

**APLIKASI PEMBIAYAAN KPR SYARIAH
PADA BNI SYARIAH CABANG YOGYAKARTA
DALAM PERSPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL-MUI**



SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi Islam (S.EI) Strata Satu
pada Prodi Ekonomi dan Perbankan Islam
Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Oleh :

Bintan Irtaka

NPM: 20080730044

**FAKULTAS AGAMA ISLAM
PRODI EKONOMI DAN PERBANKAN ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

2012

NOTA DINAS

Lamp : 3 eks. Skripsi

Yogyakarta, 20 April 2012

Hal : Persetujuan

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Agama Islam

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Assallamu'alaikum wr.wb

Setelah menerima dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka saya berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : **Bintan Irtaka**

NPM : **20080730044**

Judul : **APLIKASI PEMBIAYAAN KPR SYARIAH PADA BNI SYARIAH
DALAM PERSPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL- MUI**

Telah memenuhi syarat untuk diajukan pada ujian akhir tingkat Sarjana pada Fakultas Agama Islam Prodi Ekonomi dan Perbankan Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Bersama ini saya sampaikan naskah skripsi tersebut, dengan harapan dapat diterima dan segera dimunaqasyahkan.

Atas perhatiannya diucapkan terima kasih

Wassallamu'alaikum wr.wb

Dosen Pembimbing

Drs. Muhsin Hariyanto, M.Ag

PENGESAHAN

Judul Skripsi

APLIKASI PEMBIAYAAN KPR SYARIAH PADA BNI SYARIAH DALAM PERSPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL - MUI

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : **Bintan Irtaka**

NPM : **20080730044**

Telah dimunaqasyahkan di depan Sidang Munaqasyah Prodi Ekonomi dan Perbankan Islam pada tanggal dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima:

Sidang Dewan Seminar Skripsi

Ketua Sidang : Mukhlis Rahmanto, Lc., MA ()

Pembimbing : Drs. Muhsin Hariyanto, M.Ag ()

Penguji : Hilman Latief, MA., Ph D ()

Yogyakarta, 3 Mei 2012

Fakultas Agama Islam

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Dekan,

Dr. H. Nawari Ismail, M.Ag

NIK. 113008

MOTTO

Tak ada orang yang dapat menanamkan pelajaran sebelum ia sendiri
terjaga di fajar pengetahuan (Kahlil Gibran)

Ibu sering bilang jika apa yang ingin engkau raih belum tercapai
maka coba lagi siapa tau dapat hadiah terindah dari Tuhan

Menjadi perahu yang terus berlayar dalam mengarungi luasnya
samudra kehidupan demi menuju pelabuhan hidup yang beradab

Siapa yang bersungguh-sungguh pasti akan berhasil

Persembahan

*Engkau yang senantiasa ada disaat hati gundah butuh ketenangan, penyemangat jiwa disaat rapuh, gudang dalam setiap ampunan, mantra- mantra terindahmu selalu terucap ketika engkau berdoa memohon kepada sang kuasa untuk suatu keajaiban yang mampu menjadikan aku selalu bersemangat dalam meraih kesuksesan dan tujuan hidup yang beradab.
teruntuk engkau Ibunda tercinta "Siti Asiyah"*

*Lelaki serba bisa yang selalu tersenyum tanpa menunjukkan kesedihan didepan anak-anaknya, lelaki yang selalu mengingatkan untuk rajin sholat, pemberi jamu-jamu mujarab sebagai obat kelesahan dalam hati, lelaki pemimpin keluarga yang teladan.
Lelaki hebat itu adalah Ayahanda tercinta "Masngudin"*

Untuk "Saudara- saudaraku" yang berbeda karakter satu sama lain yang senantiasa menjadikan perjasanan hidupku menjadi lebih asyik dengan banyolan kocaknya, dengan kata mautnya, dengan suara lantanganya, dan dengan senyuman terindahanya, memilikimu adalah keberuntungan dalam hidupku

*Engkau kebutuhan jiwaku sedang kasih sayang dan rasa terimakasih, tempat menghampiri saat hati lapar,
mencari saat tubuh kehausan akan perhatian, ada canda tawa berbagi suka duka hingga aku menemukan fajar hari dan gairah segar indah kehidupan
Teruntuk ☺ Warga **EPJ-KOSONG DELAPAN** ☺
sungguh kebersamaan yang tiada tersupa*

"Persembahan untuk Keluarga & orang-orang terCinta"

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, taufiq serta hidayah-Nya sehingga penulis mampu untuk menyelesaikan penyusunan skripsi dengan baik. Sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan umat, Rasulullah Muhammad SAW, keluarga, para sahabat serta umatnya. Amin.

