

**MEKANISME PEMBIAYAAN UNTUK DEVELOPER  
PADA BNI SYARIAH CABANG BANJARMASIN**

**SKRIPSI**

**OLEH  
AISYAH**



**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI ANTASARI  
BANJARMASIN  
2016 M/1437 H**

## KATA PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah atas segala rahmat dan hidayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini hingga akhir. Tiada daya dan upaya kecuali atas kehendak Allah swt.

Untuk *Mamaku* tersayang (Siti Asiah) terima kasih atas pengorbanan *Mama* selama ini untuk proses kuliah Ais, terima kasih atas doa yang selalu *Mama* panjatkan untuk Ais, terima kasih atas perhatian *Mama* hingga saat ini. Untuk *Abah* tersayang (Bahrin) walaupun *Abah* sudah tidak ada di dunia ini *Abah* selalu mendoakan Ais hingga Ais bisa seperti sekarang. Terima kasih *Mama Abah* atas cinta dan kasih sayang kalian.

Untuk suamiku tercinta (Mahyuni) terima kasih telah melanjutkan perjuangan *Mama* untuk kuliahku, terima kasih atas segala pengorbananmu dalam prosesku mendapatkan gelar sarjana ini, terima kasih telah rela kerja jauh demi aku dan calon buah hati kita, terima kasih selalu memberi semangat walau kamu jauh dari aku, terima kasih atas pengertiannya selama ini, terima kasih atas doa yang selalu kamu panjatkan untuk kesuksesanku.

Untuk kakak-kakaku (M. Aran Nur Syafi'ie, Anita Iriani dan kakak iparku Hamithan Ariadi) terima kasih atas segala saran, motivasi dan bantuannya dari awal kuliah hingga sekarang.

Untuk Dosen Pembimbing, Bapak Prof. Dr. H. A. Hafiz Anshary AZ, M.A. selaku Penasehat Akademik dan Pembimbing I terima kasih selama ini selalu

sabar memberi masukan, bimbingan, motivasi dari awal kuliah hingga terselesaikannya skripsi ini. Untuk Bapak Abdul Hafiz Sairazi, SHI, MHI. selaku Pembimbing II terima kasih atas segala masukan dan bimbingannya, terima kasih selalu sabar mendengarkan masalah-masalah yang ada dalam proses penyelesaian skripsi ini. Tidak lupa untuk seluruh Dosen IAIN Antasari Banjarmasin terima kasih telah memberikan banyak ilmu selama perkuliahan.

Untuk sahabat karibku (Emilda) terima kasih telah menjadi sahabat yang selalu membantu dan memotivasi hingga saat ini, semoga persahabatan kita selalu terjalin walaupun sudah tidak di masa perkuliahan lagi dan untuk teman-teman seperjuangan PS A, PS C dan seluruh Perbankan Syariah Angkatan 2012, terima kasih atas segalanya, semoga kita sukses dunia akhirat.

Untuk Ka Miftahul Fajri *sales assistant* BNI Syariah Cabang Banjarmasin terima kasih atas begitu banyak informasi yang telah diberikan. Terima kasih selalu menjawab satu demi satu pertanyaan yang diajukan. Terima kasih selalu bersedia meluangkan waktu untuk memberikan informasi untuk data skripsi ini. Untuk Bapak Adriansyah selaku *Developer* PT. Mutiara Bangun terima kasih telah meluangkan waktu untuk memberikan informasi tambahan untuk data dalam skripsi ini.

## KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين. الصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا

محمد وعلى آله وصحبه أجمعين. أما بعد

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah swt karena berkat Rahmat dan Karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Shalawat beserta salam semoga senantiasa kita curahkan kepada Nabi Muhammad saw. beserta keluarga dan pengikut beliau hingga akhir zaman.

Penulisan skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam jenjang perkuliahan strata satu (S.1) Institut Agama Islam Negeri Antasari Banjarmasin.

Penulisan skripsi ini tentunya tidak lepas dari kekurangan, penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna karena semua ini didasarkan dari keterbatasan yang dimiliki penulis, sehingga penulis membutuhkan kritik dan saran yang bersifat membangun.

