

**PENETAPAN MARGIN PRODUK KPR GRIYA HASANAH
TERHADAP PENDAPATAN BANK DI PT. BSI
KC. BANJARMASIN A. YANI 2**

SKRIPSI

**OLEH
FIKRI NUGRAHA**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
BANJARMASIN
2023 M/1444 H**

**PENETAPAN MARGIN PRODUK KPR GRIYA HASANAH
TERHADAP PENDAPATAN BANK DI PT. BSI
KC. BANJARMASIN A. YANI 2**

SKRIPSI

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

Oleh :

Fikri Nugraha

180105020410

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
BANJARMASIN
2023 M/1444 H**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fikri Nugraha
NIM : 180105020410
Tempat/Tgl. Lahir : Batulicin, 02 September 1999
Jurusan : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari
Banjarmasin

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 dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Banjarmasin, 02 Desember 2022

Yang membuat pernyataan,

Tanda tangan


Fikri Nugraha

PERSETUJUAN

Skripsi yang berjudul : Analisis Penetapan Margin Produk KPR Griya
Hasanah Terhadap Pendapatan Bank di PT. BSI
KC. Banjarmasin A. Yani 2

Ditulis oleh : Fikri Nugraha
N I M : 180105020410
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Program : Strata Satu (S-1)
Program Studi : Perbankan Syariah
Tahun Akademik : 2022/2023
Tempat dan tanggal lahir : Batulicin, 02 September 1999
Alamat : Jl. A. Yani KM. 5,5 Komp R. Soeprpto RT.03
RW.01 No. F13

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

Banjarmasin, 02 Desember 2022

Mengetahui,
Ketua Program Studi Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Antsari Banjarmasin,



Wahana Sayyid, M. Si.
NIP. 198305262011012007

Menyetujui,

Pembimbing I



Harivanto, S.E., M.M
NIP.197910272005011004

PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul “Penetapan Margin Produk Kpr Griya Hasanah Terhadap Pendapatan Bank di PT. BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2”, ditulis oleh Fikri Nugraha, telah diujikan dalam Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin pada:

Hari : Senin

Tanggal : 09 Januari 2023

Dinyatakan LULUS dengan predikat: A (83,3)

Dekan Fakultas Ekonomi dan
Bisnis Islam
UIN Antasari Banjarmasin



Sukarni, M. Ag
NIP. 196304171991021001

Tim Penguji

Nama	Tanda Tangan
1. Dra. Naimah, MH (Ketua)	1.
2. Hariyanto, SE., MM (Anggota)	2.
3. Lutpi Sahal, S.H.I., M.S.I (Anggota)	3.
4. Fahrudin, S.AB., M.E. (Anggota)	4.

ABSTRAK

Fikri Nugraha. 2023. *Analisis Penetapan Margin Produk KPR Griya Hasanah Terhadap Pendapatan Bank di PT. BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2.* Skripsi, Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Pembimbing: Bpk. Hariyanto, S.E.,M.M

Kata Kunci: Penetapan Margin, KPR Griya Hasanah, Pendapatan Bank.

Penelitian ini dilatarbelakangi dari gencarnya pembiayaan konsumtif KPR yang dilakukan Bank Syariah Indonesia (BSI) kepada calon nasabah baru dengan dasar pemikiran pentingnya menetapkan margin secara cermat untuk menimbulkan dampak yang baik bagi pendapatan bank. Mengingat terjadinya ketidakstabilan ekonomi di tahun sebelumnya.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field reseach*) dan data akan dikumpulkan menggunakan studi mendalam terhadap data-data yang tersedia pada lokasi penelitian yaitu PT. BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 dengan cara wawancara serta dokumentasi yang bertujuan untuk mengetahui: (1) bagaimana skema penetapan margin pada produk pembiayaan KPR Griya Hasanah di BSI. KC. Banjarmasin A. Yani 2, (2) dampak apa yang ditimbulkan dari penetapan margin produk KPR Griya Hasanah pada BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2.

