

PROSEDUR PEMBIAYAAN GRIYA IB HASANAH
PT BANK BNI SYARIAH (PERSERO) KANTOR CABANG PEMBANTU
FE UII YOGYAKARTA

Laporan Magang



Disusun Oleh:

Muhammad Azizul Hakim

16213119

Program Studi Perbankan dan Keuangan
Program Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika
Universitas Islam Indonesia

2021

**PROSEDUR PEMBIAYAAN GRIYA IB HASANAH PADA
PT BANK BNI SYARIAH (PERSERO) KANTOR CABANG PEMBANTU
FE UII YOGYAKARTA**

Laporan Magang

**Laporan magang ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat
menyelesaikan jenjang Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika**

Universitas Islam Islam

Disusun oleh:

Muhammad Azizul Hakim

16213119

Program Studi Perbankan dan Keuangan

Program Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika

Universitas Islam Indonesia

2021

HALAMAN PENGESAHAN

LAPORAN MAGANG

PROSEDUR PEMBIAYAAN GRIYA IB HASANAH

PT BANK BNI SYARIAH (PERSERO) KANTOR CABANG PEMBANTU

FE UII YOGYAKARTA



Disusun Oleh:

Nama : Muhammad Azizul Hakim

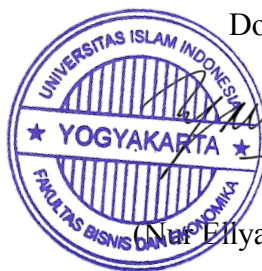
No Mahasiswa : 16213119

Jurusan : Perbankan dan Keuangan

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada tanggal: 24 Juli 2021

Dosen Pembimbing



(Nir Elyanawati Esty Rahayu, SE.,MM)

PERNYATAAN BEBAS PENJIPLAKAN

“Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa laporan magang ini ditulis dengan sungguh-sungguh dan tidak ada bagian yang merupakan penjiplakan karya orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar maka saya sanggup menerima hukuman/sanksi apapun sesuai dengan peraturan yang berlaku”.

Yogyakarta, 22 Juli 2021

Penulis

A handwritten signature in black ink is written over a yellow and red postage stamp. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text 'METAL TEL' and '894AJX14220124'.

Muhammad Azizul Hakim

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr Wb

Puji Syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul **“Prosedur Pembiayaan Griya iB Hasanah PT Bank BNI Syariah (Persero) Kantor Cabang Pembantu FE UII Yogyakarta”**. Tujuan penyusunan tugas akhir ini untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan studi untuk jenjang Diploma III Perbankan dan Keuangan Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia.

Pada kesempatan ini saya ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan tugas akhir ini:

1. Allah Subhanallahu wa Ta’ala atas limpahan rahmat dan karunia-Nya.
2. Ibu Anis rahmawati serta Ibu Siti Harnisatun selaku orang tua saya yang selalu mendidik, memotivasi, mendoakan dan memberikan fasilitas kepada saya, serta keluarga dan saudara yang selalu mendukung.
3. Ibu Rima selaku *account officer* Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu FE UII Yogyakarta yang meluangkan waktunya untuk membantu proses penyusunan laporan tugas ahir ini.
4. Ibu Dra. Diana Wijayanti, M.Si selaku Ketua Program Studi Diploma III Perbankan dan Keuangan Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia.

5. Ibu Rizqi Adhyka Kusumawati, SE., MBA selaku dosen pembimbing akademik selama perkuliahan berlangsung.
6. Ibu Nur Ellyanawati Esty Rahayu, SE.,MM selaku dosen pembimbing tugas akhir yang selalu sabar memberikan masukan dan saran sehingga tugas ahir ini dapat terselesaikan.
7. Seluruh Dosen Diploma III Perbankan dan Keuangan Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia yang sudah berbagi ilmu dan memotivasi selama perkuliahan berlangsung.
8. Teman-teman perbankan angkatan 2016 serta angkatan 2017 yang selalu memberikan motivasi dan semangat kepada saya.
9. Teman-teman saya Chandra Kharisma dan Adhitya Chandra Mahardika yang selalu menemani saya dalam mengerjakan laporan tugas akhir ini.
10. Seluruh teman-teman yang selalu memberikan motivasi tiada henti dan selalu mengingatkan untuk segera menyelesaikan studi saya.

Semoga bimbingan, bantuan, kebaikan dan doa yang telah diberikan kepada saya mendapat balasan dari Allah SWT. Saya menyadari sepenuhnya bahwa tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna. Saya berharap kritik dan saran yang bersifat membangun dari pihak manapun untuk mencapai kesempurnaan tugas akhir ini. Semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat. Aamiin.

Wassalamualaikum Wr Wb

Yogyakarta, 11 Juli 2021

Penulis



(Muhammad Azizul Hakim)



DAFTAR ISI

PERNYATAAN BEBAS PENJIPLAKAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Dasar Pemikiran Magang	1
1.2 Tujuan Magang	3
1.3 Target Magang	3
1.4 Bidang Magang	3
1.5 Lokasi Magang	4
1.6 Jadwal Magang	5
BAB II LANDASAN TEORI	6
1.2 Lembaga Keuangan	6
2.2 Bank	6
2.2.1 Pengertian Bank	6
2.2.2 Pengertian Bank Syariah	7
2.2.3 Tujuan Bank Syariah	7
2.2.4 Perbedaan Bank Syariah dan Konvensional	8
2.2 Pembiayaan	9
2.3.1 Jenis-Jenis Pembiayaan	11
2.3.2 Pembiayaan 122.3.3	Rukun dan Syarat Pembiayaan 132.3.4
Implementasi Pembiayaan 152.4	Kredit Pemilikan Rumah
16	
2.4.1 Jenis KPR	16
BAB III ANALISIS DESKRIPTIF	17
3.1 Data Umum	17
3.1.1 Sejarah Singkat BNI Syariah	17
3.1.2 Visi dan Misi Bank BNI Syariah	17

3.1.3	Produk Bank BNI Syariah	18
3.2	Data Khusus	23
3.2.1	Pembiayaan iB Griya Hasanah pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu FE UII Yogyakarta.	23
3.2.2	Prosedur Pengajuan Pembiayaan BNI Griya Ib Hasanah Pada Bank BNI Syariah Cabang Pembantu FE UII Yogyakarta	27
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN		32
4.1	Kesimpulan	32
4.2	SARAN	33
DAFTAR PUSTAKA		34



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jadwal Kegiatan Magang	5
Tabel 2.2 Perbedaan Bank Syariah dan Konvensional	8
Tabel 3.1 Persyaratan Pengajuan Pembiayaan	26



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Denah Lokasi Magang	4
Gambar 2.1 Prosedur Pengajuan Pembiayaan	27



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Dasar Pemikiran Magang

Bank suatu lembaga keuangan yang memiliki peran penting di bidang perekonomian di setiap negara. Bank sebagai lembaga keuangan yang bergerak dalam bidang pelayanan jasa harus dapat memberikan pelayanan yang terbaik agar bisa memenangkan persaingan dalam situasi yang semakin kompetitif. Tak jarang banyak kita temui berbagai bank mengeluarkan produk-produk jasa termasuk produk pembiayaan perumahan yang sering dibutuhkan oleh masyarakat.

Hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang mengatakan bahwa bank dipercayakan untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau bentuk lainnya dengan tujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Perbankan mempunyai dua jenis bank yaitu bank konvensional dan bank syariah. Perbedaan antara bank syariah dan bank konvensional yaitu bank konvensional tidak menggunakan akad ketika melakukan sebuah transaksi sedangkan bank syariah selalu menggunakan akad di setiap kegiatan transaksinya. Alasan didirikannya perbankan syariah salah satunya untuk menghindari suatu kegiatan yang mengandung unsur Riba.

Adapun larangan adanya kegiatan riba sudah dijelaskan pada Q.S An-Nisa[4]: 29 yang artinya, *“hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu”*. Berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Pengawas Syariah Nasional (DSN), Majelis Ulama Indonesia (MUI), Fatwa 04/DSN MUI/IV/2000, akad murabahah adalah. *“Murabahah adalah akad jual beli antara bank sebagai pemilik barang (penjual) dengan konsumen yang memesan barang yang akan dibeli. Rukun dan syarat murabahah sama dengan fiqh, sedangkan syarat lainnya seperti komoditi, penetapan harga, dan cara pembayaran sudah sesuai dengan kebijakan yang telah ditetapkan.*

Dalam peraturan DSN tersebut juga sudah dijelaskan adanya riba, dan digantikan dengan sistem bagi hasil yang tentu saja akan menguntungkan antara nasabah dengan pihak bank sendiri. Tanpa harus adanya riba yang jelas-jelas dilarang ke dalam Al Quran.

Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu FE UII Yogyakarta merupakan salah satu bank syariah yang memiliki produk pembiayaan pemilikan rumah dengan sistem bebas bunga dan riba, karena kita ketahui bahwasanya kegiatan riba itu dilarang di dalam Al-Quran, maka dari itu Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu FE UII Yogyakarta memiliki produk..BNI..Griya..iB Hasanah.

BNI Griya iB Hasanah merupakan produk pembiayaan konsumen yang memungkinkan masyarakat untuk merombak, membeli, membangun, dan merenovasi rumahnya (termasuk ruko, rusun, apartemen dan sejenisnya). Pembiayaan melalui akad "Murabahah" (jual beli) dengan sejumlah keuntungan. Dalam kegiatan Perbankan akad tersebut teramat sering digunakan untuk pembiayaan pembangunan atau perencanaan mendirikan rumah.

Adapun manfaat dalam menggunakan akad *Murabahah* digunakan guna untuk menghindari factor riba yang tentu saja dilarang dalam agama islam. Selain akad *Murabahah* akad akad lain pun digunakan dalam dunia perbankan. Seperti dalam kutipan ayat di atas yang dituliskan dalam Q.S An-Nisa[4]: 29 bahwasanya larangan riba amat sangat dilarang, dengan menekankan larangan riba bagi orang-orang yang beriman.

Dengan demikian penulis menuliskan tugas ahir ini dan mengangkat judul **“Prosedur Pembiayaan Griya iB Hasanah PT Bank BNI Syariah (Persero) Kantor Cabang Pembantu FE UII Yogyakarta”**.

1.2 Tujuan Magang

Tujuan dari pelaksanaan magang yang dilakukan di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu FE UII Yogyakarta adalah:

1. Untuk mengetahui produk pembiayaan iB Griya Hasanah pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu FE UII Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui prosedur pengajuan pembiayaan iB Griya Hasanah pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu FE UII Yogyakarta.

1.3 Target Magang

Target yang ingin dicapai dalam pelaksanaan magang di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu FE UII Yogyakarta adalah:

1. Mampu menjelaskan produk pembiayaan iB Griya Hasanah pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu FE UII Yogyakarta.
2. Mampu menjelaskan prosedur pengajuan pembiayaan iB Griya Hasanah pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu FE UII Yogyakarta.

1.4 Bidang Magang

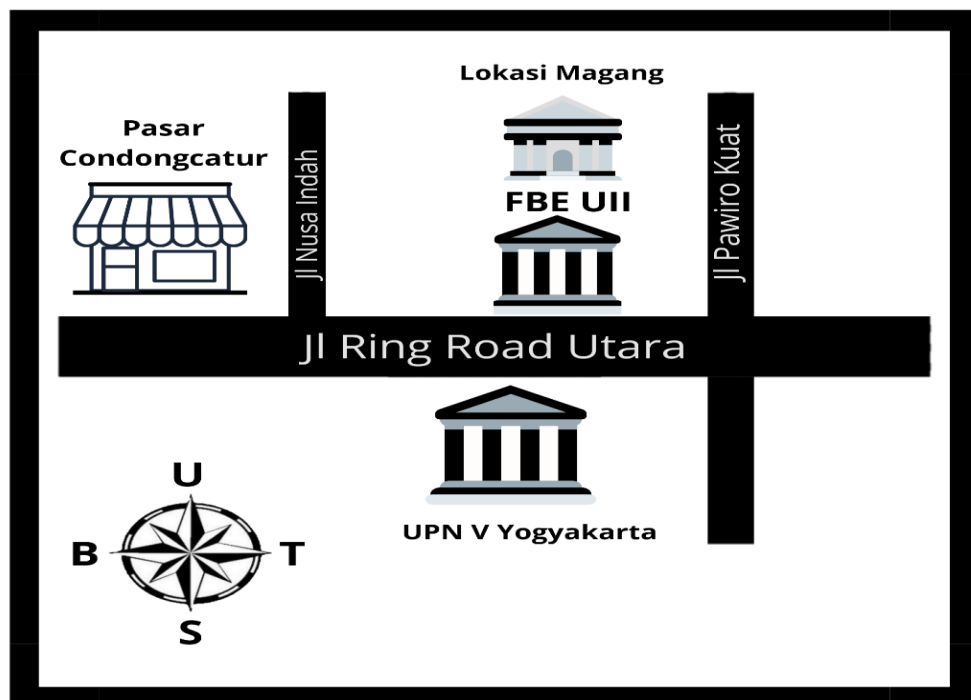
Kegiatan magang secara online dilakukan di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu FE UII Yogyakarta, penulis menjadi *sales* pembiayaan dan pembiayaan *consumers*. Unit penjualan pembiayaan bertanggung jawab untuk melakukan operasi layanan dan memastikan keakuratan dokumen yang diperlukan untuk pembiayaan, sedangkan pembiayaan konsumen bertanggung jawab untuk pembiayaan konsumen seperti pembiayaan perumahan dan kendaraan.

