

**PEMANFAATAN PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH
OLEH NASABAH BNI SYARIAH
CABANG BANJARMASIN**

Skripsi

Diajukan Kepada Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam
Untuk Memenuhi Sebagian Syarat
Guna Mencapai Gelar Sarjana
Ekonomi Islam

Oleh
Maimunah
NIM. 1201160253

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI ANTASARI
FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM
JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
BANJARMASIN
2016 M/1437 H**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Maimunah

NIM : 1201160253

Jurusan : Perbankan Syariah

Fakultas : Syariah dan Ekonomi Islam

menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambil alihan 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,

Yang membuat pernyataan,



Maimunah

PERSETUJUAN

Skripsi ini berjudul : **Pemanfaatan Pembiayaan Pemilikan Rumah
Oleh Nasabah BNI Syariah Cabang
Banjarmasin**

Ditulis oleh : Maimunah
NIM : 1201160253
Jurusan / Program : Perbankan Syariah / S1
Fakultas : Syariah dan Ekonomi Islam
Program : S1 Perbankan Syariah
Tahun Akademik : 2016
Tempat dan Tanggal lahir : Anjir Serapat Baru 1, 20 Agustus 1994
Alamat : Anjir Serapat Baru 1, RT 1, RW 1, Kecamatan
Anjir Muara, Kabupaten Barito Kuala

setelah diteliti dan diadakan perbaikan seperlunya, kami dapat menyetujui untuk diajukan dan dipertahankan di depan sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari Banjarmasin.

Banjarmasin, 27 Juni 2016

Pembimbing I



Dr. H. M. Hanafiah, M.Hum
Nip. 195902051986031006

Pembimbing II,



Abdul Hafiz Sairazi, SHL., MHI
Nip. 197811182003121005

Mengetahui,

Ketua Jurusan Perbankan Syariah

Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam

IAIN Antasari Banjarmasin



Rahman Idjuni, S. Ag., MSI
Nip. 197405081999031002

PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul: **Pemanfaatan Pembiayaan Pemilikan Rumah Oleh Nasabah BNI Syariah Cabang Banjarmasin** ditulis oleh Maimunahtelah diujikan dalam Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari Banjarmasin pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 21 Juli 2016

dan dinyatakan LULUS dengan nilai 76,5 predikat B+ (Baik sekali)

Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi
Islam IAIN Antasari Banjarmasin



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

TIM PENGUJI

Nama	Tanda Tangan
1. Dr. H. M. Hanafiah, M.Hum. (Ketua)	
2. Yulia Hafizah, SHI, MEI. (Anggota)	
3. Dr. Mahmud Yusuf, SHI, MSI. (Anggota)	
4. Abdul Hafiz Sairazi, SHI, MHI. (Anggota)	

ABSTRAK

Maimunah. 2016. *Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah Oleh Nasabah BNI Syariah Cabang Banjarmasin*. Skripsi. Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam. Pembimbing: (I) Dr. H. M. Hanafiah, M.Hum (II) Abdul Hafiz Sairazi, SHI., MHI.

Kata Kunci: Pemanfaatan, Pembiayaan Pemilikan Rumah

Penelitian ini bertolak dari pemikiran bahwa nasabah yang mengajukan KPR di BNI Syariah memiliki pengetahuan dan perilaku yang beraneka ragam dalam pemanfaatan produk tersebut. Produk pembiayaan pemilikan rumah di BNI Syariah telah banyak diminati dan dalam perkembangannya nasabah dengan pola pikir yang berbeda maka akan berbeda pula dalam pengetahuan dan perilaku pemanfaatannya.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme dan prosedur pembiayaan pemilikan rumah pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin, serta mengetahui pengetahuan dan perilaku Nasabah dalam Pemanfaatan pembiayaan pemilikan rumah di Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), dengan menggunakan metode penelitian kualitatif. Data yang diperoleh merupakan hasil dari wawancara dengan informan, kemudian dideskripsikan dalam bentuk narasi. Data yang diperoleh dianalisis, kemudian disajikan.

Penelitian ini menghasilkan temuan-temuan, yaitu: pertama, Mekanisme dan prosedur Pembiayaan Pemilikan Rumah di BNI Syariah Cabang Banjarmasin melalui beberapa tahap yakni dimulai dengan pengajuan permohonan oleh nasabah, kemudian pengecekan data, selanjutnya persetujuan pembiayaan, hingga pencairan pembiayaan. Mekanisme dan prosedur pembiayaan pemilikan rumah di BNI Syariah Cabang Banjarmasin yang menggunakan akad *murābahah* dalam operasionalnya berdasarkan penelitian yang penulis lakukan adalah telah sesuai dengan prinsip syariah. Kedua, pengetahuan nasabah dalam pemanfaatan pembiayaan pemilikan rumah yakni tiga orang responden tidak mengerti dengan akad syariah dan tidak menjadi pertimbangan dalam pemanfaatan, sedangkan tiga lainnya mengerti dengan akad syariah dan menjadi pertimbangan dalam pemanfaatan. Sedangkan perilaku dalam pemanfaatan tidak terbatas pada konsumsi pribadi saja, karena terdapat nasabah dengan orientasi investasi dalam pengambilan pembiayaan pemilikan rumah.