Melalui teknik analisis deskriptif kualitatif yang mencakup data yang diperoleh secara lisan maupun tertulis, penelitian ini menghasilkan temuan-temuan: (1) Pada pembiayaan KPR Griya Hasanah, BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 menggunakan skema jual beli dengan akad *murabahah bil wakalah* yang memungkinkan nasabah membeli rumah impian sendiri dikarenakan telah diwakilkan oleh pihak bank dengan akad wakalah serta dengan metode perhitungan margin anuitas dan efektif dalam angsurannya, (2) margin yang telah ditetapkan pihak bank adalah rekomendasi dari tim khusus ALCO dengan mempertimbangkan: margin rata-rata kempetitor bank syariah dan konvensional, target bagi hasil, biaya operasional secara langsung dan tidak langsung, (3) penetapan margin akan berdampak terhadap pendapatan karena pendapatan yang tercatat pada laporan keuangan akan digunakan sebagai komponen perhitungan rasio profitabilitas yang akan menilai sejauh mana efisiensi bank dalam menghasilkan keuntungan melalui modal tersebut melalui penilaian *net interest margin*, *return on assets* dan *return on equity*.

MOTTO

“dan bahwa manusia hanya memperoleh apa yang telah diusahakannya”

(QS. An-Najm: 39)

“When I sail, I’m sailing west, knowing I might fail. but, still I’m hoping for the best.” ~*Coldplay*

Cobalah terlebih dahulu. Meskipun kemungkinan gagal 99%, setidaknya ada 1% kesempatan untuk berhasil.

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah

Dengan kebahagiaan dan kesadaran penuh

Karya yang sederhana ini akan penulis persembahkan untuk:

Bapa dan Mama tercinta, yang sudah saya anggap seperti orang tua sendiri haha
Guru-guru, Dosen-dosen pengajar maupun pembimbing, apapun itu.
Yang terpenting adalah, dari mereka semua, rahmat Tuhan begitu terasa mengalir
kepada Penulis.

Dan kepada Adek-adekku tersayang,

Serta seluruh kawan-kawanku yang biasa-biasa saja haha.

Penulis sangat senang akan keterlibatan kalian dalam perjalanan hidup penulis

Yang selalu memberikan segalanya bahkan hal kecil sekalipun

Semoga kebahagiaan tak terbatas untuk kalian.

Terima kasih.

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata Arab ke dalam huruf Latin dalam skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Tanggal 22 Januari 1988 Nomor 157/1987 dan 0593/1987.

I. Konsonan tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	ta'	T	te
ث	tsa'	S	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	je
ح	ha'	H	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	dal	D	de
ذ	zal	Z	zet (dengan titik di atas)
ر	ra'	R	er
ز	Zai	Z	zet
س	Sin	S	es
ش	syin	Sy	es dan ye
ص	shad	S	es (dengan titik di bawah)
ض	dhad	D	de (dengan titik di bawah)
ط	tha'	T	te (dengan titik di bawah)
ظ	zha'	Z	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	koma terbalik di atas

غ	gain	G	ge
فا	fa'	F	ef
ق	Qaf	Q	qi
ك	Kaf	K	ka
ل	Lam	L	'el
م	mim	M	'em
ن	nun	N	'en
و	waw	W	we
ه	ha'	H	ha
ء	hamzah	`	apostrof
ي	ya'	Y	ye

II. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

متكبر	Ditulis	<i>mutakabbir</i>
القدوس	Ditulis	<i>al-quduus</i>

III. Ta' marbutah di akhir kata

a. Bila dimatikan ditulis *h*

جامعة	Ditulis	<i>jaami'ah</i>
مكتبة	Ditulis	<i>maktabah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan untuk kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, surat, ayat, zakat dan zebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

b. Bila diikuti dengan kata sandang 'al' serta bacaan kedua terpisah, maka ditulis dengan *h*

المكتبة الجميلة	Ditulis	<i>al-maktabah al-jamiilah</i>
-----------------	---------	--------------------------------

IV. Vokal pendek

◌َ	Fathah	Ditulis	A
◌ِ	Kasrah	Ditulis	I
◌ُ	Dammah	Ditulis	U
شكر	Fathah	Ditulis	Syakara
قرأ	Kasrah	Ditulis	quri'a
ينطق	Dammah	Ditulis	yantiqu

V. Vokal panjang

1	fathah + alif كاملة	ditulis ditulis	<i>aa</i> <i>kaamilah</i>
2	fathah + ya mati صلى	ditulis ditulis	<i>a</i> <i>sallaa</i>
3	kasrah + ya mati شديد	ditulis ditulis	<i>ii</i> <i>syadiid</i>
4	dammah + wawu mati صدور	ditulis ditulis	<i>uu</i> <i>suduur</i>

