

**ANALISIS SWOT PRODUK PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(KPR) DENGAN AKAD MURABAHAH PADA BANK BNI SYARIAH
KANTOR CABANG BANJARMASIN**

SKRIPSI

**OLEH
MUTMAINNAH**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
BANJARMASIN
2020 M/1441 H**

**ANALISIS SWOT PRODUK PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(KPR) DENGAN AKAD MURABAHAH PADA BANK BNI SYARIAH
KANTOR CABANG BANJARMASIN**

Skripsi

**Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Untuk Memenuhi Sebagai Syarat
Guna Mencapai Gelar Sarjana
Dalam Ilmu Ekonomi Syariah**

**Oleh
Mutmainnah
1401160317**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
BANJARMASIN
2020 M/1441 H**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Mutmainnah
NIM : 1401160317
Jurusan/Prodi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan hasil pengambilalihan tulisan atau hasil pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri. Jika dikemudian 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, 27 Mei 2020

Yang membuat pernyataan


Mutmainnah
1401160317

PERSETUJUAN

Skripsi yang berjudul : Analisis *SWOT* Produk Pembiayaan Kredit
Pemilikan Rumah (KPR) dengan Akad
Murabahah pada Bank BNI Syariah Kantor
Cabang Banjarmasin
Ditulis Oleh : Mutmainnah
NIM : 1401160317
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jenjang : Strata Satu (S-1)
Program Studi : Perbankan Syariah
Tahun Akademik : 2019/2020
Tempat dan Tanggal Lahir : Banjarmasin, 04 Maret 1996
Alamat : Jl.A.Yani KM.8,200 Komplek Palapan Indah
RT.004 RW.001 Kel.Manarap Lama
Kec. Kertak Hanyar

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

Banjarmasin, 26 Mei 2020

Pembimbing I



Dra. Naimah, M.H.
NIP.196705211994032002

Pembimbing II



Lutpi Sahal, S.HI., M.SI.
NIP.198109212008011008

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



Haris Faulidi Asnawi, Lc., M.SI.
NIP. 197904102005011010

PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul “**Analisis SWOT Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Murabahah pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin**” Telah ditulis oleh Mutmainnah 1401160317, telah diajukan dalam sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin pada :

Hari : Jum’at

Tanggal : 26 Juni 2020

Dan dinyatakan LULUS dengan predikat: **B + (77,1)**

Banjarmasin, 30 Juni 2020

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN Antasari Banjarmasin



Dr. H. Fathurrahman Azhari, MHI
NIP. 19600609 198803 1 003

Tim Penguji

Nama	Tanda Tangan
1. Dra.Naimah, M.H (Ketua)	1.
2. Hariyanto, S.E., M.M (Anggota)	2.
3. Lutpi Sahal, S.H.I., M.S.I (Anggota)	3.
4. Sri Winarsih, S.E., M.M (Anggota)	4.

ABSTRAK

MUTMAINNAH. 2020. *Analisis SWOT Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Murabahah pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.* Skripsi, Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Pembimbing: (I) Dra. Naimah, M.H. Pembimbing: (II) Lutpi Sahal, S.HI., M.SI.

Kata Kunci : Analisis SWOT, Pembiayaan dan Akad Murabahah.

Penelitian ini dilatar belakangi dari masalah perumahan yang menjadi masalah besar bagi daerah perkotaan. Tingginya biaya pembangunan dan sulitnya mencari lahan yang tepat dipertanian, mendorong para pengembang dan pemerintah memberikan alternatif berupa Kredit Pemilikan Rumah. Penelitian ini bertujuan menganalisis faktor kekuatan, kelemahan, peluang, ancaman dan mengetahui bagaimana produk Pembiayaan KPR dengan akad murabahah.

Jenis penelitian lapangan yang bersifat deskriptif, berlokasi di Bank BNI Syariah KCP Banjarmasin. Subjek dari penelitian ini adalah pihak dari Bank BNI Syariah yang lebih mengetahui tentang produk KPR, sedangkan objek dari penelitian ini adalah Analisis SWOT Produk KPR BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.

