerbitkan uang kertas dan logam sebagai alat pembayaran yang sah dalam suatu negara dan mempertahankan konversi uang dimaksud terhadap emas atau perak atau keduanya.
b. Bank Umum, yaitu bank yang bukan saja dapat meminjamkan atau menginvestasikan berbagai jenis tabungan yang diperolehnya, tetapi juga dapat memberikan pinjaman dari menciptakan sendiri uang giral.
c. Bank Perkreditan Rakyat (BPR), yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
d. Bank Syariah, yaitu bank yang beroperasi berdasarkan prinsip bagi hasil (sesuai kaidah ajaran islam tentang hukum riba)

2.1.2 Fungsi Bank

Menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Pasal 3 Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. fungsi bank, yaitu :

a. Penciptaan uang

   Uang yang diciptakan bank umum adalah uang giral, yaitu alat pembayaran lewat mekanisme pemindah bukuan (*kliring*). Kemampuan bank umum menciptakan uang giral menyebabkan possisi dan fungsinya dalam pelaksanaan kebijakan moneter.

Bank sentral dapat mengurangi atau menambah jumlah uang yang beredar dengan cara mempengaruhi kemampuan bank umum menciptakan uang giral

b. Penghimpunan Dana Simpanan Masyarakat. Dana yang paling banyak dihimpun oleh bank umum adalah dana simpanan. Di Indonesia dana simpanan terdiri atas giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dapat dipersamakan dengan itu. Kemampuan bank umum menghimpun dana jauh lebih besar dibandingkan dengan lembaga-lembaga keuangan lainnya. Dana-dana simpanan yang berhasil dihimpun akan disalurkan kepada pihak-pihak yang membutuhkan, utamanya melalui penyaluran kredit.

c. Memobilisasi dana untuk pembangunan ekonomi suatu negara,dengan menghimpun dana dari masyarakat untuk berinvestasi terhadap pembangunan Negara.

d. Sebagai lembaga yang memberikan pelayanan kepada masyarakat yang berupa jasa pelayanan perbankan kepada masyarat agar masyarakat merasa nyaman dan aman di dalam menyimpan dananya tersebut.

2.2 Bank Syariah

Bank Syariah merupakan bank yang kegiatannya mengacu pada hukum islam dan dalam kegiatannya tidak membebankan bunga maupun tidak membayar bunga kepada nasabah. Imbalan bank syariah yang diterima maupun yang dibayarkan pada nasabah tergantung dari akad dan perjanjian

yang dilakukan oleh pihak nasabah dan pihak bank. Perjanjian (akad) yang terdapat di perbankan syariah harus tunduk pada syarat dan rukun akad sebagaimana diatur dalam syariat Islam. Menurut Sudarsono dan Yogi 2004, Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit/pembiayaan dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah.

Menurut Nazir, dkk 2004, Bank Syariah adalah bank yang dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran yang sesuai dengan syariat Islam. Menurut Muhammad 2002, Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam.

Jadi, dapat disimpulkan bahwa bank syariah adalah merupakan lembaga intermediasi yang bekerja berdasarkan etika dan nilai-nilai islam, khususnya bebas dari bunga (*Riba*), bebas dari kegiatan spekulatif yang non produktif seperti perjudian (*Maysir*), bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan (*Gharar*), prinsip keadilan dan hanya membiayai kegiatan usaha yang halal.

Prinsip syariah dalam kegiatan usaha bank syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk menyimpan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan dengan syariah. Kegiatan usaha dengan prinsip syariah adalah sebagai berikut:

a. Wadiah (titipan)
b. Mudharabah (bagi hasil)
c. Murabahah (jual beli)
d. Musyarakah (penyertaan)
e. Ijarah (sewa)
f. Salam (pembiayaan dimuka)
g. Istishna (pembiayaan bertahap)
h. Hiwalah (anak piutang)
i. Kafalah (garansi bank)
j. Rahn (gadai)
k. Sharf (transaksi valuta asing)
l. Wardh (pinjaman talangan)
m. Wardhul Hasan (pinjaman sosial)
n. Ujrah (*fee*)

Bank-bank Islam telah mengadopsi sistem dan prosedur perbankan yang ada. Bila terjadi pertentangan dengan syariah, maka bank-bank Islam merencanakan dan menerapkan prosedur mereka sendiri guna menyesuaikan aktivitas perbankan mereka dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Untuk itu Dewan Pengawas Syariah berfungsi memberikan *advice* kepada perbankan Islam guna memastikan bahwa bank Islam tidak terlibat dalam unsur-unsur yang tidak disetujui oleh Islam.

