

**STUDI KELAYAKAN NASABAH PEMBIAYAAN KPR
DENGAN AKAD MURABAHAH PADA BANK BNI
SYARIAH CABANG BANJARMASIN**

SKRIPSI

OLEH

DEDE TOYIB NURHOLIS



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
BANJARMASIN
2018 M/1439 H**

**STUDI KELAYAKAN NASABAH PEMBIAYAAN KPR
DENGAN AKAD MURABAHAH PADA BANK BNI
SYARIAH CABANG BANJARMASIN**

SKRIPSI

**Diajukan kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
untuk Memenuhi Sebagian Syarat
Guna Mencapai Gelar Sarjana
dalam Ilmu Perbankan Syariah**

Oleh:

DEDE TOYIB NURHOLIS

1401160405

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
PERBANKAN SYARIAH
BANJARMASIN
2018 M/1439 H**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dede Toyib Nurholis

NIM : 1401160405

Tempat/Tgl. Lahir : Bandung, 13 Mei 1996

Jurusan : Perbankan Syariah (Strata 1)

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri. Jika di kemudian hari terbukti ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat atau dibuat oleh orang lain secara keseluruhan atau sebagian besar, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Banjarmasin, Mei 2018
Yang membuat pernyataan,



Dede Toyib Nurholis
1401160405

PERSETUJUAN

Skripsi yang berjudul : Studi Kelayakan Nasabah Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin
Ditulis oleh : Dede Toyib Nurholis
NIM : 1401160405
Mahasiswa : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Program : Strata Satu (S-1)
Jurusan : Perbankan Syariah (PS)
Tahun Akademik : 2017/2018
Tempat dan tanggal lahir : Bandung, 13 Mei 1996
Alamat : Komp. Griya Ulin Permai Jl. Gagak Nomor 20. RT. 01/RW. 03. Kel. Landasan Ulin Timur. Kec. Landasan Ulin. Kota Banjarbaru

Setelah diteliti dan diadakan perbaikan sepenuhnya, kami dapat menyetujuinya untuk dipertahankan di depan Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.

Banjarmasin, 24 Mei 2018

Pembimbing I,



H. Badrian, S. Ag., M. Ag.
NIP. 19730717 199703 1 002

Pembimbing II,



Arie Sulistyoko, S.Sos, MH
NIP. 1979011 82005 1 004

Mengetahui:
Ketua Jurusan Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Antasari Banjarmasin



PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul Studi Kelayakan Nasabah Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin ditulis oleh Dede Toyib Nurholis, telah diujikan dalam Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin pada:


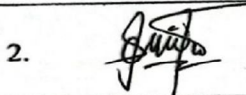


Hari : Kamis

Tanggal : 28 Juni 2018

Dinyatakan LULUS dengan nilai: 85.1 (A)



Tim Penguji:

Nama	Tandan Tangan
1. H. Badrian, M.Ag. (Ketua)	1. 
2. Dra. Hj. Fitriana Syarqawie, MHI. (Anggota)	2. 
3. Hariyanto, SE, MM. (Anggota)	3. 
4. Lutpi Sahal, SHI, MSI. (Anggota)	4. 

ABSTRAK

Dede Toyib Nurholis, 2018. *Studi Kelayakan Nasabah Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin*. Jurusan Perbankan Syariah. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Pembimbing: (I) H. Badrian, S.Ag., M.Ag (II) Arie Sulistyoko, S.Sos, MH.

Kata Kunci: Kelayakan Nasabah, Pembiayaan KPR, Akad Murabahah

Penelitian ini dilatarbelakangi adanya beberapa masyarakat melakukan pembiayaan KPR dengan akad murabahah pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin, namun dalam pembiayaan KPR terdapat pembiayaan macet hampir 4 % pada tahun 2017 yang meningkat dari tahun sebelumnya yang hanya berkisar tidak lebih dari 3%, padahal secara teori sebelum pembiayaan disetujui, bank harus menganalisis layak atau tidaknya nasabah terlebih dahulu untuk mendapatkan pembiayaan agar tidak terjadi kredit macet.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui: (1) Prosedur pembiayaan KPR pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin. (2) Kelayakan pemberian pembiayaan KPR dengan akad murabahah pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin kepada calon penerima pembiayaan.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), dan teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan dokumenter. Teknik analisis data menggunakan analisis deskriptif kualitatif. Lokasi penelitian ini bertempat di PT. Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin.