Moto

**“Ilmu adalah senter yang
menerangi jalan
kehidupan yang gelap”**

KATA PERSEMBAHAN

“Dia memberikan hikmah (ilmu yang berguna)
kepada siapa yang dikehendaki-Nya.
Barang siapa yang mendapat hikmah itu
Sesungguhnya ia telah mendapat kebajikan yang banyak.
Dan tiadalah yang menerima peringatan
melainkan orang-orang yang berakal”.
(Q.S. Al-Baqarah: 269)

“...kaki yang akan berjalan lebih jauh, tangan yang akan berbuat lebih banyak,
mata yang akan menatap lebih lama, leher yang akan lebih sering bergerak untuk
menoleh, lapisan tekad yang seribu kali lebih keras dari baja, serta hati dan mulut
yang akan selalu berdoa...”

Ungkapan hati sebagai rasa Terima Kasihku

Alhamdulillahirabbil’alamin, Akhirnya aku sampai ke titik ini,
sepercik keberhasilan yang Engkau hadiahkan padaku ya Rabb
Tak henti-hentinya aku mengucapkan syukur pada_Mu ya Rabb
Serta shalawat dan salam kepada idola ku Rasulullah SAW,
dan para sahabat yang mulia
Semoga sebuah karya mungil ini menjadi amal shaleh bagiku
dan menjadi kebanggaan bagi keluargaku tercinta
Ku persembahkan karya mungil ini untuk orangtuaku yang ada di sana,
dan buat suamiku sayang Mas’ad SE yang selalu memberikan dukungan baik
berupa moral maupun material dan dengan sabar menemaniku melewati
di masa-masa sulitku, tidak lupa kawan-kawan dari Fakultas Syariah dan
Ekonomi Islam Angkatan 2012 yang sudah berjuang bersama untuk mencapai
gelar ini.
serta orang yang menginjeksikan segala semangat, kasih sayang,
edukasi dan do’a yang berlimpah.

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543 b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988 sebagai berikut:

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Sa'	ṡ	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	ḥ	Ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Ẓa	Ẓ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	Ṣhad	ṣ	Es (dengan titik di bawah)
ض	Dhad	ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	‘	Koma terbalik di atas

غ	Gain	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	Waw	W	We
ه	Ha’	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya’	Y	Ye

B. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
—◌—	fathah	A	A
—◌—	Kasrah	I	I
—◌—	damamah	U	U

Contoh:

كَتَبَ – Kataba

يَذْهَبُ – Yazhabu

فَعَلَ – Fa‘ala

سُئِلَ – Su‘ila

ذُكِرَ – Žukira

2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
أ...َ...	fathah dan yā'	Ai	a dan i
و...َ...	fathah dan wāu	Au	a dan u

Contoh:

كَيْفَ – Kaifa

هَوْلٌ – Haula

C. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
ا...َ... ي...َ...	fathah dan alif atau yā'	ā	a dan garis di atas
ي...ِ...	kasrah dan yā'	ī	i dan garis di atas
و...ُ...	ḍammah dan wāu	ū	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ – Qāla

قِيلَ – Qīla

رَمَى – Ramā

يَقُولُ – Yaqūlu

D. Tā' Marbūṭah

Transliterasi untuk tā' marbūṭah ada dua.

1. Tā' Marbūṭah Hidup

Tā' marbūṭah yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah dan ḍammah, transliterasinya adalah /t/.

2. Tā' Marbūṭah Mati

Tā' marbūṭah yang mati atau mendapat harkat sukūn, transliterasinya adalah /h/.

Baik diikuti huruf syamsiah maupun huruf qamariah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sambung/hubung.

Contoh:

الرَّجُلُ – ar-rajulu	السَّيِّدَةُ – as-sayyidatu	الشَّمْسُ – asy-syamsu
الْقَلَمُ – al-qalamu	الْبَدِيعُ – al-badī‘u	الْجَلَالُ – al-jalālu

G. Hamzah

Dinyatakan di depan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

1) Hamzah di awal:

أَمِرتُ – Umirtu	أَكَل – Akala
------------------	---------------

2) Hamzah di tengah:

تَأْخُذُونَ – Ta'khuzūna	تَأْكُلُونَ – Ta'kulūna
--------------------------	-------------------------

3) Hamzah di akhir:

سَيِّءٌ – Syai'un	النَّوْءُ – an-Nau'u
-------------------	----------------------

H. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi‘il, isim, maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dengan dua cara; bisa dipisah per kata dan bisa pula dirangkaikan.