Penulis sadar akan keterbatasan kemampuan sebagai peneliti awal tanpa adanya kerjasama dari berbagai pihak. Tiada kata yang patut penulis ungkapkan sebagai rasa terima kasih kepada segenap pihak yang telah membantu terwujudnya skripsi ini. Tanpa bermaksud untuk mengabaikan siapapun, penulis ingin menghaturkan segenap ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Ir. HM. Dasron Hamid, Msc selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
2. Bapak Dr. H. Nawari Ismail, M.Ag selaku Dekan Fakultas Agama Islam UMY
3. Ibu Miftakhul Khasanah, STP, M.SI selaku Ketua Jurusan EPI
4. Bapak Drs. Muhsin Hariyanto, M.Ag yang telah membantu meluangkan waktunya untuk membantu membimbing penulis selama pelaksanaan skripsi ini
5. Bapak Hadi Suseno selaku *supervisor* bagian pembiayaan di Bank BNI Syariah cabang Yogyakarta yang telah memberikan banyak informasi mengenai KPR Syariah sehingga bisa terselesaikannya penelitian ini
6. Segenap karyawan BNI Syariah cabang Yogyakarta atas kerjasama bantuannya dalam kelancaran penyelesaian penelitian ini
7. Ayahanda Masngudin dan Ibunda Siti Asiyah yang telah mendoakan, membimbing, memberi semangat, dan nasihat kepada penulis

8. Saudara-saudaraku yang senantiasa menghibur, mendoakan dan memberikan motivasi kepada penulis
9. Teman-temanku warga EPI Kosong Delapan khususnya (cink broottt, tante septi, tante lia, dedek eka, bunda ucy mbak kure' dan banyak lagi yang lainnya) yang selalu menghibur, berbagi suka dan memberikan motivasi dalam penyelesaian penelitian ini.
10. Kepada semua pihak yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, semua bentuk saran kritik yang membangun dari semua pihak sangatlah dibutuhkan demi perbaikan selanjutnya.

Akhirnya, mudah- mudahan karya ini berguna bagi pengembangan keilmuan, pembaca terutama bagi penulis sendiri, sekecil apapun itu, Amin.

Yogyakarta, 20 April 2012
Penulis,

Bintan Irtaka

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR.....	x
ABSTRAK	xii
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
BAB II: KAJIAN PUSTAKA	7
A. Penelitian Terdahulu.....	7
B. Kajian Teoritis	10
1. Perbankan Syariah	10
a. Pengertian Bank Syariah	10
b. Fungsi dan Peranan Bank Syariah	11
c. Ciri- ciri Bank Syariah.....	12
d. Prinsip Bank Syariah	13
e. Produk Bank Syariah	15
2. Pembiayaan.....	19
a. Pengertian Pembiayaan.....	19
b. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan.....	20
c. Jenis Pembiayaan.....	22
d. Prinsip Pemberian Pembiayaan	26

3. KPR Syariah	27
a. Pengertian KPR Syariah	27
b. Akad dalam KPR Syariah.....	29
4. Fatwa Dewan Syariah Nasional -MUI.....	41
BAB III :METODE PENELITIAN	44
A. Lokasi Penelitian	44
B. Jenis Penelitian	44
C. Sumber Data	45
D. Teknik Pengumpulan Data	47
E. Teknik Analisis Data	49
F. Kerangka Analisis	52
G. Sistematika Skripsi	54
BAB IV: APLIKASI PMBIAYAAN KPR SYARIAH PADA BNI SYARIAH DALAM PERSPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL -MUI.....	56
A. Paparan Data Hasil Penelitian	56
B. Pembahasan Hasil Penelitian.....	65
1. Aplikasi Pembiayaan KPR Syariah “Griya iB Hasanah”	65
2. Tinjauan Fatwa Dewan Syariah Nasional terhadap Aplikasi Pembiayaan Griya iB Hasanah	89
BAB V :PENUTUP	109
A. KESIMPULAN	109
B. SARAN.....	111
DAFTAR PUSTAKA.....	112
LAMPIRAN	114

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 : Skema Murabahah	39
Gambar 2.2 : Skema Tugas dan Mekanisme Kerja DSN	43
Gambar 3.1 : Model Komponen Analisis Data Interaktif	51
Gambar 4.1 : Fungsi dan Peran BNI sYARIAH	59
Gambar 4.2: Pengaruh Signifikan Pembiayaan Perumahan.....	68
Gambar 4.3 :Verifikasi Data Pengajuan Pembiayaan	76
Gambar 4.4: Skema Pelaksanaan Pembiayaan Griya.....	81