Hasil penelitian ini menunjukkan analisis SWOT produk KPR dengan akad murabahah pada Bank BNI Syariah KCP Banjarmasin memiliki kekuatan seperti Tidak menganut prinsip riba, angsuran tetap sampai lunas, proses persetujuan pembiayaan mudah dan relatif cepat, uang muka ringan, jangka waktu pembiayaan sampai 15 tahun atau 20 tahun, pembayaran angsuran melalui debit rekening secara otomatis, harga bersaing, bebas biaya provisi dan appraisal, bebas biaya administrasi, tanpa denda. Kelemahan seperti ketentuan biaya asuransi jiwa, kerugian notaris, materai sewaktu- waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu. Peluang yaitu mayoritas penduduk beragama islam, letak bank strategis. Ancaman seperti kondisi perekonomian tidak menentu dan jumlah pesaing semakin banyak.

M oto

**“Hidup itu perjuangan, maka
perjuangkanlah. D an, jika saja
kemungkinan itu kecil, maka pastikan
perjuangan itu besar”**

Sabar, Syukur, I khlas.

KATA PERSEMBAHAN

Segala sesuatu yang baik selalu datang disaat terbaiknya.

Persis waktunya, tidak datang lebih cepat.

Pun tidak lebih lambat.

Itulah kenapa rasa sabar itu harus disertai keyakinan.

Puji syukur kepada Allah Swt pencipta alam semesta yang telah memberikan semangat dan petunjuknya dalam menuntun saya untuk menyelesaikan skripsi ini, karya tulis ini saya persembahkan kepada orang-orang yang telah memberikan semangat perjuangan dan pencerahan rasa cinta kasih sayang yang tidak terhingga dalam hidup saya, saya persembahkan untuk ayah dan ibu tercinta. Dosen pembimbing skripsi dan semua staf dosen, Saudara dan seluruh keluarga yang selalu memberikan semangat dalam perjuangan saya, dan terima kasih untuk seluruh teman-teman seangkatan, yang telah membantu dan memberikan semangat hingga terselesaikan tugas ini.

Ribuan jutaan, jutaan impian yang ingin dicapai

Sebuah pengharapan agar hidup jauh lebih bermakna, karena hidup tanpa mimpi

Ibarat arus sungai, mengalir tanpa tujuan.

Teruslah belajar, berusaha, dan berdo'a untuk menggapainya.

Jatuh berdiri lagi. Kalah coba lagi. Gagal bangkit lagi. Never give up !

Sampai Allah SWT berkata “waktunya pulang”

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Fenomena 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 lain lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Sesuai dengan Lampiran Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543 b/U/1987 tanggal 22 Januari 1988, sebagai berikut.

1. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
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	Žal	Ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ya
ص	Šad	Š	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ža'	Ž	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	‘	koma terbalik di atas
غ	Ghain	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
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	Yā'	Y	Ya

2. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

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

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 dikehendaki lafal aslinya).

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

كرمة لأولياء	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

ـَ	Kasrah	Ditulis	<i>I</i>
ـِ	Fathah	Ditulis	<i>A</i>
ـُ	Dammah	Ditulis	<i>U</i>

5. Vokal Panjang

1	Fathah + alif جا هلية	-	Ditulis	<i>ā - jāhiliyyah</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>û - furud</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

أأنتم	Ditulis	<i>a'antum</i>
أعدة	Ditulis	<i>u'iddah</i>
لئن شكرتم	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

8. Kata sandang alif + lam

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

القرآن	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>Żawi al-furud</i> atau <i>Żawil furud</i>
أهل السنة	Ditulis	<i>ahl as-sunnah</i> atau <i>ahlussunnah</i>