Contoh:

وَإِنَّ اللَّهَ لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ	– Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn
---	--

	– Wa innallāha lahuwa khairur-rāziqīn
فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ	– Fa aufū al-kaila wa al-mīzāna
	– Fa auful-kaila wal- mīzāna
بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا	– Bismillāhi majrēhā wa mursāhā
وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ مَنِ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا	– Wa lillāhi alā an-nāsi hijju al-baiti manistaṭā‘a ilaihi sabīlā
	– Wa lillāhi alan-nāsi hijjul-baiti manistaṭā‘a ilaihi sabīlā

I. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menulis huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ	– Wa mā Muḥammadun illā rasūlun.
إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ لَلَّذِي بِبَكَّةَ مُبَارَكًا	– Inna awwala baitin wuḍi‘a linnāsi lallaḏī bi Bakkata mubārakan.
شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي أُنْزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ	– Syahru Ramaḍāna al-laḏī unzila fīhi al- Qur’ānu .
وَلَقَدْ رَأَاهُ بِالْأُفُقِ الْمُبِينِ	– Wa laqad ra‘āhu bil-ufuqil-mubīni.
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ	– Al-ḥamdu lillāhi rabbil-‘ālamīna.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan

dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang hilang, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرُ مَنْ اَللهُ وَقَدْ قَرِيبُ

– Naṣrum **minallāhi** wa fathūn qarīb

اَللهُ اَلْاَمْرُ جَمِيعًا

– **Lillāhi** al-amru jamī'an

وَاللهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

– **Wallāhu** bikulli syai'in 'alūmun

M. Tajwid

Bagi mereka yang inginnginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian tak terpisahkan dari ilmu tajwid, karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

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

Segala puji bagi Allah, Rabb semesta alam, pencipta langit dan bumi, pengatur seluruh makhluk, yang mana setiap jiwa berada dalam genggaman-Nya, bagi-Nya semua bentuk pujian di dunia dan di akhirat. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah untuk Sang pembawa lentera kehidupan, baginda Nabi Muhammad Saw, serta orang-orang bijak yang tak pernah mengenal lelah memperjuangkan keadilan dan memberi sejumput harapan demi terciptanya kehidupan yang damai bagi umat manusia di dunia dan di akhirat.

Keseluruhan proses penyusunan karya ilmiah ini tak lepas dari bantuan pemilik jiwa-jiwa mulia yang telah dengan ikhlas mengulurkan tangan-tangan mereka untuk merengkuh dan memeluk penulis dalam menyelesaikan penelitian ini. Oleh karena itu, melalui kata pengantar ini penulis uraikan kata terima kasih yang tak terhitung besarnya kepada :

1. Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari Banjarmasin.
2. Ketua Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari Banjarmasin.
3. Bapak Dr. H. M. Hanafiah, M.Hum selaku Pembimbing I, dan Bapak Abdul Hafiz Sairazi, SHI., MHI selaku Pembimbing II.

4. Para dosen dan asisten dosen Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari Banjarmasin yang telah banyak memberikan ilmu kepada penulis.
5. Kepala Perpustakaan Institut dan perpustakaan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari Banjarmasin beserta seluruh karyawan dan karyawan yang telah memberikan jasa pelayanan yang baik dalam peminjaman buku-buku yang penulis perlukan.

Dan semua pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu. Semoga Allah swt melimpahkan rahmat, karunia-Nya, dan ganjaran yang berlipat ganda dari kebaikan mereka semua.

Banjarmasin, 27 Juni 2016

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAAN KEASLIAN TULISAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
MOTO	vi
KATA PERSEMBAHAN.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA	viii
KATA PENGANTAR.....	xv
DAFTAR ISI.....	xvii
DAFTAR TABEL.....	xix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Definisi Operasional.....	8
E. Kegunaan Penelitian.....	8
F. Kajian Pustaka.....	9
G. Sistematika Penulisan.....	11
BAB II LANDASAN TEORI.....	13
A. Pembiayaan	13
1. Pengertian Pembiayaan	13
2. Jenis-jenis Pembiayaan	14
3. Prinsip-prinsip Pembiayaan	15
4. Prinsip 6 C's Analisis.....	16
B. <i>Murābahah</i>	18
1. Pengertian <i>Murābahah</i>	18
2. Landasan Hukum <i>Murābahah</i>	22
3. Rukun Akad <i>Murābahah</i>	26
4. Syarat Akad <i>Murābahah</i>	27
5. Jaminan Pembiayaan <i>Murābahah</i>	28

6. Praktik Akad Pembiayaan <i>Murābahah</i>	29
7. Proses Menuju Penandatanganan Akad <i>Murābahah</i>	32
C. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	33
1. Pengertian KPR	33
2. Persyaratan KPR	34
3. Objek Pembiayaan KPR	35
4. Jenis Pembiayaan KPR	35
5. KPR Syariah	35
BAB III METODE PENELITIAN.....	41
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	41
B. Lokasi Penelitian	41
C. Data dan Sumber Data	42
D. Teknik Pengumpulan Data	43
E. Teknik Pengolahan dan Analisis Data	43
BAB IV PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA.....	45
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	45
B. Penyajian Data	58
C. Analisis Data	78
BAB V PENUTUP.....	86
A. Simpulan.....	86
B. Saran-Saran.....	87
DAFTAR PUSTAKA.....	88
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	90
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	93

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Persyaratan Khusus Pembiayaan Pemilikan Rumah (GriyaiBHasanah).....	60
Tabel 4.2	Pemanfaatan Pembiayaan Pemilikan Rumah Oleh Nasabah BNI Syariah Cabang Banjarmasin.....	77