VI. Vokal rangkap

1	fathah + ya mati رويد	ditulis ditulis	ai <i>ruwaidun</i>
2	fathah + wawu mati و فرعون ذي الأوتاد	ditulis ditulis	au <i>wa fir'auna zi al-autaad</i>

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

أَنْتُمْ أَشَدُّ خُلُقًا	Ditulis	<i>a'antum asyaddu khalqan</i>
--------------------------	---------	--------------------------------

VIII. Kata sandang alif+lam

a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القرآن	ditulis	<i>al-Qur'aan</i>
الكتاب	ditulis	<i>al-kitaab</i>

b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan diidgamkan

الصبح	ditulis	<i>as-subhu</i>
الساھرة	ditulis	<i>as-saahirah</i>

IX. Penulisan Kata-Kata Dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dengan menulis penulisannya

بر الوالدين	Ditulis	<i>birru al-waalidaini</i>
إذا الشمس	Ditulis	<i>Iza asy-syamsu</i>

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji hanyalah bagi Allah Swt., atas segala limpahan karunia, nikmat, dan petunjuk-Nya sehingga pada akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan. Shalawat serta salam selalu kita haturkan kepada panutan Nabi Besar Muhammad Saw., keluarga, sahabat, dan para pengikut beliau hingga akhir zaman. Lepas dari khilaf dan segala kekurangan, penulis merasa sangat bersyukur telah menyelesaikan skripsi yang berjudul “Penetapan Margin Produk KPR Griya Hasanah Terhadap Pendapatan Bank di PT. BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2”, sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar strata satu Sarjana Ekonomi, pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.

Penulis menyadari sepenuhnya, telah banyak mendapatkan dukungan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak yang telah menyumbangkan pikiran, waktu, tenaga dan sebagainya. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan setulus hatu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. H. Sukarni, M. Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.
2. Annisa Sayyid, M. Si. dan Yusuf Asyahri SE., ME selaku ketua dan sekretaris program studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.
3. Bpk Hariyanto, SE., ME., selaku Pembimbing Akademik serta Pembimbing Skripsi yang telah memberikan saran serta meluangkan waktunya kepada penulis selama menyelesaikan skripsi.
4. Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh jajaran Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
5. Serta seluruh pihak yang telah terlibat dalam penulisan skripsi ini.

Semoga Allah SWT., membalas segala bentuk kebaikan pihak-pihak yang terkait. Akhir kata penulis mengharapkan ampunan dan ridha Allah Swt., semoga karya tulis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak dan menambah khazanah pengetahuan ekonomi dan bisnis Islam, Amin.

Banjarmasin, 02 Desember 2022

Penulis,



(Fikri Nugraha)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	ii
PERSETUJUAN.....	iii
PENGESAHAN.....	iv
ABSTRAK	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA	xii
KATA PENGANTAR.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR TABEL	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Definisi Operasional.....	8
F. Penelitian Terdahulu	9
G. Sistematika Pembahasan	13
BAB II PENETAPAN MARGIN SERTA PENDAPATAN PRODUK KPR PADA BANK SYARIAH INDONESIA	15
A. Perbankan Syariah.....	15
1. Pengertian Bank Syariah	15
B. Margin Jual Beli	16
C. Pendapatan Perbankan Syariah	28
BAB III METODE PENELITIAN	36
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	36
B. Lokasi Penelitian	37
C. Subjek dan Objek Penelitian	38

D. Data dan Sumber Data.....	39
E. Teknik Pengumpulan Data	40
F. Teknik Analisis Data	41
BAB IV LAPORAN PENELITIAN DAN ANALISIS DATA	43
A. Penyajian Data.....	43
B. Analisis Data	78
BAB V PENUTUP.....	82
A. Simpulan.....	82
B. Saran-saran	84
DAFTAR PUSTAKA	85
LAMPIRAN.....	89
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	107

DAFTAR TABEL

Tabel I	Tabel Anuitas	23
Tabel II	Tabel Flat.....	25
Tabel III	Persentase Margin	58
Tabel IV	Angsuran Anuitas	62
Tabel V	Angsuran Efektif	65
Tabel VI	Rekapitulasi Laporan Keuangan NIM.....	69
Tabel VII	Hasil Perhitungan NIM	70
Tabel VIII	Kontribusi Margin.....	71
Tabel IX	Rekapitulasi Laporan Keuangan ROA dan ROE	73
Tabel X	Hasil Perhitungan ROA.....	74
Tabel XI	Hasil Perhitungan ROE	77