2.2.1 Fungsi dan Peranan Bank Syariah

Menurut Dendawijaya 2001, fungsi dan peranan bank syariah adalah sebagai berikut :

1) *Manager* Investasi, yaitu sebagai pengelola investasi atas dana yang dimiliki oleh pemilik dana.
2) *Investor*, sebagai penerima amanah untuk melakukan investasi atas dana-dana yang dipercayakan oleh pemegang rekening investasi/deposan atas dasar prinsip bagi hasil sesuai dengan kebijakan bank.
3) Penyedia jasa keuangan dan lalu lintas pembayaran, bank syariah dapat melakukan kegiatan jasa-jasa lalu lintas pembayaran dan jasa-jasa lainnya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
4) Pengelola kegiatan sosial, seperti pengelola dana zakat dan penerimaan serta penyaluran dana-dana sosial lainnya.

2.2.2 Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional

Adapun perbedaan antara Bank Syariah dan Bank Konvensional dapat dilihat dari beberapa aspek. Perbedaan itu dapat dijelaskan dalam tabel berikut :

Tabel 2.1. Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional

Perbedaan	Bank Syariah	Bank Konvensional
1. Fungsi dan Peran	a. Agen investasi/*manager* investasi. b. Hubungan dengan nasabah adalah hubungan kemitraan(investor timbal balik pengelola investasi)	a. Penyedia jasa/lalu lintas pembayaran. b. Hubungan bank dengan nasabah adalah *debitur kreditur*.
2. Landasan Operasional	a. Uang sebagai alat tukar bukan komoditas. b. Bunga dalam berbagai bentuk dilarang.	a. Uang sebagai komoditi yang diperdagangkan. b. Bunga sebagai instrumen imbalan terhadap pemilik uang yang ditetapkan dimuka.
3. Resiko Usaha	a. Dihadapi bersama antara bank dengan nasabah dengan prinsip keadilan dan kejujuran. b. Tidak mengenal kemungkinan terjadinya selisih negative *(negative spread)*.	a. Risiko bank tidak terkait langsung dengan debitur, risiko debitur tidak terkait langsung dengan bank. b. Kemungkinan terjadinya selisih negatif antara pendapatan bunga dan beban bunga.
4. Sistem Pengawasan	Adanya Dewan Pengawas Syariah untuk memastikan operasional bank tidak menyimpang dari syariah disamping tuntutan moralitas pengelola bank dan nasabah sesuai dengan akhlakul kharimah.	Aspek moralitas seringkali terlanggar karena tidak adanya nilai-nilai religius yang mendasari operasional.

Sumber : PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Utama Makassar 2018.

2.3 Pembiayaan Bank Syariah

Pada dasarnya fungsi utama Bank Syariah tidak jauh beda dengan bank konvensional yaitu menghimpun dana dari masyarakat kemudian menyalurkan kembali atau lebih dikenal sebagai fungsi intermediasi. Dalam prakteknya bank syariah menyalurkan dana yang diperoleh dalam bentuk pemberian pembiayaan, baik itu pembiayaan modal usaha maupun untuk konsumsi.

2.3.1 Pengertian Pembiayaan

Adapun pengertian pembiayaan Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang lain dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Menurut Muhammad 2004, pembiayaan dalam secara luas diartikan sebagai pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain.

Menurut M. Syafii Antonio 2001, pembiayaan adalah pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.

Berdasarkan pengertian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah pemberian fasilitas penyediaan dana untuk mendukung investasi yang telah direncanakan berdasarkan

kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

2.3.2 Jenis-jenis Pembiayaan

Menurut Muhammad 2002, bahwa penyaluran dananya pada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi dalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya yaitu :

1. Pembiayaan dengan prinsip Jual Beli (Ba'i) Prinsip jual beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda *(Transfer Of Property)*. Tingkat keuntungan ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang yang dijual.
2. Pembiayaan dengan prinsip sewa (Ijarah)

   Transaksi Ijarah dilandasi oleh adanya perpindahan manfaat.Jadi pada dasarnya prinsip Ijarahsama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya adalah barang, pada ijarah objek transaksi adalah jasa. Pada akhir masa sewa, bank dapat saja menjual barang yang disewakan kepada nasabah.
3. Prinsip Bagi Hasil

   Produk pembiayaan syariah yang didasarkan atas prinsip bagi hasil adalah sebagai berikut :

a. Pembiayaan Mudharabah

Pembiayaan Mudharabah adalah bank menyediakan modal investasi atau modal kerja secara penuh, sedangkan nasabah menyediakan proyek atau usaha lengkap dengan manajemennya. Hasil Keuntungannya dan kerugian yang dialami nasabah daibagikan dan ditanggung bersama antara bank dan nasabah dengan ketentuan sesuai kesepakatan bersama (ijab-qabul). Prinsip mudharabah dalam perbankan digunakan untuk menerima simpanan dari nasabah, baik dalam bentuk tabungan atau deposito dan juga untuk pembiayaan.