Hasil penelitian ini menunjukkan: *Pertama*, prosedur pembiayaan KPR di BNI Syariah Cabang Banjarmasin melalui tahapan dengan pengajuan permohonan oleh nasabah, kemudian pengecekan data, persetujuan, hingga pencairan pembiayaan. *Kedua*, dalam menilai kelayakan pembiayaan KPR Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin sudah menggunakan analisis 5C+1S yaitu *character, capital, capacity, condition of economy, collateral* dan syariah sebagai dasar pertimbangan pemberian pembiayaan KPR.

“MOTTO”

***“Bekerja Keras dan Pantang
Menyerah Demi Tercapainya
Kesuksesan”***

(Dede Toyib Nurholis)

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Fonem konsonan Bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus.

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543 b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988, sebagai berikut:

1. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Ša'	Š	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa'	Ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Ža	Ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet

س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	Ṣad	Ṣ	Es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	Ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	Ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	‘	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	‘el
م	Mim	M	‘em
ن	Nun	N	‘en
و	Wau	W	We
ه	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya'	Y	Ye

2. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

متعقدين	Ditulis	<i>muta' aqqidin</i>
عدة	Ditulis	<i>'iddah</i>

3. Ta' marbutah

- a. Apabila dimatikan ditulis h.

هبة	Ditulis	<i>Hibbah</i>
جزية	Ditulis	<i>Jizyah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam Bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya, kecuali apabila dikehendaki lafal aslinya).

Bila diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كرامة الأولياء	Ditulis	<i>Karāmah al auliyā'</i>
----------------	---------	---------------------------

- b. Apabila ta' marbutah hidup atau dengan harakat, fatha, kasrah dan dammah ditulis t.

زكاة الفطر	Ditulis	<i>Zakātul-fitri</i>
------------	---------	----------------------

4. Vokal Pendek

◌ِ	Kasrah	Ditulis	<i>I</i>
◌َ	Fathah	Ditulis	<i>A</i>
◌ُ	Ḍammah	Ditulis	<i>U</i>

5. Vokal Panjang

1	Fathah + alif - جاهلية	Ditulis	<i>ā - jāhiliyah</i>
2	Fathah + ya'mati - يسعى	Ditulis	<i>ā - yas'ā</i>
3	Kasrah + ya'mati - كريم	Ditulis	<i>i - karim</i>
4	Dammah + wawu mati - فروض	Ditulis	<i>ū - furūḍ</i>

6. Vokal Rangkap

1	Fathah + ya'mati - بينكم	Ditulis	<i>ai - Bainakum</i>
2	Fathah + wawu mati - قول	Ditulis	<i>au - Qaulun</i>

7. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أنتم	Ditulis	<i>a'antum</i>
أعدت	Ditulis	<i>u'iddat</i>
لئن شكرتم	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

8. Kata sandang alif + lam

- a. Apabila diikuti huruf Qomariyyah ditulis dengan menggunakan huruf “al”.

القران	Ditulis	<i>al-Qur'ān</i>
القياس	Ditulis	<i>al-Qiyās</i>

- b. Apabila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf

Syamsiyyah yang mengikutinya, dengan menghilangkan huruf “al”nya.

السماء	Ditulis	<i>as-Samā</i>
الشمس	Ditulis	<i>asy-Syams</i>

9. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

ذوي الفروض	Ditulis	<i>Žawi al-furūd atau Žawil furūd</i>
أهل السنة	Ditulis	<i>Ahl as-sunnah atau ahlussunnah</i>

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى الْوَالِدِ الْأَمِينِ وَإِلَى آخِرِهِ وَسَلَّمَ
إِلَيْهِ وَصَدَّقَ بِهِ أَجْمَعِينَ لَهَا مَا بَعْدُ

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah swt. karena atas berkat rahmat serta karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Salawat dan salam juga penulis haturkan kepada suri tauladan terbaik umat Nabi Muhammad saw. beserta para sahabat, kerabat serta orang-orang yang istiqamah mengikuti petunjuknya hingga akhir zaman.


Dalam kesempatan ini tidak ada kata yang tertulis selain ungkapan rasa terima kasih yang mendalam atas segala bantuan, bimbingan serta perhatian yang diberikan kepada penulis selama pembuatan skripsi ini. Ucapan terima kasih ini terutama penulis haturkan kepada yang terhormat:

1. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin yang berkenan menerima dan menyetujui judul skripsi ini.
2. Ketua jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin yang berkenan menyetujui judul skripsi ini.
3. Bapak H. Badrian, S.Ag., M.Ag., selaku dosen pembimbing I dan Bapak Arie Sulistyoko, S.Sos, MH., selaku dosen pembimbing II yang telah banyak memberikan koreksi dan pengarahan yang berharga sekali dalam penyelesaian skripsi ini.

