

**PERLAKUAN UANG MUKA NASABAH PADA
PEMBIAYAAN KPR GRIYA iB HASANAH DI PT. BANK BNI
SYARIAH KANTOR CABANG BANJARMASIN**

SKRIPSI

OLEH

TYA ANGGRAINI



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
BANJARMASIN
2020 M/1442 H**

**PERLAKUAN UANG MUKA NASABAH PADA PEMBIAYAAN
KPR GRIYA iB HASANAH DI PT. BANK BNI SYARIAH
KANTOR CABANG BANJARMASIN**

SKRIPSI

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

Oleh:

**Tya Anggraini
1501161315**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
PERBANKAN SYARIAH
BANJARMASIN
2020 M/1442 H**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Tya Anggraini

NIM : 1501161315

Tempat/Tgl. Lahir : Kuala Kapuas/16 Oktober 1997

Jurusan : Perbankan Syariah (Strata 1)

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan 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/makalah dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Banjarmasin, 2019
Yang membuat pernyataan,



Tya Anggraini

PERSETUJUAN

Skripsi yang berjudul : Perlakuan Uang Muka Nasabah pada Pembiayaan KPR Griya iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin Tahun 2015-2019

Ditulis oleh : Tya Anggraini
NIM : 1501161315
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Program : Strata Satu (S-1)
Program Studi : Perbankan Syariah
Tahun Akademik : 2019/2020
Tempat dan tanggal lahir : Kuala Kapuas, 16 Oktober 1997
Alamat : Jl. Pemuda Gg. 4 No. 72 RT. RW. Kel. Selat Dalam Kec. Selat Kabupaten Kuala Kapuas

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, Oktober 2019

Pembimbing I,



Drs. Nispan Rahmi, M.Ag
NIP. 19670501 199403 1 005

Pembimbing II,



Yulia Hafizah, SHI., M.E.I
NIP. 19790724 200501 2 014

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



H. Haris Fauzdi Asnawi, LC. MSI.
NIP. 19790410 200501 1 010

PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul: Perlakuan Uang Muka Nasabah pada Pembiayaan KPR Griya iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin. Ditulis oleh Tya Anggraini, telah diujikan dalam Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin pada:

Hari : Rabu

Tanggal : 4 November 2020

Dinyatakan LULUS dengan predikat: A (84,7)

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Antasari Banjarmasin, 4 November 2020



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

TIM PENGUJI :

Nama	Tanda Tangan
1. Drs. Nispan Rahmi, M.Ag (Ketua)	1.
2. Yulia Hafizah, SHI.,M.E.I (Anggota)	2.
3. Erisa Nilasari, M.P (Anggota)	3.
4. Yusuf Asyahri, S.E.,M.E (Anggota)	4.

KATA PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirrobbil'alamiin puji dan syukur saya ucapkan kepada Allah SWT. Tuhan pemilik seluruh alam yang telah memberikan begitu banyak kebaikan karunia kehidupan kepada saya dari umur, kesehatan yang selalu terjaga, ilmu, rezeky dan segala kenikmatan serta kebahagiaan yang tidak terhitung dalam angka maupun kata.

Sholawat serta salam tak lupa juga kita haturkan kepada baginda Nabi Besar Muhammad SAW. beliaulah yang membimbing ummatnya dan memberikan cahaya petunjuk kebenaran hingga beriman kepada Allah SWT. hingga hari kiamat. Serta pada para sahabat, keluarga dan pengikut beliau hingga akhir zaman.

Saya ucapkan banyak sekali terimakasih kepada orang tua saya yaitu Abah dan Mama yang sudah merawat, membesarkan dan mendidik saya hingga saya bisa sampai ketitik sekarang. Terimakasih karena sudah memberikan kepercayaan, kasih sayang, serta uang jajan untuk kebutuhan hidup saya di kota orang. Tak lupa juga saya ucapkan beribu kata maaf kepada kedua orang tua saya karena saya sering menunda-nunda pekerjaan dan itu secara tidak langsung menambah beban Abah dan Mama. Untuk ketiga adik kandung saya yaitu Ahmad Rafii, Nanda Widya Putri, dan Nuur Raisya saya ucapkan terimakasih karena kalian juga menjadi sumber saya bisa kuat sampai sekarang.

Kepada Dosen Pembimbing saya yaitu Dosen Pembimbing I Bapak Drs. Nispan Rahmi, M.Ag., dan Dosen Pembimbing II Ibu Yulia Hafizah, SHI., M.E.I., saya ucapkan ribuan terima kasih karena selalu sabar dalam mengarahkan dan membimbing saya selama menyelesaikan tugas akhir ini. Selain kedua orang tua saya, mereka juga merupakan orang tua kedua saya di perkuliahan. Semoga Allah SWT. senantiasa memberikan kesehatan, rezeky, serta kebahagiaan tak terhingga kepada mereka. Aamiin

Terimakasih kepada seluruh Dosen PPB yang mengajarkan saya bahasa Asing dengan kesabaran, terimakasih kepada semua staff dan Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah memberikan banyak ilmu kepada saya sewaktu diperkuliahan.

Kepada teman karib teman seperjuangan rival saya teman satu kost saya saudara saya yang saya cintai Noor Liana, yang dari awal masuk kuliah sampai pada tahap ini selalu membantu dan mendo'akan saya, yang ada saat sakit atau sehat, yang ada saat

sedih atau bahagia, terimakasih atas segalanya karena sudah menjadi sahabat yang begitu banyak mengajarkan saya kebaikan. Juga terimakasih kepada sahabat hingga surga saya yaitu Liana, Ina, Rini, Ariska, Nurul, Irma, Nurma, dan Risma karena kalian juga menjadi salah satu sumber kekuatan dan semangat saya hingga sekarang.