4. Pembiayaan dengan Akad Pelengkap

Untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, biasanya diperlukan akad pelengkap. Akad pelengkap ini tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, tetapi ditujukan untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, meskipun tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, dalam akad pelengkap ini dibolehkan untuk meminta pengganti biaya-biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan akad ini. Adapun jenis-jenis akad pelengkap ini adalah sebagai berikut :

a. Hiwalah (Alih Hutang-Piutang)
b. Rahn (Gadai)
c. Qardh
d. Wakalah (Perwakilan)

e. Kafalah (Garansi Bank)

Sedangkan menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua,yaitu :

1) Pembiayaan *Produktif*, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk meningkatkan usaha baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
2) Pembiayaan *Konsumtif*, yaitu pembiayaan yang dipergunakan untuk memenuhi konsumsi, yang akan habis dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan.

2.3.3 Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah adalah untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai Islam. Pembiayaan tersebut harus dapat dinikmati oleh sebanyak-banyaknya pengusaha yang bergerak dibidang industri, pertanian, dan perdagangan untuk menunjang kesempatan kerja dan menunjang produksi dan distribusi barang-barang dan jasa-jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri maupun ekspor.

2.3.4 Fungsi Pembiayaan

Keberadaan bank syari'ah yang menjalankan pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah bukan hanya untuk mencari keuntungan dan meramaikan bisnis perbankan di Indonesia, tetapi juga untuk menciptakan lingkungan bisnis yang aman, diantaranya :

1) Memberikan pembiayaan dengan prinsip syari'ah yang menerapkan sistem bagi hasil yang tidak memberatkan debitur.
2) Membantu kaum dhuafa yang tidak tersentuh oleh bank konvensional karena tidak mampu memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank konvensional.
3) Membantu masyarakat ekonomi lemah yang selalu dipermainkan oleh rentenir dengan membantu melalui pendanaan untuk usaha yang dilakukan.

2.4 Pembiayaan Murabahah

Murabahah adalah akad jual beli brang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli. Menurut Karim 2004, Bank Islam. Murabahah, yang berasal dari *Ribhu* (keuntungan), adalah transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah bertindak sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan *(Margin).*

Menurut buku saku Anti Fraud BNI Syariah 2014, murabahah adalah akad yang dipergunakan dalam perjanjian jual beli barang dengan menyatakan harga pokok barang dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Menurut Karim 2003, murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

Menurut Nazir dan Hasanuddin 2004, murabahah adalah akad jual beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Dari transaksi tersebut bank mendapatkan keuntungan jual beli yang disepakati bersama, atau murabahah adalah jasa pembiayaan oleh bank melalui transaksi jual beli dengan nasabah dengan cara cicilan. Dalam hal ini bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang tersebut dari pemasok kemudian menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan biaya keuntungan *(Cost-Plus Profit)* dan ini dilakukan melalui perundingan terlebih dahulu antara bank dengan nasabah yang bersangkutan.

Berdasarkan pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan murabahah adalah transaksi jual beli dimana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, dengan penentuan harga jual yaitu harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*) yang sesuai dengan kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah.

2.4.1 Rukun Murabahah

Menurut Yaya, dkk 2013, rukun dan syarat pembiayaan murabahah yang harus dimengerti dan dipenuhi oleh kedua belah pihak (bank dan nasabah). Rukun murabahah yaitu :

1) *Transaktor*

Adanya pihak yang bertransaksi (*transaktor*) merupakan rukun transaksi murabahah. *Transaktor* dalam transaksi murabahah terdiri atas pembeli (yaitu nasabah yang memerlukan barang) dan penjual (yaitu bank syariah).

2) Objek Murabahah

Rukun objek akad transaksi murabahah meliputi barang dan harga yang diperjualbelikan. Terkait dengan barang, fatwa DSN Nomor 4 menyatakan bahwa dalam jual beli murabahah, barang yang diperjual belikan bukanlah barang yang diharamkan oleh syariah Islam. DSN mensyaratkan bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian kepada nasabah, misalnya pembelian dilakukan secara utang. Pemilikan barang oleh bank sebelum adanya pesanan disebut dengan murabahah tanpa pesanan, sedangkan pemilikan barang oleh bank setelah adanya pesanan disebut dengan murabahah dengan pesanan.