KATA PENGANTAR

Allah adalah Tuhan yang menciptakan Langit dan Bumi telah memberikan Taufiq dan Rahmat-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “ANALISIS SWOT PRODUK PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN AKAD MURABAHAH PADA BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG BANJARMASIN.” sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana Ekonomi di Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis mendapat dorongan, dan bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini dengan ketulusan hati penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Fathurrahman Azhari, M.HI.Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin yang berkenan menerima dan menyetujui judul skripsi ini.
2. Bapak Haris Faulidi Asnawi, Lc., M.SI. Selaku Ketua program studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.
3. Ibu Dra. Naimah, M.H. Selaku dosen pembimbing I dan Bapak Lutpi Sahal, S.HI., M.SI. Selaku dosen pembimbing II yang telah banyak memberikan koreksi dan pengarahan yang berharga sekali dalam penyelesaian skripsi ini.
4. Seluruh dosen yang telah berjasa dalam memberikan pengetahuan, mendidik, dan membimbing penulis, baik selama perkuliahan maupun sampai penyusunan skripsi ini selesai.

5. Kepala Perpustakaan UIN Antasari Banjarmasin dan Kepala Perpustakaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin serta Kepala Perpustakaan Daerah Banjarmasin.
6. 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.
7. Pimpinan PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Syariah Banjarmasin yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian, beserta para karyawan/karyawati yang telah memberikan informasi/data terkait permasalahan yang penulis teliti.
8. Kepada orang tua, kaka serta seluruh keluarga tercinta, yang selalu memberikan motivasi, semangat dan dorongan kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Semua pihak yang memberikan bantuan dan motivasi yang sangat berharga dalam penyelesaian skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung.

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

Banjarmasin, Agustus 2019

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN PENULIS	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
ABSTRAK.....	v
MOTO	vi
KATA PERSEMBAHAN	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA.....	viii
KATA PENGANTAR.....	xiii
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR GAMBAR.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Signifikasi Penelitian	8
E. Definisi Operasional	8
F. Kajian Pustaka	10
G. Sistematika Penulisan	11
BAB II ANALISIS SWOT DAN AKAD MURABAHAH.....	13
A. Analisis SWOT.....	13
1. Pengertian Analisis SWOT	13
2. Tujuan Analisis SWOT	15
3. Fungsi Analisis SWOT	16
4. Macam-Macam Lingkungan	16
B. Pembiayaan	17
1. Pengertian Pembiayaan	17
2. Unsur-unsur Pembiayaan	19

3. Jenis-Jenis Pembiayaan	20
C. Akad dalam Pembiayaan Syariah	22
1. Pengertian Murabahah	24
2. Dasar Hukum Murabahah	25
3. Fatwa DSN Tentang Ketentuan Murabahah.....	28
4. Syarat dan Rukun Murabahah	30
5. Jenis-jenis Murabahah.....	32
6. Pandangan Ulama terhadap Kebolehan Murabahah	32
7. Mekanisme Murabahah	34
BAB III METODE PENELITIAN	35
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian	35
B. Lokasi Penelitian	35
C. Subjek dan Objek Penelitian	35
D. Data dan Sumber Data	36
E. Teknik Pengumpulan Data	37
F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data	37
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA.....	41
A. Penyajian Data.....	41
1. Gambaran Umum Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin	41
2. Identitas Informan	57
3. Kategorisasi	64
B. Analisis Data	64
1. Analisis <i>SWOT</i> Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Murabahah pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin	64
2. Strategi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Berdasarkan Analisis <i>SWOT</i>	66
3. Penggunaan Akad Murabahah Produk KPR pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin	72

BAB V	PENUTUP	74
	A. Simpulan	74
	B. Saran	75
	DAFTAR PUSTAKA.....	76
LAMPIRAN-LAMPIRAN		
DAFTAR RIWAYAT HIDUP		

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1.	Matriks <i>SWOT</i>	39
Taber 4.2.	Kategorisasi.....	63
Tabel 4.1.	Matrik <i>SWOT</i> Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.....	67

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Skema Akad Murabahah	34
Gambar 4.1	Struktur Organisasi Bank BNI Syariah Cabang Kantor Banjarmasin	49