Kepada semua teman-teman tersayang saya Lokal A Perbankan Syariah saya ucapkan terimakasih telah banyak membantu dalam segala hal diperkuliahan, yang begitu hangat menyebut saya sebagai teman mereka. Terimakasih karena berkat keunikan, keanehan, berbagai macam sifat, keramahatamahan kalianlah saya bisa mendapatkan pengalaman yang begitu banyak di bangku perkuliahan. Semoga Allah SWT. senantiasa memberikan kesehatan, kebahagiaan, rezeki, serta kemudahan dalam menjalankan setiap urusan kalian didunia maupun diakhirat. Aamiin

Tentu saja tak lupa saya ucapkan terima kasih kepada diri saya sendiri karena sudah mampu berproses hingga sekarang dan dengan ridho serta pertolongan Allah lah saya mampu melewati segala rintangan.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

أَلْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ

وَالْمُرْسَلِينَ سَيِّدِنَا وَمَوْلَانَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ، أَمَّا 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 Drs. Nispan Rahmi, M.Ag., selaku dosen pembimbing I dan Ibu Yulia Hafizah, SHI., M.E.I., 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 mendo'akan, membimbing, memotivasi, dan 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,

November 2020

ABSTRAK

Tya Anggraini, 2019. *Perlakuan Uang Muka Nasabah pada Pembiayaan KPR Griya iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin*. Jurusan Perbankan Syariah. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Pembimbing: (I) Drs. Nispan Rahmi, M.Ag. (II) Yulia Hafizah, S.H.I.M.E.I.

Kata Kunci: Perlakuan, Uang Muka, Pembiayaan KPR.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh meningkatnya pembiayaan kepemilikan rumah di kalangan masyarakat kota Banjarmasin terhadap LKS. Pembiayaan tersebut dilakukan hanya dengan menyetorkan uang muka terlebih dahulu serta uang muka yang dibayarkan nasabah akan berbeda persentasinya jika nasabah datang ke pihak bank dan jika nasabah yang datang ke pihak *developer*.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme perlakuan uang muka, alasan terjadinya perbedaan perlakuan uang muka, dan kesesuaian perlakuan persentase uang muka nasabah pada pembiayaan KPR Griya iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin dengan aturan BI.

Penelitian ini melakukan penelitian lapangan (*field research*), dan teknik pengumpulan data dilakukan dengan metode wawancara, dan dokumentasi. Teknik analisis data menggunakan analisis deskriptif normatif. Lokasi penelitian ini bertempat di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang A. Yani Banjarmasin.

Hasil penelitian: *Pertama*, mekanisme perlakuan uang muka nasabah pada pembiayaan KPR Griya iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin melalui 2 cara. Cara 1, nasabah langsung datang ke bank dan membayar uang muka terlebih dahulu sebelum akad dilakukan. Cara 2, nasabah datang ke *developer* dan membayar melalui transfer. *Kedua*, mekanisme perlakuan uang muka memiliki perbedaan karena bank ingin lebih mempermudah nasabah dan dari segi ongkos tentunya akan lebih menguntungkan kedua belah pihak. *Ketiga*, dalam hal penentuan persentase perlakuan uang muka nasabah, pihak bank sudah mengikuti peraturan BI Nomor 20/8/PBI, yang menyebutkan bahwa persentase uang muka yang dibayarkan nasabah ialah dari 10-20%. Tetapi ada pengecualian untuk nasabah yang langsung membayar ke *developer* yaitu minimal sebesar 5%, karena bank memiliki kebijakan tersendiri untuk nasabah yang ingin mencari langsung pihak *developer* tersebut dan adanya prinsip kemaslahatan pada peraturan ini.

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	xvi
DAFTAR SKEMA.....	xvii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Signifikansi Penelitian	8
E. Definisi Operasional	9
F. Penelitian Terdahulu	11
G. Sistematika Penulisan.....	14

BAB II	PERLAKUAN UANG MUKA PEMBIAYAAN KPR SYARIAH	
	A. Uang Muka (<i>Down Payment</i>).....	16
	1. Perbedaan Pendapat Tentang <i>Bai' Al-Urban</i>	16
	2. Keputusan Lembaga Fiqh Islam (<i>Majma' al-fiqh al-Islamiy</i>) tentang Hukum <i>Bai' Al-Urban</i>	2
	B. Dasar Hukum Tentang Uang Muka (Fatwa DSN-MUI)	23
	C. KPR Syariah	24
	1. Pengertian KPR Syariah.....	24
	2. Perbedaan KPR Syariah dan KPR Konvensional.....	25
	D. Perlakuan Uang Muka pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Tinjauan pada Aturan Bank Indonesia	29
BAB III	METODE PENELITIAN	
	A. Jenis, Pendekatan dan Lokasi Penelitian.....	32
	B. Subjek dan Objek Penelitian	33
	C. Teknik Pengumpulan Data.....	34
	D. Analisis Data	35
BAB IV	PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA	
	A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	37
	B. Penyajian Data.....	49
	C. Analisis Data	60
BAB V	PENUTUP	
	A. Simpulan	70
	B. Saran-Saran	71
	DAFTAR PUSTAKA.....	73
	LAMPIRAN-LAMPIRAN	
	DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR TABEL

TABEL 1.1	Perbedaan KPR Syariah dan KPR Konvensional	25
-----------	--	----

DAFTAR SKEMA

SKEMA 4.1 Struktur Organisasi BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin	41
4.2 Mekanisme Perlakuan Uang Muka Cara 1.....	52
4.3 Mekanisme Perlakuan Uang Muka Cara 2.....	55