3) Ijab dan Kabul

Ijab dan Kabul merupakan pernyataan kehendak para pihak yang bertransaksi, baik secara lisan maupun tertulis. Akad murabahah memuat semua hal yang terkait dengan posisi serta hak dan kewajiban bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli.

2.4.2 Jenis-jenis Pembiayaan Murabahah

BNI Syariah 2004, menguraikan jenis-jenis pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut :

1) Murabahah Konsumtif Multiguna (MKM), adalah pembiayaan bagi pegawai/pengusaha/profesional untuk pembelian berbagai

barang yang tidak bertentangan Undang-undang/hukum yang berlaku dan tidak termasuk yang diharamkam oleh Syariah Islam dengan minimal Rp. 20 juta sampai dengan dengan Rp. 2 miliar. Jangka waktu maksimal 8 tahun.

2) Murabahah Konsumtif Rumah (MKR), adalah murabahah untuk pembelian rumah tinggal dengan maksimum Rp. 2 miliar. Jangka waktu maksimum 15 tahun dan disyaratkan uang muka minimal 20% dari harga perolehan.
3) Murabahah Konsumtif Kendaraan (MKK), adalah murabahah konsumtif untuk pembelian kendaraan bermotor. Jangka waktu untuk mobil baru maksimal 5 tahun, mobil *second hard* (umur teknis 10 tahun terakhir) jangka waktu maksimal 3 tahun. Untuk motor baru angka waktu 3 tahun dan untuk motor *second hard* (umur maksimum 5 tahun terakhir) jangka waktu maksimum 2 tahun.Uang muka untuk Murabahah *Konsumtif* Kendaraan (MKK) disyaratkan minimal 20% dari harga perolehan.
4) Murabahah Konsumtif Pegawai (MKP), adalah pembiayaan konsumtif bagi pegawai / karyawan suatu perusahaan / lembaga instansi untuk pembelian berbagai jenis barang (kecuali kendaraan bermotor) yang tidak bertentangan dengan Undang-undang/hukum yang berlaku serta tidak diharamkan dengan maksimal pembiayaan Rp. 20 juta. Jangka waktu pembiayaan maksimal 3 tahun.

5) Murabahah Usaha Kecil (MUK), adalah jenis pembiayaan murabahah untuk keperluan *produktif* / usaha kecil dengan maksimal sampai dengan Rp. 150 juta. Perangkat analisanya menggunakan perangkat analisa standar yang terdiri dari Memorandum Penyusunan Pembiayaan (MPP). Laporan Kunjungan Setempat dan Laporan *Verifikasi*.

6) Murabahah Usaha Ritel (MUR), adalah pembiayaan dengan prinsip Murabahah untuk keperluan *produktif* / usaha dengan maksimum sampai dengan Rp. 5 miliar. Perangkat analisa menggunakan alat analisa Manajemen Kredit Cabang / *Branch Credit Management* (BCM).

2.4.3 Mekanisme Pembiayaan Murabahah

1. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
2. Bank menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara hutang.
3. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahukan secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
4. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

5. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

2.4.4 Syarat Pembiayaan Murabahah

a. Adapun Ketentuan murabahah kepada nasabah yaitu :

1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membelinya) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli, bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya *rill* bank harus di bayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus di tanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

7. Jika uang muka memakai kontrak sebagai alternatif dari uang muka, maka :
    a) Jika nasabah memutasikan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
    b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kerugiannya.

b. Syarat Sah Murabahah

1. Pihak yang melakukan akad harus cakap hukum (baligh/dewasa) dan saling ridho.
2. Barang yang dibiayai :
    - Ada meskipun tidak di tempat
    - Milik sah penjual/Bank
    - Bukan yang diharamkan
    - Sesuai dengan pernyataan penjual
3. Harga dan keuntungan
    - Harga jual bank : harga perolehan + keuntungan
    - Keuntungan yang diminta harus diketahui nasabah
    - Harga tidak boleh berubah selama masa perjanjian
    - Sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama

c. Dokumen

1. Surat keputusan pembiayaan
2. Surat keterangan bahwa bank telah membeli barang dari supplier. Jika bank diwakilkan harus ada akad wakalah dan surat pernyataan dari penerima kuasa telah membali barang.
3. Adak murabahah antara BNI Syariah dengan nasabah
4. Perjanjian pengikatan jaminan
5. Surat permohonan realisasi murabahah
6. Tanda terima uang
7. Tanda terima barang
8. Polis asuransi

d. Persyaratan Murabahah

1. Akad murabahah bebas riba
2. Obyek jual-beli tidak diharamkan oleh syariah
3. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembeli, jika pembelian secara hutang.
4. Bank menjual senilai harga perolehan ditambah keuntungan, dan bank harus memberitahukan secara jujur harga pokoknya
5. Nasabah membayar harga yang disepakati sesuai jangka waktu yang disepakati
6. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, bank dapat membuat perjanjian tambahan dengan nasabah

7. Jika bank hendak mewakili kepada nasabh untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

e. Jaminan Dalam Murabahah

Pengambilan jaminan dalam murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesanannya. Artinya bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

f. Hutang Dalam Murabahah.