Dalam penulisan skripsi ini tidak lepas dari hambatan dan kesulitan, namun berkat bimbingan, bantuan, nasehat dan saran serta kerjasama dari berbagai pihak, khususnya pembimbing I dan II, segala hambatan tersebut akhirnya dapat diatasi dengan baik. Dalam kesempatan ini penulis dengan tulus hati mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Ahmadi Hasan, MH selaku Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari Banjarmasin yang telah menerima dan menyetujui skripsi ini.
2. Bapak Rahman Helmi, S.Ag., MSI selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah yang telah memberikan banyak masukan dan motivasi dalam penulisan skripsi ini.
3. Bapak Prof. Dr. H. A. Hafiz Anshry AZ, M.A. selaku Pembimbing I dan bapak Abdul Hafiz Sairazi, SHI, MHI selaku Pembimbing II yang telah memberi petunjuk, arahan, masukan dan koreksi dalam penyusunan konsep, materi serta metode dalam pembuatan skripsi ini.
4. Para Dosen, Asisten Dosen dan Karyawan/Karyawati Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari Banjarmasin, yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan serta bantuan selama kuliah serta dalam penulisan skripsi ini saya ucapkan terimakasih.
5. Kepala Perpustakaan Pusat IAIN Antasari, Kepala Perpustakaan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam beserta seluruh stafnya yang telah membantu penulis dalam peminjaman buku-buku yang penulis perlukan dalam penulisan skripsi ini.
6. Kepada kakak Miftahul Fajri dan Bapak Adriansyah yang bersedia meluangkan waktu untuk wawancara dalam proses pengumpulan data skripsi ini.

7. Kepada orang tua, suami, sahabat dan teman-teman seperjuangan yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan, bantuan, dan saran kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.

Akhir kata saya berharap Tuhan Yang Maha Esa Allah swt. berkenan membalas kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu khususnya dalam Perbankan Syariah.

Banjarmasin, 28 Juni 2016

Penulis

## DAFTAR ISI

|                                                                                               |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| HALAMAN JUDUL.....                                                                            | i    |
| HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN .....                                                     | ii   |
| HALAMAN PERSUTUJUAN .....                                                                     | iii  |
| HALAMAN PENGESAHAN.....                                                                       | iv   |
| ABSTRAK .....                                                                                 | v    |
| <i>MOTTO</i> .....                                                                            | vi   |
| KATA PERSEMBAHAN .....                                                                        | vii  |
| PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA.....                                                     | ix   |
| KATA PENGANTAR .....                                                                          | xiv  |
| DAFTAR ISI.....                                                                               | xvii |
| DAFTAR GAMBAR DAN TABEL.....                                                                  | xix  |
| BAB I     PENDAHULUAN .....                                                                   | 1    |
| A. Latar Belakang Masalah.....                                                                | 1    |
| B. Rumusan Masalah .....                                                                      | 8    |
| C. Tujuan Penelitian .....                                                                    | 8    |
| D. Signifikansi Penelitian .....                                                              | 8    |
| E. Definisi Operasional.....                                                                  | 9    |
| F. Kajian Pustaka.....                                                                        | 11   |
| G. Sistematika Penulisan.....                                                                 | 12   |
| BAB II     PRINSIP PEMBIAYAAN MUSYARAKAH.....                                                 | 14   |
| A. Pembiayaan Pada Bank Syariah .....                                                         | 14   |
| B. Prinsip Bagi Hasil Musyarakah.....                                                         | 22   |
| C. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah ..... | 38   |

|                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|
| D. Perusahaan Pengembang Perumahan ( <i>Developer</i> )..... | 42  |
| BAB III    METODE PENELITIAN.....                            | 47  |
| A. Jenis Penelitian.....                                     | 47  |
| B. Lokasi Penelitian.....                                    | 47  |
| C. Subjek Dan Objek Penelitian .....                         | 47  |
| D. Data dan Sumber Data .....                                | 48  |
| E. Teknik Pengumpulan Data.....                              | 49  |
| F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data .....                 | 49  |
| G. Tahapan Penelitian .....                                  | 50  |
| BAB IV    PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS .....                  | 52  |
| A. Penyajian Data .....                                      | 52  |
| B. Analisis.....                                             | 76  |
| BAB V    PENUTUP.....                                        | 85  |
| A. Simpulan .....                                            | 85  |
| B. Saran-saran.....                                          | 86  |
| DAFTAR PUSTAKA .....                                         | 87  |
| LAMPIRAN-LAMPIRAN.....                                       | 90  |
| DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....                                    | 109 |

## DAFTAR GAMBAR DAN TABEL

| No. | Uraian                                                                            | Hlm |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1.  | Gambar 2.1 Skema Akad <i>Musyarakah</i> .....                                     | 25  |
| 2.  | Gambar 4.1 Struktur Organisasi BNI Syariah Cabang Banjarmasin .....               | 54  |
| 3.  | Tabel 4.1 Syarat dan Ketentuan Pengajuan Pembiayaan.....                          | 71  |
| 4.  | Gambar 4.2 Proses Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah .....                    | 72  |
| 5.  | Gambar 4.3 Proses dan Praktik Akad Pembiayaan Griya Konstruksi iB<br>Hasanah..... | 75  |