

**JAMINAN TAMBAHAN PADA PEMBIAYAAN GRIYA IB HASANAH DI
PT. BNI SYARIAH CABANG BANJARMASIN**

SKRIPSI

**OLEH
BAYU HARTONO**



**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI ANTASARI
BANJARMASIN
2017 M/1438 H**

**JAMINAN TAMBAHAN PADA PEMBIAYAAN GRIYA IB HASANAH DI
PT. BNI SYARIAH CABANG BANJARMASIN**

SKRIPSI

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

**Oleh:
Bayu Hartono
NIM. 1201160329**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI ANTASARI
FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM
JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
BANJARMASIN
2017 M/1438 H**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Bayu Hartono
NIM : 1201160329
Tempat/ Tgl. Lahir : Kapuas, 07 Januari 1994
Program Studi : Perbankan Syariah
Fakultas : Syariah dan Ekonomi 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/makalah dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Banjarmasin, 12 Desember 2016

Yang membuat pernyataan,



Bayu Hartono

PERSETUJUAN

Skripsi yang berjudul : Jaminan Tambahan Pada Pembiayaan Griya iB
Hasanah di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin
Ditulis oleh : Bayu Hartono
NIM : 1201160329
Fakultas : Syariah dan Ekonomi Islam
Program : Strata Satu (S-1)
Jurusan : Perbankan Syariah
Tahun Akademik : 2016/2017
Tempat dan Tanggal lahir : Kapuas, 07 Januari 1994
Alamat : Jl. A. Yani Km. 14,5 Komplek Luthpia RT. 11
RW. 03 Kelurahan Gambut Barat Kecamatan
Gambut Kabupaten Banjar

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

Banjarmasin, 27 Desember 2016

Pembimbing I,



Dra. Hj. Fitriana Syarqawie, M.HI
NIP. 19671119 199403 2 001

Pembimbing II,



Pati Matu Jahra, S.Ag., MSI
NIP. 19740418 200201 2 001

Mengetahui:

Ketua Program Perbankan Syariah
Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam
IAIN Antasari Banjarmasin



Rahman Helmi, S.Ag., MSI
NIP. 19740508 199903 1 002

PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul “Jaminan Tambahan Pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin”, ditulis oleh Bayu Hartono, telah diujikan dalam Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari Banjarmasin pada:

Hari : Jum'at

Tanggal : 06 Januari 2017

dan dinyatakan **LULUS** dengan nilai 84 predikat **A (Amat Baik)**

Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam
IAIN Antasari Banjarmasin



Prof. Dr. H. Ahmadi Hasan, MH.
NIP. 19580406 198703 1 001

Tim Penguji

Nama

Tanda Tangan

1. Dr. Syaugi Mubarak, MA
(Ketua)

1.



2. Pati Matu Jahra, S.Ag., MSI
(Anggota)

2.



3. Dra. Hj. Fitriana Syarqawie, MHI
(Anggota)

3.



4. Sa'adah, S.Ag., MH
(Anggota)

4.



ABSTRAK

Bayu Hartono. 2016. *Jaminan Tambahan Pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin*. Skripsi, Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Syari'ah dan Ekonomi Islam. Pembimbing: (I) Dra. Hj. Fitriana Syarqawie, M.H.I, (II) Pati Matu Jahra, M.S.I.

Kata Kunci: Jaminan Tambahan, pembiayaan Griya iB Hasanah.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh penilaian barang jaminan pada pemberian fasilitas pembiayaan, yang dimana dalam penilaian barang jaminan nilai jaminannya masih kurang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana mekanisme Pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin dan untuk mengetahui apakah diperlukan jaminan tambahan ketika nilai jaminan utama masih kurang pada pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), adapun sifat penelitian ini adalah *deskriptif* serta menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode wawancara dan dokumentasi. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah informan yakni 2 (dua) orang karyawan di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin. Melalui teknik analisis *deskriptif* kualitatif, penelitian ini menghasilkan temuan-temuan:

Pertama: Mekanisme Pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin melalui beberapa tahap yakni dimulai dengan pengajuan permohonan, penyerahan data-data oleh calon nasabah, kemudian pengecekan data-data calon nasabah, setelah data nasabah lengkap, sesuai dan memenuhi syarat, selanjutnya persetujuan pembiayaan, dan pencairan pembiayaan.