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Surat Keterangan Melaksanakan Penelitian	115
Lampiran 2	: Form Aplikasi Griya iB Hasanah	116
Lampiran 3	: Tabel Angsuran Pembiayaan	117
Lampiran 4	: Pedoman Wawancara Terstuktur	118
Lampiran 5	: Catatan Lapangan	119
Lampiran 6	: Agenda Pelaksanaan Penelitian	125
Lampiran 7	: Fatwa Dewan Syariah Nasional – MUI tentang Murabahah	126
Lampiran 8	: Fatwa Dewan Syariah Nasional – MUI tentang Ung Muka Murabahah	131
Lampiran 9	: Fatwa Dewan Syariah Nasional – MUI tentang Penyelesaian Piutang Murabahah bagi nasabah Tidak Mampu Bayar	134
Lampiran 10	: Fatwa Dewan Syariah Nasional – MUI tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah	137
Lampiran 11	: Daftar Riwayat Hidup	140

Judul Skripsi : Aplikasi Pembiayaan KPR Syariah pada BNI Syariah cabang
Yogyakarta Dalam Perspektif Fatwa DSN - MUI

Pembimbing : Drs. Muhsin Hariyanto, M.Ag

ABSTRAK

Pertumbuhan penduduk yang semakin padat menyebabkan semakin bertambahnya pula kebutuhan manusia, baik kebutuhan primer maupun sekunder. Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi pemenuhan kesejahteraan manusia setelah sandang dan pangan. Namun hal ini sering kali terbentur pada minimnya dana yang dimiliki oleh konsumen yang mendambakan rumah atas nama sendiri. Sehingga pengembangan melalui kredit pemilikan rumah dilirik sebagai alternatif utama pembiayaan perumahan. Dalam pengembangan produknya BNI menggandeng berbagai developer untuk memasarkannya. Adapun produk pembiayaan perumahan tidak lepas dari kontrol Fatwa DSN-MUI. Sehingga diharapkan produk yang ditawarkan haruslah berpegang teguh pada prinsip syari'ah dengan menjadikan fatwa sebagai acuan.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif dengan sumber data primer dan data sekunder dengan teknik wawancara, catatan lapangan, studi dokumenter, dan menggunakan analisis data interaktif.

Berdasarkan hasil penelitian aplikasi dalam pembiayaan Griya iB Hasanah akad yang digunakan adalah akad *murabahah* yang mana bank bertindak sebagai penjual yang sebelumnya melakukan pembelian secara sah dari *developer*. Adapun biaya angsuran yang dibebankan kepada nasabah adalah sama dari awal hingga berakhir tanggal jatuh tempo dengan penetapan harganya diperoleh dari harga jual ditambah margin keuntungan bank. Terkait tentang fatwa pelaksanaan Griya iB dinilai telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, perlakuan nasabah bagi yang tidak mampu bayar, serta tentang pemberian potongan tagihan pelunasan sebelum jatuh tempo dengan adanya pengembalian sisa margin jangka waktu berjalan.

Title : Funding Application of KPR Syariah on BNI Syariah Yogyakarta in the Perspective of DSN – MUI fatwas

Advisor : Drs. Muhsin Hariyanto, M.Ag

Keyword : Funding, Application of KPR Syariah, Perspective of DSN – MUI statement

ABSTRACT

The growth of people causes the increase of human need, one of them is primer need. House is one of main needs for human being for feeding their welfare after vestment and food. But, housing need often finds problem about funding for one who wants to have the own house. Consequently, the development through house ownership credit is concerned as main alternative of funding of housing. In the development of its produtc, BNI cooperates with some developers for its marketing. The products offered are not separated from the control board of DSN – MUI fatwas, so that the products must same to Islamic principles have to suit with syariah principle.

This research is a qualitative research with descriptive approach and using primary data and secondary data, by using interview, notes, documentation technique, with interactive analysis.

Based on the result of research, funding applications KPR Syariah the called “Griya iB Hasanah” contract used was a murabaha contract where the bank acts as seller legitimate before making a purchase from the developer. The installment fee is charged to the customer is flat from the beginning to the end of the deadline, the pricing was obtain from the bank’s sale price plus a profit margin. As related on the implementation of the MUI fatwas, Griya iB Hasanah been in accordance with serve for clients who can’t afford to pay, and giving muqasah discount before deadline, it was by payback during time remain margin.