4. Pimpinan PT. Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin, yang berkenan menerima penelitian ini.
5. Seluruh dosen yang telah berjasa dalam memberikan pengetahuan, mendidik, dan membimbing penulis, baik selama perkuliahan maupun sampai penyusunan skripsi ini selesai.
6. Kepada Perpustakaan UIN Antasari Banjarmasin, Kepala Perpustakaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Banjarmasin, Kepala Badan Perpustakaan dan Arsip Daerah Provinsi Kalimantan Selatan, beserta seluruh Stafnya yang telah memberikan pelayanan dan peminjaman sejumlah literatur untuk penyusunan skripsi ini.
7. Kepala bagian tata usaha Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam serta Stafnya yang telah memberikan pelayanan yang baik sehingga memudahkan penulis dalam segala hal administrasi yang penulis perlukan.
8. Kepada kedua orang tua saya, yang selalu membimbing, memotivasi, yang sangat berjasa dalam hidup saya, dan semua pihak yang memberikan bantuan yang sangat berharga dalam penyelesaian skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Akhirnya penulis berharap agar skripsi ini bermanfaat untuk kita semua dan atas segala bantuan dan bimbingan tersebut penulis berdoa semoga Allah Swt. berkenan membalasnya dengan ganjaran pahala yang berlipat ganda. Amin ya Rabbal'alamin.

Banjarmasin, Mei 2018



Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
MOTTO.....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA.....	vii
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR SKEMA	xviii
DAFTAR GAMBAR	xix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian	7
E. Definisi Operasional	7
F. Kajian Pustaka	11
G. Sistematika Penulisan.....	14

BAB II TENTANG AKAD PEMBIAYAAN KPR, MURABAHAH, DAN KELAYAKAN PEMBIAYAAN

A. Pengertian Akad Pembiayaan Murabahah	16
1. Pembiayaan dengan Prinsip Syariah.....	17
2. Landasan Hukum Murabahah.....	18
3. Rukun, dan Syarat Murabahah	21
4. Implementasi Akad Murabahah dalam Produk Pembiayaan Perbankan Syariah.....	23
5. Ketentuan Murabahah dalam Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000	24
6. Jaminan Pembiayaan Murabahah	26
B. Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Murabahah	28
1. Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah	28
2. KPR Syariah	29
3. Syarat dan Ketentuan Mengajukan KPR.....	30
4. Mekanisme Praktik Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah.....	32
5. Proses Pemberian Pembiayaan KPR.....	36
6. Persentase Kemampuan Membayar	41
7. Proses Menuju Penandatanganan Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah.....	42
8. Saat akad murabahah disepakati.....	43
C. Studi Kelayakan Pembiayaan Murabahah.....	44
1. Kelayakan	44
2. Peran Studi Kelayakan	45
3. Analisis Pembiayaan	46
4. Tahap-tahap dalam Studi Kelayakan	48
5. Prosedur Analisis Pembiayaan	52
6. Tujuan Analisis Kelayakan Pembiayaan.....	53
7. Kelayakan Pembiayaan dengan Prinsip 5C.....	55

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis, Pendekatan dan Lokasi Penelitian.....	60
B. Data dan Sumber Data.....	61
C. Teknik Pengumpulan Data	63
D. Teknik Pengolahan Data	64
E. Teknik Analisis Data.....	65

	F. Tahapan Penelitian.....	66
BAB IV	Hasil dan Pembahasan	
	A. Penyajian Data.....	68
	B. Analisis Data	88
BAB V	PENUTUP	
	A. Simpulan	104
	B. Saran-Saran.....	105
	DAFTAR PUSTAKA.....	106
	LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	110
	DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	145

DAFTAR TABEL

TABEL 4.1	Dokumen Persyaratan Pengajuan Pembiayaan	72
-----------	--	----

DAFTAR SKEMA

SKEMA 2.1 Transaksi Pembiayaan dengan Akad Murabahah.....	35
SKEMA 2.2 Proses Pemberian Pembiayaan KPR	41
SKEMA 4.1 Proses Pengajuan Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah.	73
SKEMA 4.2 Proses Pengajuan Pembiayaan.....	74

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Prinsip 5C.....	59
----------------------------	----