Kedua: Ketika nilai jaminan utama masih kurang pada pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin pihak bank tidak meminta jaminan tambahan kepada nasabah, tetapi pihak bank meminta nasabah untuk menambah *urbun* atau disebut juga dengan uang muka, tidak ada ketentuan khusus jumlah nominal *urbun* atau uang muka untuk mengganti jaminan tambahan, ketentuan jumlah nominal *urbun* atau uang muka ditentukan melalui kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah.

Akad yang digunakan pada Pembiayaan Griya iB Hasanah adalah akad *murābahah*. Dan pada pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan dilakukan analisis 3C yakni: *character* (karakter), *capacity* (kapasitas), *collateral* (jaminan).

Menurut prinsip syariah pihak bank diperbolehkan untuk meminta *urbun* atau uang kepada nasabah, selain untuk menutupi nilai jaminan utama, *urbun* atau uang muka pada pembiayaan Griya iB Hasanah menunjukkan bahwa nasabah bersungguh-sungguh atas pembiayaannya. Pemberian uang muka pada pembiayaan Griya iB Hasanah sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) NO: 13/DSN-MUI/IX/2000.

“MOTTO”

*Lakukan yang kita bisa,
setelahnya serahkan
kepada Tuhan*

KATA PERSEMBAHAN

Ku ucapkan rasa syukur yang teramat dalam kepada Allah SWT yang selalu melindungi dan mengarahkan setiap langkahku. Shalawat serta salam kepada Rasulullah SAW, para Sahabat dan pengikut Beliau, semoga karya kecil ini menjadi amal shaleh bagiku dan menjadi kebanggaan keluarga tercinta.

Karya sederhana ini untuk kedua orangtuaku tercinta Mama dan Bapak yang aku hormati dan banggakan, serta selalu menjadi panutan hidup aku. Mama tersayang, setulus hatimu hangatkan pelukanmu berkahi hidupku, kasih sayangmu yang selalu iringi langkah aku, dan sebaith do'amu telah merangkul diriku menuju hari depan yang cerah. Bapak tercinta, kau begitu kuat dan tegar. Kau jadikan setiap tetes keringatmu sebagai semangat meraih cita-cita. Hari-harimu penuh tantangan dan pengorbanan. Tak kau pedulikan hujan deras mengguyur tubuhmu. Bapak dirimu adalah pelita dalam hidupku.

Terimakasih Untuk kakak dan adikku, sepupu-sepupuku dan seluruh keluarga yang selalu mendukung. Buat teman-teman yang di Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, khususnya teman seperjuangan di Perbankan Syariah angkatan 2012 Lokal B, dan tak lupa juga saya ucapkan terima kasih buat Rahmi Juraida yang hadir dikehidupanku yang telah memberikan semangat dan bantuan dalam menggarap skripsi ini.

Terimakasih juga untuk Rahmi Juraida yang tak pernah lelah untuk selalu memberi semangat terimakasih sudah singgah dikehidupan saya dan selalu menjadi alasan saya untuk tersenyum dan selalu semangat.

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

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 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 ye
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
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	Ye

2. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

متعقدين	Ditulis	<i>muta'aqqin</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 dapat diperlukan bagi kata-kata arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti salad, 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>Karūmah 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>
ـَ	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>Ẓawī al-furūd</i> atau <i>Ẓawil furūd</i>
أهل السنة	Ditulis	<i>ahl as-sunnah</i> atau <i>ahlussunnah</i>

KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين الصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا ومولانا محمد وعلى آله وأصحابه أجمعين ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين. أما بعد

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena atas berkat rahmat serta karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “*Jaminan Tambahan Pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin*”. Shalawat dan salam penulis haturkan kepada Nabi Muhammad SAW, para sahabat, kerabat serta orang-orang yang istiqamah mengikuti petunjuknya hingga akhir zaman.

Dalam kesempatan ini, ungkapan rasa terima kasih yang mendalam atas segala bantuan, bimbingan serta perhatian yang diberikan kepada penulis selama pembuatan skripsi disampaikan kepada yang terhormat:

1. Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari Banjarmasin Prof. Dr. Ahmadi Hasan, MH, beserta Wakil Dekan I, II dan III. yang berkenan menerima dan menyetujui judul skripsi ini.
2. Ketua Jurusan Perbankan Syariah Bapak Rahman Helmi, S.Ag., MSI., Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari Banjarmasin
3. Ibu Dra. Hj. Fitriana Syarqawie, M.H.I selaku dosen pembimbing I dan Ibu Pati Matu Jahra, M.S.I 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 IAIN Antasari Banjarmasin, Kepala Perpustakaan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari Banjarmasin, Kepala Perpustakaan Daerah Banjarmasin, beserta seluruh Stafnya yang telah memberikan pelayanan dan peminjaman sejumlah literatur untuk penyusunan skripsi ini.
6. Kepala bagian tata usaha Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam serta Stafnya yang telah memberikan pelayanan yang baik sehingga memudahkan penulis dalam segala hal administrasi yang penulis perlukan.
7. Bapak Agus dan Bapak Fajrian selaku *Sales Assistant* (Karyawan PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin) saat melakukan wawancara yang telah banyak membantu penulis ketika penelitian.
8. Semua pihak yang memberikan bantuan dan motivasi 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 berdo'a semoga Allah swt. berkenan membalasnya dengan ganjaran pahala yang berlipat ganda. *Amin ya Rabbal 'alamin.*

Banjarmasin, 22 Desember 2016

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
MOTTO	vi
KATA PERSEMBAHAN	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	viii
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI	xv
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Signifikansi Penelitian	7
E. Definisi Operasional	8
F. Kajian Pustaka/ Penelitian Terdahulu	10
G. Sistematika Penulisan	15
BAB II : BEBERAPA KETENTUAN TENTANG JAMINAN DAN PEMBIAYAAN	17
A. Pembiayaan	17
1. Pengertian Pembiayaan	17
2. Jenis Pembiayaan	18
3. Prinsip-Prinsip Pemberian Pembiayaan	25
4. Prosedur Pembiayaan	26
B. <i>Murābahah</i>	28
1. Pengertian <i>Murābahah</i>	28
2. Dalil Tentang <i>Murābahah</i>	31
3. Syarat-Syarat <i>Murābahah</i>	33

4. Rukun <i>Murābahah</i>	34
5. Macam-Macam <i>Murābahah</i>	37
6. Uang Muka Pada Pembiayaan <i>Murābahah</i>	39
C. Jaminan Pada Pembiayaan <i>Murābahah</i>	42
1. Pengertian Jaminan	42
2. Jaminan Menurut Hukum Islam	44
3. Dalil Tentang Jaminan	45
4. Jenis Jaminan	45
5. Pemberian Jaminan Dalam Akad Pembiayaan Syariah.....	48
6. Ketentuan Jaminan Pada Pembiayaan <i>Murābahah</i>	50
7. Analisis Jaminan Pada Pembiayaan.....	53
BAB III : METODE PENELITIAN	56
A. Jenis dan Lokasi Penelitian.....	56
B. Lokasi Penelitian	57
C. Data dan Sumber Data	57
D. Teknik Pengumpulan Data	59
E. Teknik Pengolahan Data.....	60
F. Analisa Data	60
G. Tahapan Penelitian	61
BAB IV : PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA	63
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	63
B. Penyajian Data	73
C. Analisis Data	90
BAB V : PENUTUP	101
A. Simpulan.....	101
B. Saran	102
DAFTAR PUSTAKA	103
LAMPIRAN- LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR SKEMA

No	Uraian	Hlm
1.	Prosedur Pembiayaan.....	27
2.	<i>Bai' al-Murābahah</i>	36
3.	<i>Murābahah</i> Berdasarkan Pesanan.....	38
4.	<i>Murābahah</i> Tanpa Pesanan.....	39
5.	Struktur Organisasi PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin.....	66
6.	Mekanisme Pembiayaan Griya iB Hasanah.....	77

DAFTAR TABEL

No	Uraian	Hlm
1.	Persyaratan Khusus Pembiayaan Griya iB Hasanah.....	76
2.	Ketentuan Pemberian Fasilitas Pembiayaan Griya iB Hasanah.....	88