1.5 Lokasi Magang

Lokasi pelaksanaan magang yang dilakukan penulis bertempat di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu FE UII yang beralamatkan di Jalan Pawirokuwat, Ngirin, Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, DI Yogyakarta.

Gambar 1.1 Denah Lokasi Magang

Sumber: Data diolah, 2021



1.6 Jadwal Magang

Pelaksanaan magang ini berlangsung selama 4 minggu dan dilakukan secara online yang dimulai pada tanggal 12 Oktober 2020 sampai 9 November 2020. Rangkaian selama pra magang hingga pasca magang dapat dilihat pada tabel 1.1

Tabel 1.1 Jadwal Kegiatan Magang

No	Kegiatan	Waktu Pelaksanaan																			
		September 2020				Oktober 2020				November 2020				Desember 2020				Januari 2021			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Survei Lokasi Magang																				
2	Penyusunan <i>Term of Reference</i> (TOR)																				
3	Pelaksanaan Kegiatan Magang Online																				
4	Bimbingan Laporan Magang																				
5	Penyusunan Laporan Magang																				
6	Ujian Tugas Akhir																				
7	Ujian Komprehensif																				

BAB II

LANDASAN TEORI

1.2 Lembaga Keuangan

Lembaga keuangan menurut Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 adalah badan-badan kelembagaan yang melakukan kegiatan keuangan seperti penarikan uang dan mendistribusikannya kembali kepada masyarakat umum. Di Indonesia lembaga keuangan sendiri dibagi menjadi dua antara lain yaitu lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank.

Menurut Kasmir (2005) lembaga keuangan yaitu setiap perusahaan yang berada di bidang keuangan di mana kegiatannya hanya menghimpun dana atau menyalurkan dana.

2.2 Bank

2.2.1 Pengertian Bank

Bank adalah badan usaha yang kegiatannya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan mengembalikannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit/bentuk lain dengan tujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1. Bank adalah lembaga yang bergerak dalam bidang jasa dan keuangan, maka dari itu bank disebut dengan lembaga intermediary yang kegiatan.

Pokoknya adalah menghimpun dana dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Selain itu bank juga bergerak pada bidang jasa dalam peredaran uang dan kegiatan pembayaran. Bank memiliki dana agar dapat memberikan kredit kepada masyarakat, dana bank tersebut bisa bank dapatkan melalui pemilik bank tersebut (pemegang saham), pemerintah, Bank Indonesia dan nasabah-nasabah yang menyimpan dananya di bank tersebut.

2.2.2 Pengertian Bank Syariah

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang melakukan setiap kegiatannya dengan berlandaskan Al-Qur'an dan Al-Hadist. Walaupun ketentuan bank syariah bersumber dari hukum Islam tidak berarti yang melaksanakan Bank Syariah termasuk nasabahnya beragama Islam secara keseluruhan. Banyak bank syariah yang mempunyai nasabah non muslim dan dikelola oleh non muslim hal ini menunjukkan bahwa Bank Syariah di Indonesia telah mengalami kemajuan dan peningkatan yang pesat. Berikut definisi Bank Syariah menurut para ahli:

- a. Menurut Sudarsono (2012), bank syariah adalah lembaga keuangan negara yang memberikan kredit dan jasa-jasa lainnya di dalam alur kegiatannya dengan menggunakan prinsip-prinsip Syariah atau Islam.
- b. Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1, perbankan syariah adalah suatu lembaga keuangan yang segala sesuatunya menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

2.2.3 Tujuan Bank Syariah

Menurut Sudarsono (2012), tujuan bank syariah sebagai berikut:

- a. Melakukan kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalah secara Islam, khususnya muamalah yang berhubungan dengan dunia perbankan, diketahui tujuan berdirinya bank syariah antara lain adalah untuk mencegah masyarakat agar tidak terjerumus kedalam unsur-unsur ribawi dan jenis usaha yang mempunyai unsur *gharar* atau ketidakpastian.
- b. Menciptakan suatu keseimbangan di bidang ekonomi dengan tujuan agar pemilik modal dan pelaku usaha sama-sama mendapatkan keuntungan
- c. Membantu masyarakat untuk mendirikan usaha sendiri dengan tujuan ingin meningkatkan pendapatan masyarakat miskin.
- d. Untuk menanggulangi masalah kemiskinan, yang pada umumnya merupakan tujuan utama negara-negara yang berkembang.
- e. Untuk menjaga kestabilan ekonomi dan moneter, dengan aktivitas bank syariah akan mampu menghindari inflasi.
- f. Untuk menjaga umat Islam dari ketergantungan terhadap bank konvensional.

2.2.4 Perbedaan Bank Syariah dan Konvensional

Aspek Perbedaan	Bank Syariah	Bank Konvensional
Dasar Hukum	Berdasarkan Al-Qur'an, Hadits, dan fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.	Berdasarkan undang-undang afirmatif Indonesia.
Keuntungan usaha	Menggunakan prinsip bagi hasil.	Menggunakan prinsip bunga.
Orientasi usaha	Berorientasi pada keuntungan, kesejahteraan dunia dan akhirat.	Berorientasi pada keuntungan semata.
Investasi usaha yang dijalankan	Investasi usaha yang halal sesuai prinsip syariah.	Semua investasi usaha yang menguntungkan.

Hubungan bank dengan nasabah	Bank dan klien telah membentuk kemitraan untuk mendekatkan hubungan mereka.	Hubungan bank dengan konsumen terbatas pada peminjam dan kreditur.
Struktur organisasi	Sebagai pengawas operasional bank syariah, ada Dewan Pengawas Syariah yang harus berpegang pada standar syariah.	Struktur organisasi tidak memiliki Dewan Pengawas Syariah.

Tabel 2.2 Perbedaan Bank Syariah dan Konvensional

Sumber: Antonio (2001)

2.2 Pembiayaan

Menurut Antonio (2001), pembiayaan merupakan pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit, Menurut Muhammad (2002), produk pembiayaan di bank syariah terbagi menjadi empat kategori di antaranya :

1. Prinsip Bagi Hasil

Bagi hasil adalah kemitraan antara bank dan klien, dengan pelanggan bertindak sebagai pemberi dana dan bank bertindak sebagai pengelola dana. Laba usaha dibagikan sesuai dengan nisbah bagi hasil yang telah disepakati di awal akad. Berikut ini adalah produk pembiayaan syariah berdasarkan prinsip bagi hasil:

- a. Pembiayaan dengan akad *Mudharabah*
- b. Pembiayaan dengan akad *Musyarakah*

2. Pembiayaan dengan Prinsip Sewa (*Ijarah*)

Ijarah adalah akad pemindahan hak guna baik itu jasa maupun barang dengan hak sewa tanpa pemindahan kepemilikan, apabila waktu sewa

tersebut sudah habis maka bank dapat menjual barang tersebut kepada pihak nasabah atas barang tersebut.

3. Pembiayaan dengan Prinsip Jual Beli (*Ba'i*)

Pembiayaan memiliki 3 (tiga) antara lain :

- a. Pembiayaan akad *Salam*
- b. Pembiayaan akad *Istishna*
- c. Pembiayaan akad *Murabahah*

4. Pembiayaan dengan Akad Pelengkap

Akad pelengkap memiliki tujuan untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, akad pelengkap tidak mengutamakan profit akan tetapi di dalam akad pelengkap diperbolehkan untuk meminta pengganti biaya yang dikeluarkan untuk akad tersebut :

- a. *Rahn*
- b. *Qardh*
- c. *Hiwalah*

2.3.1 Jenis-Jenis Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh bank, yaitu menyediakan fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang mengalami defisit unit. Pembiayaan dapat dibagi menjadi dua kategori berdasarkan sifat penggunaannya (Antonio, 2001):

1. Pembiayaan Produktif adalah jenis pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan produksi, seperti perluasan kegiatan produksi,

perdagangan, atau investasi suatu perusahaan. Pendanaan produktif dapat dikategorikan menjadi dua kategori berdasarkan kebutuhan :

- a. Pembiayaan modal kerja, adalah jenis pembiayaan yang digunakan untuk meningkatkan kuantitas produksi (kuantitatif) sekaligus meningkatkan kualitas produksi (kualitatif). Pembiayaan modal kerja juga dapat digunakan untuk meningkatkan kualitas suatu produk atau kepentingan bisnis.
 - b. Pembiayaan investasi adalah bentuk pembiayaan jangka panjang yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan barang modal atau permintaan jangka panjang lainnya.
2. Pembiayaan konsumtif adalah jenis pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumen dalam hal konsumsinya.

2.3.2 Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan murabahah menurut Ali (2008) adalah suatu transaksi antara bank dengan nasabah dimana bank menjual kembali barang-barang yang diminta nasabah dengan harga jual yang telah ditentukan dari pihak bank ditambah dengan keuntungan yang disepakati dengan nasabah. Setelah kontrak jual-beli terbentuk antara klien yang akan membayar barang dan penjual, barang akan ditransfer ke konsumen. Bank syariah mendapat untung dari margin pembiayaan dan menerima pendapatan berbasis biaya. Pembiayaan murabahah, di sisi lain, merupakan pilihan pembiayaan alternatif yang menguntungkan klien dengan menyediakan pembiayaan dan memungkinkan permintaan mereka untuk pengadaan barang.

Adapun risiko dari produk pembiayaan *murabahah* yaitu risiko pembiayaan (*credit risk*) di mana pemilik dana tidak sanggup memenuhi kewajibannya, risiko pasar juga dapat memengaruhi pembiayaan *murabahah* yang dikarenakan pergeseran nilai tukar valuta asing, *Murabahah* menekankan adanya pembelian komoditas berdasarkan permintaan nasabah, bukan hanya pinjaman saja sebagaimana dalam sistem kredit di perbankan konvensional.

2.3.3 Rukun dan Syarat Pembiayaan *Murabahah*

Menurut Wiroso (2009), rukun dan syarat pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut:

1. Rukun Pembiayaan *Murabahah*

Menurut mazhab Hanafi rukun jual beli harus ada *ijab* dan *qobul* yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi, sedangkan menurut jumhur ulama ada 4 rukun dalam jual beli itu, yaitu penjual, pembeli, *sighat*, serta barang atau sesuatu yang diakadkan.

Berikut rukun-rukun dalam jual beli *murabahah* (Wiroso, 2009):

a. Penjual (*Ba'i*)

Pihak bank akan membiayai pembiayaan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan sistem pembayaran yang ditanggguhkan, untuk memperoleh produk yang dibutuhkan oleh nasabah atas nama bank, bank akan menggunakan akad wakalah, di mana nasabah membeli barang-barang yang dibutuhkan atas nama bank..

b. Pembeli (*Musytari*)

Pembeli dalam pembiayaan *murabahah* adalah nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan ke bank.

c. Objek jual beli (*Mabi'*)

Dalam praktiknya permohonan pembiayaan *murabahah* oleh sebagian besar nasabahnya adalah untuk pembiayaan barang yang sifatnya konsumtif antara lain, rumah, tanah dan kendaraan.

d. Harga (*Tsaman*)

Harga dalam pembiayaan *murabahah* dianalogikan dengan *pricing* atau *plafond* pembiayaan.

e. *Ijab Qobul*

Kontrak yang dilakukan di perbankan Islam memiliki tugas duniawi dan ukhawi, karena semua operasi diatur oleh hukum Islam. Kontrak bank harus dapat dilihat oleh nasabah, memuat spesifikasi nasabah atas barang yang diinginkan, kesiapan bank untuk pengadaan barang, dan bank harus memberitahukan kepada nasabah biaya pembelian sebesar keuntungan yang ditawarkan.

2. Syarat dalam Pembiayaan *Murabahah*

Kriteria *murabahah* harus dicantumkan dalam transaksi keuangan, antara lain:

a. Mengetahui harga pokok

Persyaratan ini berlaku untuk setiap transaksi yang melibatkan akad *murabahah*, termasuk pendelegasian wewenang, kerjasama, dan kerugian, karena semua transaksi ini tergantung pada harga awal yang

disepakati antara kedua belah pihak, dan jika mereka tidak mengetahuinya, maka jual beli pembelian batal.

2.3.4 Implementasi Pembiayaan *Murabahah*

Menurut Wiroso (2005) pada umumnya bank syariah memiliki beberapa contoh pelayanan, antara lain:

1. Contoh pembiayaan *murabahah* yang ditujukan untuk renovasi rumah, bank akan memberikan wewenang kepada nasabah untuk membeli bahan-bahan yang dibutuhkan dengan tempo waktu 30 hari, apabila selama kurun waktu itu nasabah belum melaksanakan wewenang yang diberikan oleh bank, maka dianggap melanggar kesepakatan yang sudah ditentukan oleh bank.
2. Dalam pembiayaan modal kerja, contoh pembiayaan *murabahah* adalah ketika bank membeli produk yang dibutuhkan oleh nasabah dari pemasok dan menjualnya kembali kepada nasabah secara terbuka sebesar harga barang yang dibeli ditambah keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah.
3. Contoh pembiayaan *murabahah* guna untuk membeli sebuah kendaraan, Bank akan membelikan kendaraan tersebut ke pemilik kendaraan dan setelah kendaraan tersebut terbeli bank akan menjualnya kembali kepada nasabah dengan akad *murabahah*.

2.4 Kredit Pemilikan Rumah

Menurut Hardjono (2008), KPR atau Kredit pembiayaan rumah merupakan salah satu produk yang ditawarkan bank kepada konsumen yang ingin membeli atau merombak rumah.

Pengertian Kepemilikan Pembiayaan Rumah Syariah (KPRS) adalah pembiayaan guna untuk memenuhi kebutuhan perumahan. Kebutuhan yang tinggi menjadikan masyarakat kesulitan dalam mendapatkan rumah, oleh karena itu KPR hadir di tengah masyarakat untuk membantu bagi masyarakat muslim dan non muslim yang ingin memiliki rumah.

2.4.1 Jenis KPR

Seperti produk perbankan lain yang memiliki berbagai jenis, produk kpr ini pun mempunyai berbagai jenis antara lain (Pasi, Mufliha, 2010):

1. KPR subsidi adalah sejenis pembiayaan perumahan yang diatur oleh pemerintah, artinya tidak semua masyarakat berhak untuk mengajukan. KPR bersubsidi diperuntukkan bagi mereka yang memiliki situasi keuangan sedang hingga miskin. Subsidi untuk mengurangi pendanaan dan subsidi untuk mengumpulkan uang untuk pembangunan adalah contoh dari jenis subsidi yang tersedia.
2. KPR non subsidi adalah pembiayaan KPR yang diperuntukkan kepada khalayak umum. Ketentuan dari KPR non subsidi ini sudah ditetapkan oleh bank dan tanpa campur tangan pemerintah sehingga penentuan margin dilakukan sesuai kebijakan bank itu sendiri.

BAB III

ANALISIS DESKRIPTIF

3.1 Data Umum

3.1.1 Sejarah Singkat BNI Syariah

Krisis moneter tahun 1997 menunjukkan kualitas dan daya tahan BNI Syariah. Ada 3 (tiga) prinsip dalam Perbankan Syariah, yaitu keadilan, keterbukaan, dan kemanfaatan, yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan sistem perbankan yang lebih berkeadilan. Unit Usaha Syariah (UUS) BNI didirikan pada tanggal 29 April 2000, Unit Usaha Syariah (UUS) BNI didirikan pada tanggal 29 April 2000 menurut UU no. 10 Tahun 1998, dengan 5 kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara, dan Banjarmasin. Selain itu, UUS BNI telah berkembang menjadi 28 kantor cabang dan 31 kantor cabang pembantu.

Bank BNI Syariah telah mengalami pertumbuhan yang cukup besar sejak awal berdirinya. Spin-off Bank BNI Syariah telah selesai pada tahun 2010. Selanjutnya, pemerintah berkomitmen untuk pengembangan perbankan syariah, dan masyarakat menjadi lebih sadar akan manfaat produk perbankan syariah.

3.1.2 Visi dan Misi Bank BNI Syariah

Visi Bank BNI Syariah “Menjadi Bank Syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja”. Sedangkan tujuan Bank BNI Syariah:

- a. Memberi kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.
- b. Memberikan layanan keuangan syariah kepada masyarakat melalui pemberian solusi.
- c. Membantu investor dalam membuat pilihan investasi yang paling tepat.
- d. Mengembangkan wahana terhebat sebagai kebanggaan atas prestasi karyawan dan sebagai wujud ibadah.
- e. Terwujudnya tata kelola perusahaan yang unggul.

3.1.3 Produk Bank BNI Syariah

1. Produk Penghimpun Dana

a. BNI iB Hasanah

Tabungan ini merupakan tabungan syariah dengan akad yang digunakan terdiri dari akad Mudharabah dan Wadiah, yang memungkinkan konsumen untuk menabung menggunakan mata uang Rupiah. Nasabah yang menabung dengan rekening ini akan mendapatkan layanan buku tabungan, kartu ATM, SMS Banking, Internet Banking, dan Mobile Banking.

b. Tabungan BNI Bisnis iB Hasanah

Tabungan ini ditujukan untuk nasabah yang memiliki bisnis. Bank BNI Syariah akan membantu para nasabah untuk mengelola uang secara rinci dan akan tercatat pada buku tabungan serta mutasi rekening nasabah. Produk ini lebih memiliki bagi hasil yang kompetitif dibandingkan dengan bank lain. Untuk membuka rekening

tabungan bisnis ini nasabah cukup menggunakan KTP dan setoran awal minimal Rp 5.000.000,-

c. Tabunganku BNI Syariah

Tabunganku merupakan program dari pemerintah untuk mendukung budaya hidup hemat dengan cara menabung. BNI Syariah adalah salah satu bank yang ditunjuk oleh pemerintah untuk melayani masyarakat yang ingin menabung dengan setoran awal hanya Rp 20.000,-. Adapun akad yang digunakan dalam produk tabunganku ini adalah akad *wadiah* atau titipan.

d. BNI Prima iB Hasanah

Nasabah yang memiliki uang lebih bisa membuka tabungan BNI Prima iB Hasanah. Tabungan ini menggunakan akad *mudharabah* dengan mekanisme bagi hasil yang menguntungkan, dengan nisbah bagi hasil 72:28. (bank dan pelanggan). Pelanggan harus memenuhi kriteria berikut untuk membuka rekening ini:

1. Kartu identitas Asli (KTP/Paspor)
2. Setoran awal minimal Rp.25.000.000,-
3. Memiliki dana minimal Rp.250.000.000,-

e. BNI Dollar iB Hasanah

wadiah dan *mudharabah* menjadi akad untuk mengelola tabungan ini. Tabungan ini memiliki beberapa fasilitas dan kemudahan bagi nasabah dalam mata uang asing USD. Syarat apabila nasabah ingin membuka tabungan ini adalah:

1. Menyerahkan identitas diri terbaru.
2. Menunjukkan NPWP.
3. Minimal setoran \$50 USD.
4. Menandatangani ketentuan pembukaan rekening iB Dollar di atas materai.
5. Melakukan setoran awal.

f. BNI Baitullah iB Hasanah

Tabungan baitullah Hasanah ini menggunakan akad *mudharabah* dan *wadiah*, produk ini sangat cocok untuk nasabah yang ingin berangkat haji dan umroh. Syarat yang sudah ditentukan adalah sebagai berikut:

1. Kartu identitas Asli (KTP/Paspor)
2. Setoran awal minimal: Rp.100.000 untuk akad *wadiah* dan Rp.500.000 akad *mudharabah*.

g. BNI Simpel iB Hasanah

BNI Syariah juga memberikan solusi tabungan yang sederhana dan mudah dipahami bagi anak-anak yang masih sekolah atau di bawah usia 17 tahun untuk menumbuhkan budaya menabung sejak dini. Nasabah akan mendapatkan buku tabungan dengan nama siswa yang bersangkutan, adapun fasilitas yang diberikan berupa kartu ATM, dan fungsi transaksi e-banking dengan pemberitahuan yang disampaikan langsung kepada siswa tersebut.

2. Penyaluran Dana

a. OTO iB Hasanah

BNI Oto iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif dengan akad *murabahah* yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian kendaraan bermotor.

Keunggulan BNI Oto iB Hasanah:

1. Proses sesuai syariah dengan persyaratan sederhana.
2. Diperlukan minimal Rp 5 juta dan maksimal Rp 25 miliar di bidang keuangan.
3. Pinjaman dapat dilunasi dalam jangka waktu lima belas tahun, bagi nasabah yang memiliki pemasukan tetap diberikan jangka waktu hingga 20 tahun.
4. Hanya dengan setoran kecil.
5. Harga jual ditetapkan dan tidak akan berubah sampai utang lunas.
6. Pembayaran dapat dilakukan secara otomatis menggunakan rekening debit atau sewaktu-waktu.

Persyaratan BNI Oto iB Hasanah:

1. Warga negara Indonesia
 2. Usia minimal 21 tahun dan maksimal 60 tahun.
 3. Mengisi formulir dan melengkapi dokumen yang dibutuhkan.
- b. BNI Griya iB Hasanah

BNI Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat guna untuk membeli maupun membangun rumah dan membeli tanah kavling serta rumah inden.

Keunggulan BNI Griya iB Hasanah sebagai berikut:

1. Metode syariah yang prosesnya lebih cepat dan memiliki kriteria persyaratan lebih sedikit.
2. Pembiayaan maksimal mencapai dengan Rp 25 milyar rupiah
3. Jangka waktu pembiayaan berkisar dari 15 tahun, dengan pengecualian pembelian tanah, yang dibatasi hingga 10 tahun atau diubah sesuai dengan kemampuan membayar.
4. Jangka waktu sampai dengan 20 Tahun untuk nasabah yang mempunyai *fixed income*.
5. Uang muka ringan yang dikaitkan dengan penggunaan pembiayaan.
6. Tidak adanya perubahan harga hingga pembiayaan berakhir.
7. Angsuran dapat dilakukan dengan menggunakan debit secara otomatis dan dapat dilakukan di semua cabang BNI Syariah ataupun konvensional.
8. *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* adalah akad yang digunakan dalam produk pembiayaan ini.

Persyaratan BNI Griya iB Hasanah sebagai berikut:

1. Warga negara Indonesia
2. Usia minimal 21 Tahun dan maksimal 60 Tahun
3. Berpenghasilan tetap dan masa kerja minimal 2 tahun.
4. Mengisi formulir dan melengkapi dokumen yang dibutuhkan.

b. Emas iB Hasanah

Produk Emas iB Hasanah ini memudahkan nasabah untuk memiliki emas dan BNI Syariah juga memberikan suatu fasilitas pembiayaan konsumtif sehingga nasabah memiliki kesempatan untuk berinvestasi dalam jangka yang panjang. Jangka waktu yang diberikan minimal 2 tahun dan memiliki batas maksimal selama 5 tahun.

Keunggulan BNI Emas ib Hasanah:

1. Pembiayaan memiliki objek berupa logam mulia yang sudah dilengkapi dengan sertifikat dari PT ANTAM.
2. Angsuran tetap setiap bulannya sampai dengan lunas.
3. Memiliki biaya administrasi yang ringan.
4. Margin yang kompetitif.
5. Pembayaran angsuran otomatis melalui debet rekening.
6. Jangka waktu 2 tahun hingga maksimal 5 tahun.

3.2 Data Khusus

3.2.1 Pembiayaan iB Griya Hasanah pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu FE UII Yogyakarta.

BNI Griya iB Hasanah adalah produk pembiayaan KPR dari Bank BNI Syariah. BNI Syariah ingin berupaya untuk menjadi *one stop financial solution*, di mana seorang nasabah bisa menikmati keseluruhan produk serta jasa yang dimiliki oleh BNI Syariah. Melalui KPR BNI Griya iB Hasanah insya allah proses membeli rumah akan menjadi halal dan berkah.

Pembiayaan Griya iB Hasanah merupakan bagian dari fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat guna untuk membeli maupun membangun rumah dan membeli tanah kavling serta rumah indent.

1. Akad iB Griya Hasanah:

Akad yang digunakan adalah akad *Murabahah* dan *Musyarakah mutanaqisah*.

Akad *murabahah* yaitu akad jual beli antara bank dengan nasabah, bank membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah lalu menjualnya kepada nasabah dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang sudah disepakati. Selain akad *murabahah* BNIS juga menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* yaitu merupakan akad kerjasama Antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu aset.

2. Keunggulan iB Griya Hasanah:

- a. Proses dan persyaratan yang cepat dan sesuai dengan prinsip syariah.
- b. Maksimal pembiayaan sampai dengan Rp 25 Miliar.
- c. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun kecuali untuk pembelian kavling maksimal adalah 10 tahun atau disesuaikan dengan kemampuan pembayaran.
- d. Untuk nasabah yang memiliki *fixed income* mempunyai jangka waktu hingga 20 tahun.
- e. Uang muka ringan yang dikaitkan dengan penggunaan pembiayaan.
- f. Harga jual tetap dan tidak berubah-ubah sampai dengan lunas.
- g. Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis atau dapat dilakukan di semua cabang BNI Syariah maupun BNI konvensional.

- h. Akad yang digunakan adalah: *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah*
3. Manfaat iB Griya Hasanah:
 - a. Membiayai kebutuhan para nasabah yang ingin membangun rumah tinggal baik baru maupun bekas.
 - b. Pembayaranannya dapat mengangsur dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.
 - c. Proses persetujuan pembiayaan yang mudah dan relatif cepat.
 - d. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 20 tahun.
 - e. Maksimum pembiayaan sampai dengan Rp.25 Miliar.
4. Jangka Waktu Pembiayaan iB Griya Hasanah:
 - a. Jangka waktu yang diberikan BNI Syariah yaitu 240 bulan atau selama 20 tahun.
 - b. Maksimal pembiayaan BNI Syariah adalah Rp 25 miliar. Namun dengan catatan, besaran pembiayaan akan tetap disesuaikan dengan penghasilan calon nasabah.
 - c. Tidak adanya perubahan harga jual hingga berakhirnya pembiayaan.
 - d. Uang muka yang diberikan sangatlah rendah.
5. Uang Muka Pembiayaan iB Griya Hasanah

Untuk membuka produk ini nasabah hanya akan dikenakan uang muka pembiayaan Ib Griya hasanah sebesar 20%.
6. Margin Pembiayaan iB Griya Hasanah dengan margin mulai dari 3,3% pada tahun pertama. Selanjutnya margin sebesar 10% hingga akhir pembiayaan.
7. Persyaratan Pengajuan Pembiayaan iB Griya Hasanah

Tabel 3.1 Persyaratan Pengajuan Pembiayaan

Jenis Dokumen	Pegawai Tetap	Profesional	Pengusaha/ Wiraswasta
Fotokopi KTP Suami/Istri	V	V	V
Fotokopi Kartu Keluarga	V	V	V
Fotokopi Surat Nikah (jika sudah menikah)	V	V	V
Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Pribadi, SPT, PPH 21	V	V	V
Fotokopi Rekening Gaji 3 Bulan Terakhir	V	–	–
Fotokopi Rekening Koran 6 Bulan Terakhir	–	V	V
Asli Surat Keterangan Kerja dan Slip Gaji	V	–	–
Fotokopi Ijin Praktek Profesi	–	–	V
Fotokopi Legalitas Usaha/Surat Ijin Usaha/Surat Keterangan Usaha (Akta Pendirian/AD-ART, SIUO, NPWP, SITU/SKDU dan TDP) Perusahaan dari Pemerintah Daerah Setempat	–	–	V
Memperlihatkan pas foto 4x6	V	V	V
Fotokopi Dokumen Jaminan	V	V	V
Fotokopi Laporan Keuangan 2 Tahun Terakhir	–	–	V

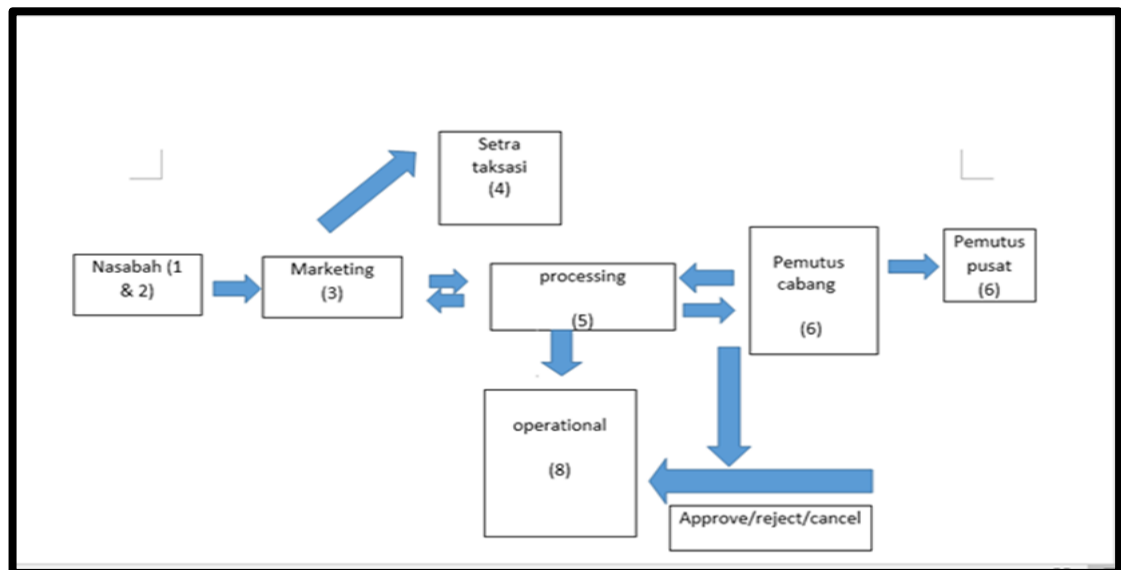
Sumber: Bank BNI Syariah, 2020

3.2.2 Prosedur Pengajuan Pembiayaan BNI Griya Ib Hasanah Pada Bank BNI

Syariah Cabang Pembantu FE UII Yogyakarta

Gambar 2.1 Prosedur Pengajuan Pembiayaan

Sumber: Data Diolah, 2021.



Penjelasan Prosedur Pengajuan Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah Akad *Murabahah* di Bank BNI Kantor Cabang Yogyakarta.

1. Tahap permohonan dan pengajuan persyaratan

Nasabah datang ke kantor cabang BNI Syariah guna untuk mengajukan permohonan pembiayaan untuk pembelian suatu bidang tanah maupun pembelian suatu bangunan yang di atasnya baik dari developer maupun perorangan atau untuk pembiayaan renovasi rumah dengan membawa persyaratan-persyaratan.

2. Tahap-tahap pengajuan pembiayaan BNI Griya iB Hasanah:

Untuk melengkapi kriteria pembiayaan, pegawai bank akan menanyakan kepada calon nasabah secara umum tentang objek dan kebutuhan pembiayaan, serta segala sesuatu yang berhubungan dengan pendapatan dan pekerjaan.

Nasabah kemudian diminta untuk melengkapi formulir permohonan pembiayaan yang disediakan bank, yang meliputi persyaratan yang harus dilengkapi oleh nasabah.

Berikut kriteria umum nasabah untuk pembiayaan Griya iB Hasanah:

a. Usia

Usia minimal 21 tahun pada saat pengajuan pembiayaan dan maksimal 55 tahun atau sebelum pensiun pada saat pembiayaan jatuh tempo.

b. Khusus nasabah yang menggunakan skema perjanjian *cash collateral* 100% (jaminan yang berbentuk tabungan, deposito/giro). Usia maksimal dapat mencapai 70 tahun.

3. Kelengkapan dokumen yang harus dipenuhi oleh nasabah:

- a. Formulir Permohonan
- b. Fotokopi Kartu Keluarga
- c. Fotokopi Surat Nikah apabila sudah menikah
- d. Fotokopi KTP pemohon & pasangan apabila sudah menikah
- e. Slip gaji pemohon 1 bulan terakhir & Surat Keterangan Kerja
- f. Fotokopi Tabungan/Mutasi rekening 3 bulan terakhir (kecuali *payroll* BNI)

- g. Fotokopi NPWP untuk pembiayaan di atas Rp.50 juta.
- h. Fotokopi SHM/SHGB
- i. Dokumen Agunan (Copy IMB Copy SHM Copy PBB tahun terakhir).

4. Tahap pemeriksaan dan analisa oleh pihak bank

Bank akan memeriksa kelengkapan dokumen nasabah, dan pemeriksaan kelengkapan terkait objek yang akan dibiayai, jaminan yang diajukan, keadaan usaha/pekerjaan, dan verifikasi data yang telah diserahkan oleh nasabah kepada pihak bank

5. Setelah berhasil melalui tahap pemeriksaan dan analisa kemudian hasil tersebut akan diserahkan kepada komite pembiayaan yang terdiri dari kepala cabang. Untuk pinjaman Rp 500 juta – Rp 5 M akan diputuskan oleh Kepala Cabang PT. Bank BNI Syariah.

6. Tahap penandatanganan akad

Syarat-syarat dalam penandatanganan akad adalah:

- a. Nasabah yang telah menyerahkan surat penegasan persetujuan pembiayaan yang telah ditandatangani di atas materai Rp 6000,-
- b. Nasabah yang telah menyerahkan dokumen-dokumen pembiayaan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta.
- c. Menyerahkan bukti asli kepemilikan jaminan kepada PT.BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu FE UII Yogyakarta. Selanjutnya akan dilakukan peningkatan jaminan secara notariil.

Jaminan objek pembiayaan, contohnya: bangunan yang akan dibiayai oleh bank (gedung/rumah). Jaminan yang berupa tanah/bangunan harus diikat secara APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan). Sedangkan jaminan yang berupa kendaraan diikat secara fidusia/notaris. Jaminan yang berupa cash *collateral*, dana disimpan dalam bentuk tabungan/giro/deposito. Pengikatan jaminan akan dilakukan selama masa pembiayaan sampai berakhirnya pembiayaan. Pengikatan jaminan akad dilakukan oleh notaris, dan notaris wajib menyerahkan *covernote*:

- a. Paling lambat 90 hari kalender untuk melakukan proses pengikatan.
- b. Dokumen legal, objek jaminan dan dokumen pengikatan jaminan akan diserahkan kepada bank secara tepat.
- c. Membuka rekening dan menyiapkan dana untuk membayar.
- d. Biaya-biaya yang dikeluarkan atas pembiayaan griya.

Adapun biaya-biaya yang harus ditanggung oleh nasabah sebagai berikut:

- a. Biaya-biaya yang menyangkut administrasi pembiayaan.
- b. Biaya-biaya untuk asuransi kerugian terhadap objek pembiayaan dan objek jaminan yang bukan objek pembiayaan.
- c. Biaya untuk jasa notaris

7. Monitoring

Setelah semua tahapan terpenuhi maka langkah selanjutnya yang diambil oleh bank yaitu tahap pemantauan atau *monitoring*. Bagi *officer* bank syariah, pada

saat memasuki tahap ini maka sebenarnya risiko pembiayaan baru saja terjadi saat pencairan telah dilakukan, pada proses pemantauan ini hal-hal yang dilakukan oleh bank adalah memantau realisasi pencapaian target usaha dengan *bussines plan* yang telah dibuat sebelumnya. Beberapa langkah monitoring yang harus dilakukan:

- a. Memantau pelunasan angsuran.
- b. Memantau mutasi rekening koran nasabah.
- c. Melakukan kunjungan rutin ke lokasi usaha nasabah guna untuk memantau langsung operasional usaha yang dilakukan oleh nasabah.

Bank harus melakukan analisa yang mendalam terkait kemampuan nasabah debitur untuk melakukan kewajibannya yaitu melunasi pembiayaan sesuai perjanjian yang sudah disepakati.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan di atas, maka kesimpulan dari laporan tugas akhir adalah sebagai berikut:

1. Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah terdiri dari pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal baru maupun bekas, di lingkungan *developer* maupun *non developer*. Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah bertujuan memberikan kemudahan kepada nasabah untuk memiliki rumah impian sesuai dengan prinsip syariah didefinisikan oleh para *fuqaha* sebagai penjualan barang seharga biaya/harga pokok barang tersebut ditambah *mark up* atau margin keuntungan yang disepakati.
2. Prosedur pengajuan pembiayaan iB Griya Hasanah pada PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu FE UII Yogyakarta. Nasabah datang ke kantor Cabang BNI Syariah guna untuk mengajukan permohonan pembiayaan untuk pembelian suatu bidang tanah maupun pembelian suatu bangunan yang di atasnya baik dari *developer* maupun perorangan atau untuk pembiayaan renovasi rumah. Nasabah mengumpulkan persyaratan, kemudian pihak bank akan melakukan wawancara kepada nasabah mengenai objek dan keperluan pembiayaan serta segala sesuatu yang berkaitan dengan penghasilan dan pekerjaan guna untuk melengkapi

persyaratan pembiayaan. Nasabah mengisi formulir permohonan pembiayaan yang sudah disediakan oleh bank beserta dengan persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah.

4.2. Saran

Berdasarkan pembahasan di atas, saran yang diberikan untuk PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu FE UII Yogyakarta agar lebih meningkatkan lagi kedepannya dalam melakukan pemasaran produk pembiayaan Griya iB Hasanah adalah sebagai berikut:

1. Produk BNI Griya iB Hasanah memang dibutuhkan dan diperlukan oleh masyarakat, dengan kesepakatan yang transparan akan membuat produk ini menjadi lebih unggul dibandingkan dengan produk-produk dari bank konvensional. Menurut saran dari penulis untuk kedepannya Bank BNI Syariah harus meningkatkan kualitas pelayanan agar nasabah merasa puas dengan pelayanan yang dilakukan oleh pihak perbankan dan nasabah tidak ada pikiran untuk berpindah dari perbankan Syariah lainnya yang ada di Indonesia.
2. Menurut penulis mekanisme pelayanan BNI Griya iB Hasanah sudah baik, saran dari penulis BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu FE UII Yogyakarta harus lebih teliti lagi dalam pengumpulan persyaratan agar kedepannya tidak merugikan pihak bank dan harus senantiasa menjaga kualitas baik dari pelayanannya agar nasabah tidak merasa dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Muktar, B. (2016). Bank dan Lembaga Keuangan Lain: Prenada Media.
- Bank BNI Syariah, sejarah *Bank BNI Syariah*, didapat pada 12 Februari 2021. Melalui: <https://www.bnisyariah.co.id>
- Bank BNI Syariah, *visi dan misi Bank BNI Syariah*, didapat pada 12 Februari 2021. Melalui: <https://www.bnisyariah.co.id>
- Bank BNI Syariah, *produk Bank BNI Syariah*, didapat pada 12 Februari 2021. Melalui: <https://www.bnisyariah.co.id>
- Bank BNI Syariah, *Mekanisme Pembiayaan produk iB Griya Hasanah*, didapat pada 12 Februari 2021
- Kasmir.(2014). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Grafindo Persada
- Wiroso.(2005). Produk Perbankan Syariah. Jakarta: LPFE
- Satria, M. R., & Setiani, T. (2018). Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB Dengan Bank BJB Syariah). *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan syariah*, 2(1), 105-18.
- Al Azmi, A., & Fauzy, R. M. Q. (2015). Alasan nasabah non muslim memilih pembiayaan murabahah di Bank Syariah (Studi kasus nasabah di BNI Syariah KC. Rungkut Surabaya). *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan*, 2(1), 77-90.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Syariah
- Turmudi, M. (2016). Manajemen Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Lembaga Perbankan Syariah. *Li Falah: Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam*, 95-106.