1. Secara prisif, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dan pihak ketiga atas barang tersebut.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah harus tetap menyelesaikan hutang sesuai kesepakatan awal.

g. Penundaan Pembiayaan Dalam Murabahah.

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan Arbitrase

Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

3. Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggupan kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

2.5 Pembiayaan Griya iB Hasanah.

2.5.1 Pengertian Pembiayaan Griya iB Hasanah

Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan *konsumtif* yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, merenovasi rumah (termasuk ruko, apertemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah. Yang menjadi ciri khas dari BNI Syariah adalah dengan nama produknya yang memuat label Hasanah.

2.5.2 Tujuan dan Sasaran Pembiayaan Griya iB Hasanah

Adapun tujuan dan sasaran terhadapa pembiayaan Griya iB Hasanah yaitu :

1. Tujuan
    a. Meningkatkan peranan BNI Syariah dalam pemberian pembiayaan di segmen kecil.
    b. Meningkatkan pemasaran produk tabunga iB Hasanah.
    c. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan cara membantu memenuhi kebutuhan kepemilikan properti yang

layak huni, sesuai dengan kemampuan masing-masing pemohon.

d. Meningkatkan pendapatan BNI Syariah.

2. Sasaran

Sasaran Griya iB Hasanah adalah ruang pasar pembiayaan konsumtif skala kecil yang masih potensial bagi Warga Negara Indonesia dengan status :

a. Pegawai Negeri, Pegawai BUMN/BUMD, anggota TNI/POLRI
b. Pegawai perusahaan multinasional
c. Pegawai tetap diperusahaan swasta yang terpercaya
d. Profesional
e. Pengusaha/Wiraswasta

BAB III. METODE PENELITIAN

3.1 Waktu dan Tempat

Penulisan Tugas akhir ini berdasarkan hasil penelitian yang dilaksanakan pada Bulan Januari sampai April 2018 di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Makassar yang beralamatkan di Jl. Dr. Sam Ratulangi No. 140, Kel. Mario, Kec. Mariso Makassar, Sulawesi Selatan.

3.2 Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari perusahaan berdasarkan wawancara dengan karyawan PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Utama Makassar.
b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari laporan-laporan, dokumen-dokumen dan literatur perusahaan yang dapat menunjang penelitian.

3.3 Metode Pengumpulan Data

Untuk pengambilan data keterangan yang diperlukan, penulisan ini menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

1. Penelitian Kepustakaan *(Library Research)* yaitu suatu teknik pengumpulan data teoritis dengan cara menelaah buku literatur dan bahan pustaka lainnya yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.
2. Penelitian Lapangan *(Field Research)* yaitu pengumpulan data dengan pengamatan secara langsung terhadap objek yang di teliti.

3. Wawancara yaitu teknik pengumpulan data dengan melakukan wawancara langsung atau tanya jawab langsung dengan pihak Bank dan pegawai secara langsung.

3.4 Metode Analisis Data

Data penelitian dikelola dengan menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu menganalisis data yang didasarkan atas kualitas data yang digunakan untuk memecahkan permasalahan di dalam penelitian ini yang kemudian dituangkan dalam bentuk deskriptif.

3.5 Definisi Operasional

a. Bank

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk – bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf taraf hidup rakyat banyak.

b. Bank Syariah

Bank Syariah adalah bank yang berasaskan pada asas kemitraan, keadilan, transparansi dan universal serta melakukan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah.

c. Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan Murabahah merupakan transaksi jual beli dimana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, dengan penentuan harga jual yaitu harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*) yang sesuai dengan kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah.

d. Pembiayaan Griya

Pembiayaan Griya merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif dengan akad *murabahah* (jual beli) untuk membeli, membangun, merenovasi rumah/ruko ataupun untuk memberikan kavling siap bangun (KSB) dengan sistem angsuran tetap hingga akhir masa pembiayaan sehingga memudahkan nasabah mengolah keuangannya.

e. Pembiayaan *Konsumtif*

Pembiayaan *Konsumtif* yaitu pembiayaan yang dipergunakan untuk memenuhi konsumsi, yang akan habis dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan.