

**MEKANISME PEMBIAYAAN GRIYA iB HASANAH
DI BNI SYARIAH KCP CILACAP**



LAPORAN TUGAS AKHIR

Diajukan Kepada Jurusan Syari'ah dan Ekonomi Islam STAIN Purwokerto
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya

Oleh:

CHORNELIA CANDRA PERMATA SARI

NIM : 1123204021

**PROGRAM DIPLOMA III
MANAJEMEN PERBANKAN SYARI'AH
JURUSAN SYARI'AH DAN EKONOMI ISLAM
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
PURWOKERTO**

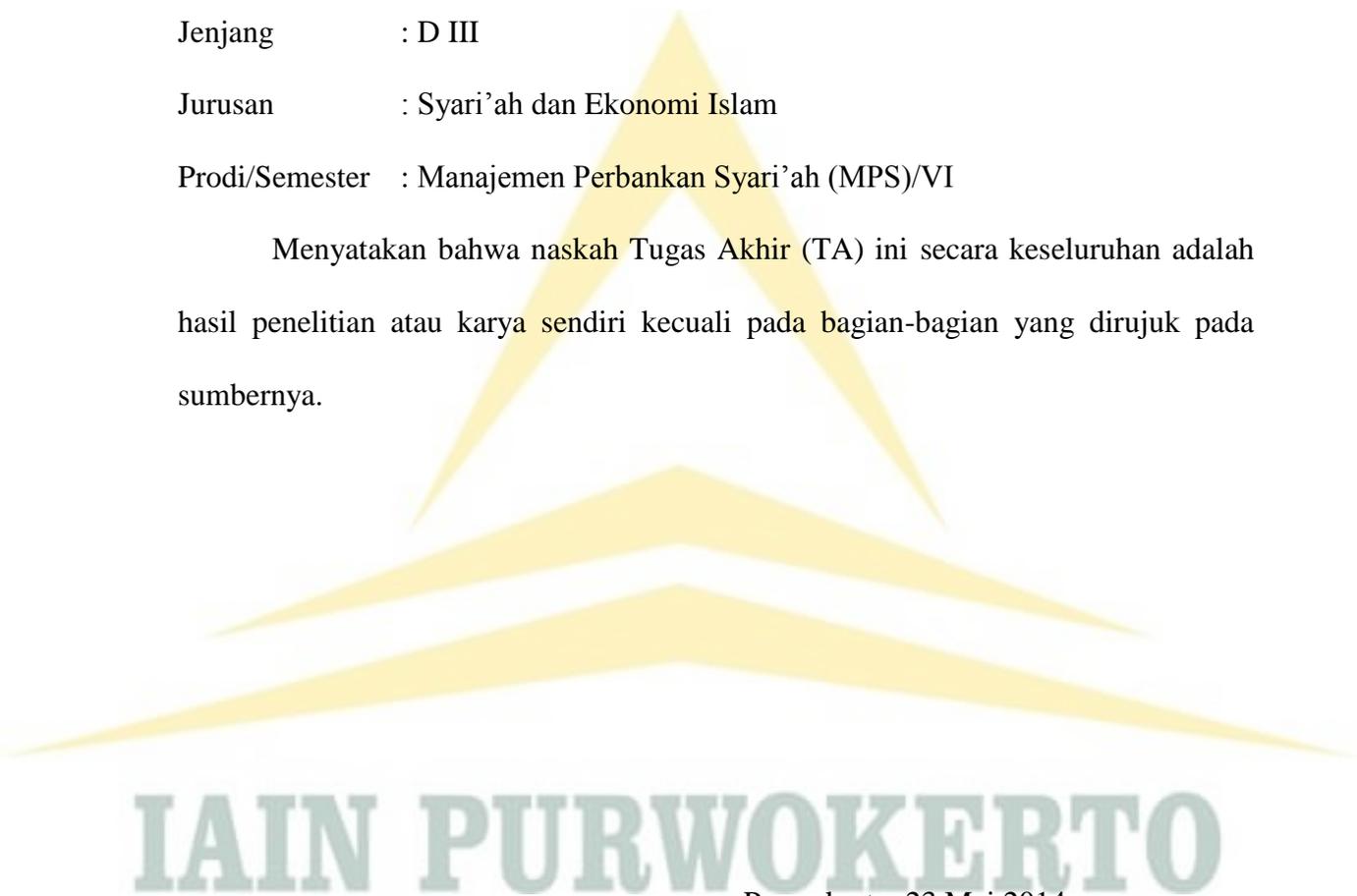
2014

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Chornelia Candra Permata Sari
NIM : 1123204021
Jenjang : D III
Jurusan : Syari'ah dan Ekonomi Islam
Prodi/Semester : Manajemen Perbankan Syari'ah (MPS)/VI

Menyatakan bahwa naskah Tugas Akhir (TA) ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk pada sumbernya.



IAIN PURWOKERTO

Purwokerto, 23 Mei 2014

Chornelia Candra Permata sari
NIM. 1123204021



KEMENTERIAN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
JURUSAN SYARI'AH

Alamat : Jl.Jend.A.Yani No.40A PURWOKERTO 53126
Tlp.0281-635624, 628250 fax.0281-636553 www.stainpurwokerto.ac.id

REKOMENDASI UJIAN TUGAS AKHIR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dosen Pembimbing Tugas Akhir dari mahasiswa :

Nama : Chornelia Candra Permata Sari
NIM : 1123204021
Jurusan/ Program/Semester : Syari'ah dan Ekonomi Islam/ D III MPS/ VI
Judul Tugas Akhir : Mekanisme Pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah KCP Cilacap

Menerangkan bahwa Laporan Tugas Akhir mahasiswa tersebut telah siap untuk diujikan setelah yang bersangkutan telah memenuhi persyaratan akademik yang telah ditetapkan.

Demikian Rekomendasi ini dibuat untuk menjadikan maklum dan mendapatkan penyelesaian sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

IAIN PURWOKERTO

Dibuat di : Purwokerto
Pada Tanggal : 23 Mei 2014

Mengetahui,
Ketua Jurusan,

Dosen Pembimbing,

Drs. H. Syufa'at, M.Ag.
NIP. 19630910 199203 1 005

Marwadi, M.Ag.
NIP. 19751224 200501 1 001



KEMENTERIAN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
JURUSAN SYARIAH

Alamat : Jl.Jend.A.Yani No.40A PURWOKERTO 53126
Tlp.0281-635624, 628250 fax.0281-636553 www.stainpurwokerto.ac.id

PENGESAHAN

Tugas Akhir berjudul :

**MEKANISME PEMBIAYAAN GRIYA IB HASANAH DI BNI
SYARIAH KCP CILACAP**

Disusun oleh saudara/i : **Chornelia Candra Permata Sari**, NIM : **1123204021**,
Program **D III Manajemen Perbankan Syariah**, Jurusan **Syariah dan Ekonomi
Islam STAIN Purwokerto**, telah diujikan pada tanggal 15 Juli 2014 dan dinyatakan
telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Ahli Madya (A. Md)**. Oleh **Sidang
Dewan Penguji Skripsi**.

Ketua Sidang/Penguji I

Sekretaris Sidang/ Penguji II

Ahmad Dahlan M.S.I
NIP. 19731014 200312 1 002

H. Sochimim, Lc., M.S.I
NIP. 19691009 200312 1 001

Pembimbing/ Penguji III

Marwadi, M.Ag.

NIP. 19751224 200501 1 001

Mengetahui :

Ketua Jurusan Syariah dan EI

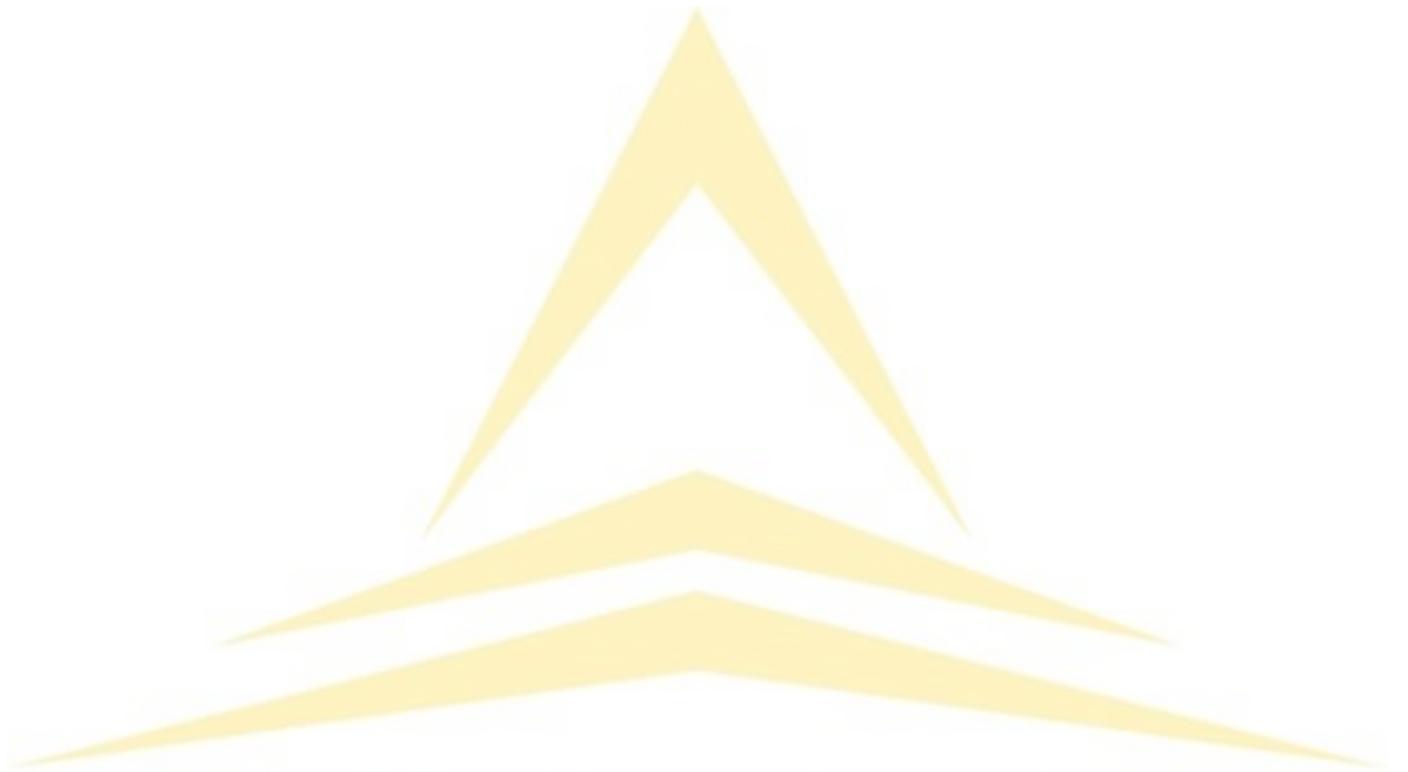
Ketua Program Studi

Drs. H. Syufa'at, M.Ag.
NIP. 19630910 199203 1 005

H. Akhmad Faozan, Lc., M.Ag.
NIP. 19741217 200312 1 006

MOTTO

“Jangan hanya menjalani hidup tetapi berkembanglah dengan kehidupan”



IAIN PURWOKERTO

PERSEMBAHAN

Karya tulis yang sederhana ini penulis persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua penulis, Bapak Edy Haryanto dan Ibu Zubaedah, atas do'a, dukungan dan kasih sayangnya. Beribu ucapan terima kasih dan maaf atas segala kesalahan penulis.
2. Levana Rizky Daenira dan Hanun Ramadhani, maaf kalau selama ini mungkin penulis belum sepenuhnya menjadi kaka yang diharapkan.
3. Keluarga besar lainnya, atas segala dukungan dan semangat yang diberikan selama penulisan laporan Tugas Akhir ini.
4. Sahabat-sahabat penulis (Farah Noor Zakaria, Eka Wahyu, Mina Marlina, Lili Yuli Setiyani) terima kasih karena selama 3 tahun terakhir ini kalian telah menjadi sahabat yang begitu berarti bagi kehidupan penulis. Semoga persahabatan ini terus berlanjut sampai masa nanti.
5. Teman-teman D III MPS Angkatan 2011. Semoga kebersamaan dan persahabatan yang kita lalui selalu menyatu dalam indahnya persaudaraan.
6. Serta para pembaca sekalian.....

IAIN PURWOKERTO

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah *alamin*, segala puji syukur senantiasa penulis haturkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan Tugas Akhir ini yang berjudul Mekanisme Pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah KCP Cilacap. Tak lupa pula shalawat dan salam semoga selalu tercurah pada junjungan kita nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabat hingga akhir zaman.

Laporan Tugas Akhir ini disusun untuk melengkapi salah satu syarat yang harus dipenuhi bagi mahasiswa yang telah menyelesaikan studinya di Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Purwokerto untuk program D III Manajemen Perbankan Syariah.

Penulis menyadari bahwa kesempurnaan hanya milik Allah SWT, kekurangan merupakan bagian dari kehidupan manusia yang tak terbantahkan, begitu pula dengan karya-karyanya. Namun manusia wajib berusaha menuju kearah mendekati kesempurnaan. Demikian dengan sajian penulis ini tentu masih banyak hal yang perlu disempurnakan. Tetapi untuk melangkah sampai disini, penulis tidaklah berjalan sendiri, melainkan dengan dukungan dan bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang sangat berjasa dalam penyelesaian Laporan Tugas Akhir ini.

Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Dr. A. Luthfi Hamidi, M.Ag. Ketua STAIN Purwokerto.

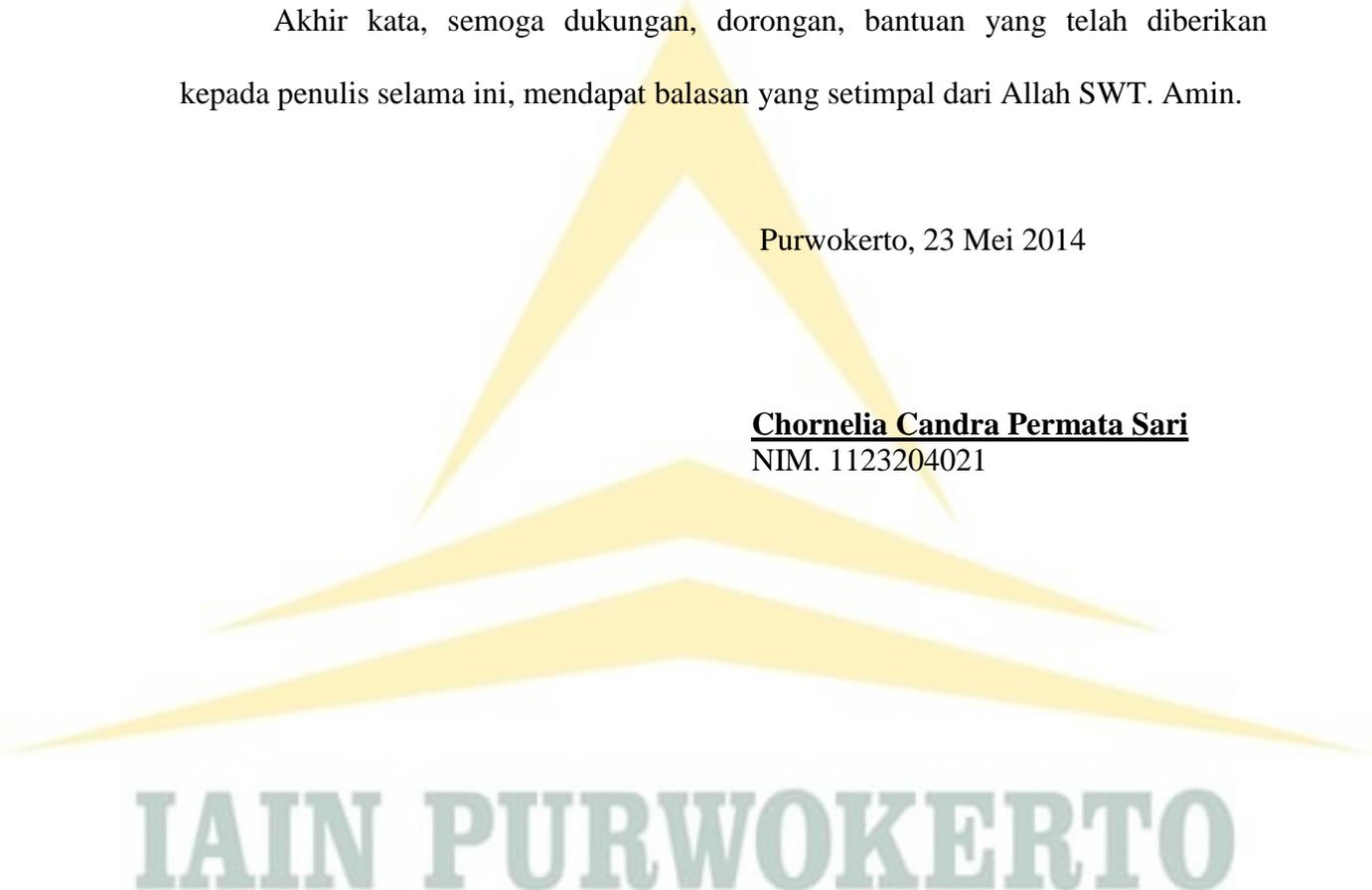
2. Drs. Munjin, M.Pd.I. Wakil Ketua I STAIN Purwokerto.
3. Drs. H. Asdlori, M.Pd.I. Wakil Ketua II STAIN Purwokerto.
4. H. Supriyanto, Lc., M.S.I. Wakil Ketua III STAIN Purwokerto.
5. Drs. H. Syufa'at, M.Ag. Ketua Jurusan Syari'ah dan Ekonomi Islam.
6. H. Akhmad Faozan, Lc., M.Ag. Ketua Program Diploma III Manajemen Perbankan Syari'ah dan Pembimbing laporan Tugas Akhir.
7. M. Bachrul Ulum, S.H., M.H. Pembimbing Akademik Program Diploma III Manajemen Perbankan Syari'ah angkatan 2011.
8. Dr. Ridwan M.Ag DPL (Dosen Pembimbing Lapangan) di BNI Syariah KCP Cilacap.
9. Bapak Supratignyo Direktur Utama BNI Syariah Purwokerto yang telah menyediakan tempat Praktik Kerja bagi penulis.
10. Wakhyu Palupi Hidayati Pembimbing Lapangan dari BNI Syariah KCP Cilacap yang telah memberikan bimbingan dan arahan di dunia lapangan kerja khususnya bidang perbankan.
11. Segenap pimpinan dan karyawan BNI Syariah KCP Cilacap yang selalu memberikan pengarahan selama Praktik Kerja.
12. Seluruh dosen STAIN Purwokerto atas ilmu yang diberikan selama masa perkuliahan.
13. Kepada keluarga tercinta atas semangat dan dukungannya baik spiritual maupun materiil.
14. Serta semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini.

Secara khusus terima kasih yang tak terhingga disampaikan kepada semua teman-teman D III MPS yang telah memberikan semangat, dukungan, saran dan masukannya atas terselesaikannya laporan Tugas Akhir ini. Semoga Laporan Tugas Akhir ini dapat memberi manfaat bagi penulis sendiri dan bagi pembaca sekalian serta mampu meningkatkan mutu dan efektivitas pembelajaran.

Akhir kata, semoga dukungan, dorongan, bantuan yang telah diberikan kepada penulis selama ini, mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Amin.

Purwokerto, 23 Mei 2014

Chornelia Candra Permata Sari
NIM. 1123204021



IAIN PURWOKERTO

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB - LATIN

Berdasarkan keputusan bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 158 tahun 1987 Nomor 0543 b/u/1987 tanggal 10 September 1987 tentang pedoman transliterasi Arab-Latin dengan beberapa penyesuaian menjadi berikut:

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ħa	ħ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	žal	ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Za	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	šad	š	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	žā	ž	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain ‘....	koma terbalik ke atas
غ	Gain	G	Ge

ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wawu	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	ya	Y	Ye

2. Vokal

1) Vokal Tunggal (Monoftong)

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

Tanda	Nama	Huruf latin	Nama
ـَ	Fathah	A	A
ـِ	Kasrah	I	I
ـُ	Damah	U	U

Contoh:

كَتَبَ - *kataba* يَذْهَبُ - *yazhabu*
 فَعَلَّ - *fa'ala* سُئِلَ - *su'ila*

2) Vokal Rangkap (Diftong)

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

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
آي	<i>Fathah dan ya</i>	<i>Ai</i>	a dan i
أو	<i>Fathah dan wawu</i>	<i>Au</i>	a dan u

Contoh:

كَيْفَ - *kaifa*

هَوَّلَ - *hauḷa*

3. Maddah

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

Tanda dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
آ...	<i>fathah dan alif</i>	<i>Ā</i>	a dan garis di atas
يِ...	<i>kasrah dan ya</i>	<i>Ī</i>	i dan garis di atas
وْ	<i>ḍammah dan wawu</i>	<i>Ū</i>	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ - *qāla*

قِيلَ - *qīla*

رَمَى - *ramā*

يَقُولُ - *yaqūlu*

4. Ta Marbūṭah

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua:

- 1) *Ta marbūṭah* hidup

ta marbūṭah yang hidup atau mendapatkan *ḥarakatfathah*, *kasrah* dan *ḍammah*, transliterasinya adalah /t/.

2) *Ta marbūṭah* mati

Ta marbūṭah yang mati atau mendapat *ḥarakat sukun*, transliterasinya adalah /h/.

3) Kalau pada suatu kata yang akhir katanya *tamarbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *ta marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan *ha* (h)

contoh:

روضۃ الأطفال	<i>Raudah al-Aṭfāl</i>
المدينة المنورة	<i>al-Madīnah al-Munawwarah</i>
طلحة	<i>Talḥah</i>

5. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *syaddah* atau tanda *tasydid*. Dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

رَبَّنَا - *rabbānā*

نَزَّلَ - *nazzala*

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang

yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dengan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

- 1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*, kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.
- 2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*, ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sambung atau hubung.

Contoh:

الرجل - al-rajulu

القلم - al-qalamu

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrop.

Namun itu, hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila Hamzah itu terletak di awal kata, ia dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

Hamzah di awal	أكل	<i>Akala</i>
Hamzah di tengah	تأخذون	<i>ta'khuzūna</i>
Hamzah di akhir	التوء	<i>an-nau'u</i>



IAIN PURWOKERTO

8. Penulisan Kata

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

Contoh:

وان الله هو خير الرازقين : *wa innallaḥa lahuwa khair ar-rāziqīn*
فاوفوا الكيل والميزان : *fa aufu al-kaila wa al-mīzan*

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan arab huruf kapital tidak dikenal, transliterasi huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandang.

Contoh:

وما محمد الا رسول Wa mā Muḥammadun illā rasūl.
ولقد راه بالافق Wa laqad raāhu bi al-ulfuq al-mubīn
المبين

DAFTAR ISI

<u>HALAMAN JUDUL.....</u>	<u>i</u>
<u>HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....</u>	<u>ii</u>
<u>HALAMAN REKOMENDASI UJIAN TUGAS AKHIR.....</u>	<u>iii</u>
<u>HALAMAN LEMBAR PENGESAHAN.....</u>	<u>iv</u>
<u>HALAMAN MOTTO.....</u>	<u>v</u>
<u>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</u>	<u>vi</u>
<u>KATA PENGANTAR.....</u>	<u>vii</u>
<u>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB – LATIN.....</u>	<u>x</u>
<u>DAFTAR ISI.....</u>	<u>xvi</u>
<u>DAFTAR TABEL.....</u>	<u>xviii</u>
<u>DAFTAR GAMBAR.....</u>	<u>xix</u>
<u>BAB I PENDAHULUAN.....</u>	<u>1</u>
A. <u>Latar Belakang Masalah.....</u>	<u>1</u>
B. <u>Rumusan Masalah.....</u>	<u>8</u>
C. <u>Maksud dan Tujuan Penulisan Tugas Akhir.....</u>	<u>9</u>
D. <u>Metode Penulisan Laporan Tugas Akhir.....</u>	<u>9</u>
1. <u>Metode Penulisan.....</u>	<u>9</u>
2. <u>Teknik Pengumpulan Data.....</u>	<u>10</u>
E. <u>Metode Penulisan Laporan Tugas Akhir.....</u>	<u>12</u>
1. <u>Lokasi Penelitian.....</u>	<u>12</u>
2. <u>Waktu Penelitian.....</u>	<u>13</u>

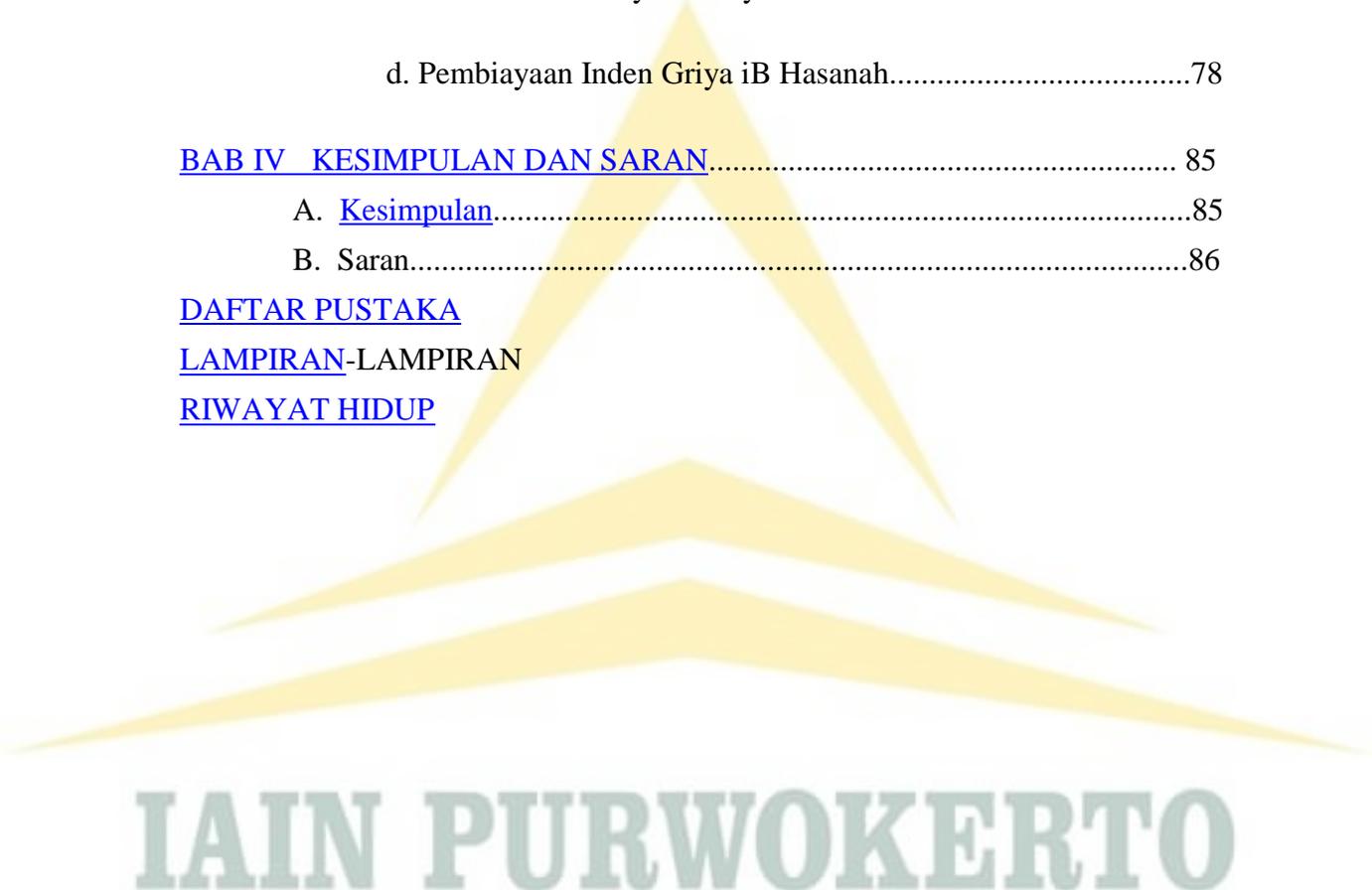
BAB II GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Profil BNI Syariah KCP Cilacap.....	14
1. <u>Sejarah Singkat BNI Syariah KCP Cilacap</u>	14
2. <u>Tujuan</u>	16
3. <u>Visi dan Misi.....</u>	17
4. <u>Motto dan Etos Kerja</u>	17
5. <u>Struktur Organisasi</u>	19
B. <u>Sistem Operasional dan Produk BNI Syariah KCP Cilacap.....</u>	23
1. <u>Konsep Operasional</u>	23
2. <u>Produk-Produk BNI Syariah KCP Cilacap</u>	24
a. <u>Produk Penghimpunan Dana</u>	24
b. <u>Produk Penyaluran Dana.....</u>	30

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

A. <u>Hasil</u>	45
1. <u>Pengertian KPR.....</u>	45
2. <u>Akad dalam KPR</u>	45
3. <u>Prinsip Pokok Pembiayaan Murabahah</u>	48
4. <u>Manfaat Pembiayaan KPR</u>	49
5. <u>Jaminan Pembiayaan Griya iB Hasanah.....</u>	50
6. <u>Jangka waktu</u>	51
B. <u>Pembahasan.....</u>	51

1. Aplikasi Pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah KCP Cilacap.....	51
a. Griya iB hasanah di BNI Syariah KCP Cilacap.....	53
b. Kebutuhan dalam Pembiayaan Griya iB Hasanah.....	53
c. Prosedur Pembiayaan Griya iB Hasanah	73
d. Pembiayaan Inden Griya iB Hasanah.....	78
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	85
A. Kesimpulan.....	85
B. Saran.....	86
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP	



IAIN PURWOKERTO

DAFTAR TABEL

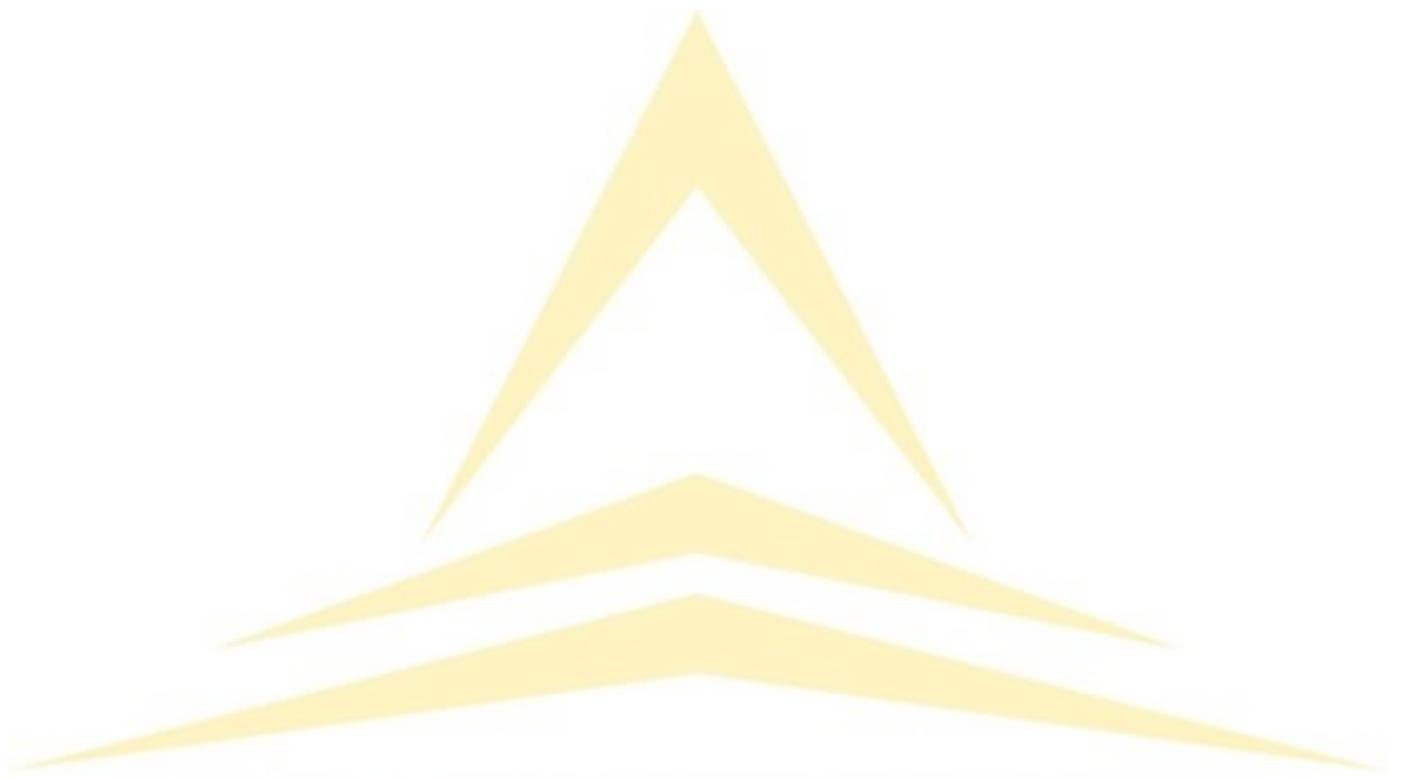
Tabel 1. 1 Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional.....	4
Tabel 2. 1 Daftar Investaris Kantor Cabang BNI Syariah Cilacap.....	16
Tabel 2. 2 Syarat-Syarat Pembukaan Giro.....	28
Tabel 2. 3 Syarat-Syarat Pembukaan Pembiayaan Griya iB Hasanah.....	31
Tabel 2. 4 Syarat-Syarat Pembukaan Pembiayaan Multiguna iB Hasanah.....	35
Tabel 2. 5 Syarat-Syarat Pembukaan Pembiayaan Flexi iB Hasanah.....	37
Tabel 2. 6 Syarat-Syarat Pembukaan Pembiayaan Wirausaha iB Hasanah.....	38
Tabel 2. 7 Syarat-Syarat Pembukaan Pembiayaan Tunas Usaha iB Hasanah.....	39
Tabel 2. 8 Syarat-Syarat Pembukaan Pembiayaan Usaha Kecil iB Hasanah.....	41
Tabel 2. 9 Ketentuan Uang Muka dalam Pembiayaan Griya iB Hasanah.....	59
Tabel 3. 1 Kelayakan Objek Pembiayaan dan Agunan (Nilai Taksasi).....	74

IAIN PURWOKERTO

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Struktur Organisasi BNI Syariah KCP Cilacap.....19





IAIN PURWOKERTO

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tonggak pergerakan lembaga keuangan modern berdasar landasan Islam dengan didirikannya sebuah *local saving* atau bank yang beroperasi tanpa bunga di desa Mit Ghamir, di tepi Sungai Nil, Mesir pada tahun 1969 oleh Dr. Abdul Hamid An-Naggar.¹

Bank adalah lembaga perantara keuangan atau *financial intermediary* artinya lembaga bank adalah lembaga yang dalam aktifitasnya berkaitan dengan masalah uang.² Bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Di dalam operasionalitasnya, Bank Islam harus mengikuti dan berpedoman kepada praktek praktek usaha yang dilakukan di jaman Rasulullah, bentuk-bentuk usaha yang telah ada sebelumnya tetapi tidak dilarang oleh Rasulullah atau bentuk- bentuk usaha baru sebagai hasil ijtihad para ulama atau yang tidak menyipang dari ketentuan Al-Qur'an dan Hadist.³

Seperti halnya dengan Bank Konvensional, bank syari'ah juga memiliki peran sebagai lembaga perantara (*intermediary*) antara pihak-pihak yang mengalami kelebihan dana (*surplus unit*) dan pihak lain yang mengalami

¹ Gita Danupranata, *Buku Ajar Perbankan Syariah* (Jakarta: Penerbit Salemba Empat, 2013), hlm. 32.

² Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah* (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), hlm. 1.

³ Warkum Sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1997), hlm. 5-6.

kekurangan dana (*deficit unit*). Melalui bank, kelebihan dana tersebut dapat disalurkan kepada pihak-pihak yang memerlukan dan memberikan manfaat kepada kedua belah pihak yaitu dalam bentuk pembiayaan.⁴

Pengertian pembiayaan menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau tagihan bagi hasil.⁵

Pembiayaan atau *financing* merupakan istilah yang dipergunakan dalam bank syari'ah sebagaimana dalam bank konvensional disebut dengan kredit atau lending. Dalam kredit keuntungan berbasis pada bunga (*interest based*) sedangkan dalam pembiayaan berbasis pada keuntungan rill yang dikehendaki (margin) ataupun bagi hasil (*profit sharing*).⁶

Dalam pasal 1 angka 25 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah disebutkan :

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *muḍārabah* dan musyarakah.
2. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah, *murābahah* atau sewa beli dalam bentuk *ijārah muntahiya bittamlik*.
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murābahah*, salam, dan istishna.
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qard*.

⁴ Gita Danupranata, *Buku Ajar Perbankan Syariah* (Jakarta: Penerbit Salemba Empat, 2013), hlm. 34.

⁵ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2002), hlm. 102.

⁶ Hermawan Kertajaya dan Muhamad Syakir Sula, *Syariah Marketing*, (Bandung: PT. Mizan Pustaka, 2006), hlm. 165.

5. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.⁷

Menurut sifat penggunaannya, berikut adalah pembagian dari pembiayaan :

1. Pembiayaan produktif, jenis pembiayaan ini di tujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi seperti peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.

Menurut keperluannya pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua jenis yaitu :

a. Pembiayaan modal kerja, jenis pembiayaan ini untuk memenuhi kebutuhan peningkatan produksi untuk jumlah hasil produksi, peningkatan kualitas dan mutu hasil produksi dan untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.

b. Pembiayaan investasi, jenis pembiayaan ini untuk memenuhi kebutuhan barang-barang (*capital goods*) dan fasilitas-fasilitas yang lain.

2. Pembiayaan Konsumtif, jenis pembiayaan ini digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi. Kebutuhan konsumsi dapat dibedakan atas kebutuhan primer dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok baik berupa barang (makanan, minuman, pakaian dan tempat tinggal) maupun jasa (pendidikan dasar dan pengobatan). Sementara itu, kebutuhan sekunder adalah kebutuhan tambahan secara

⁷ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik: Buku Bacaan Akademik, Praktisi serta Dewan Pengawas Syariah*, (Yogyakarta: Penerbit Teras, 2012), hlm. 162.

kuantitatif dan kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer, baik berupa barang (perhiasan mewah, tempat tinggal tambahan atau mewah, kendaraan dan lain-lain) maupun berupa jasa (pendidikan, pelayanan kesehatan, pariwisata, hiburan dan sebagainya).⁸

Pembiayaan kebutuhan tersebut lazim digunakan untuk pemenuhan kebutuhan sekunder, sedangkan kebutuhan primer pada umumnya tidak dapat dipenuhi dengan pembiayaan komersial. Seseorang belum mampu memenuhi kebutuhan pokoknya tergolong fakir atau miskin, dan oleh karena itu wajib diberikan zakat atau sedekah. Perbedaan bank syari'ah dengan bank konvensional yaitu sebagai berikut :⁹

Tabel 1.1

BANK SYARIAH	BANK KONVENSIONAL
a) Kegiatan usaha harus memenuhi prinsip syariah yang bebas dari riba, maisir, gharar, haram, zalim.	a) Tidak harus memenuhi prinsip syariah.
b) Sumber pendapatan (Non riba) yaitu pendapatan jual beli, bagi hasil dan sewa.	b) Sumber pendapatan (Riba).
c) Dasar hukum yang digunakan adalah hukum syariat atau islam dan hukum positif.	c) Dasar hukum yang digunakan dasar hukum positif.
d) Hanya untuk jenis usaha yang halal dan bermanfaat.	d) Jenis usaha dapat halal dan haram.
e) Dapat menjalankan fungsi sosial yang menerima dana hibah, atau dana sosial lainnya untuk di salurkan ke organisasi pengelola zakat dan dapat menerima wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf.	e) Tidak dapat menerima wakaf uang.

⁸ Gita Danupranata, *Buku Ajar Perbankan Syariah* (Jakarta: Penerbit Salemba Empat, 2013), hlm. 103-109.

⁹ *Ibid.*, hlm. 37-38.

f) Dasar ketentuan usaha ditentukan oleh Fatwa Dewan Syariah (DSN), Peraturan Bank Indonesia (FBI), Opini Dewan Pengawas Syariah (DPS).	f) Dasar ketentuan usaha ditentukan oleh BI.
---	--

Rumah merupakan kebutuhan pokok, rumah memiliki arti penting bagi sebuah keluarga. Maka permintaan masyarakat akan rumah tiap tahun terus bertambah. Namun harga rumah yang terus melambung tinggi menyebabkan tidak banyak orang yang mampu membeli rumah secara tunai sekaligus. Peluang ini banyak dimanfaatkan oleh banyak lembaga kelembagaan dan perbankan untuk menawarkan produk pembiayaan konsumtif yang dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dan di BNI Syariah disebut dengan Griya iB Hasanah.¹⁰ BNI Syariah memberikan kesempatan untuk masyarakat agar bisa memenuhi kebutuhan konsumtif dalam fasilitas Griya iB Hasanah. Sejak tanggal 19 Juni 2010, pembiayaan Griya iB Hasanah berada kisaran 70 persen dari total pembiayaan. Bahkan pembiayaan Griya iB Hasanah selalu meningkat dari tahun ke tahun.¹¹ Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen, dan jenisnya) dan membeli tanah kavling, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing nasabah.¹² BNI Syariah

¹⁰ *Trusted Partner for Financial Excellence*, Profil Perusahaan BNI Syariah, hal 25.

¹¹ Wawancara dengan Bapak Himawan Bayu Aji, Sub Branch Manager, di Kantor BNI Syariah KCP Cilacap. Tanggal 7 Februari 2014.

¹² Buku Panduan Perusahaan BNI Syariah Kantor Cabang Cilacap.

Kantor Cabang Pembantu Cilacap memberikan fasilitas pembiayaan Griya iB Hasanah dengan pembiayaan syariah terhindar dari transaksi yang ribawi, proses persetujuan pembiayaan yang mudah dan relatif cepat, jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun, selama masa pembiayaan besarnya angsuran tidak terpengaruh dengan suku bunga seperti di bank konvensional maka besarnya angsuran setiap bulan tetap dan tidak berubah sampai lunas, memberikan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah, ruko, kavling siap bangun, pembangunan dan merenovasi rumah serta pembelian rumah *inden*, pembayaran angsuran melalui debit rekening secara otomatis, maksimum pembiayaan sampai dengan Rp. 5 Milyar, apabila nasabah ingin melunasi angsuran sebelum jatuh tempo atau ingin melunasi sebelum akhir masa pembayaran nasabah tidak akan terkena pinalti atau denda.

Produk Griya iB Hasanah merupakan salah satu produk keunggulan di BNI Syariah KCP Cilacap. Pembiayaan tersebut menggunakan akad *murābahah*. Transaksi *murābahah* ini lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW dan para sahabatnya. Secara sederhana, *murābahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya, seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%.¹³

¹³ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 113.

Prinsip ini dilaksanakan karena adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda. Tingkat keuangan bank ditetapkan bank di muka dan menjadi bagian atas harga barang yang diperjual belikan. Untuk terjadi transaksi perlu ada kesepakatan harga jual, syarat-syarat pembayaran antara penjual dengan pembeli, harga jual juga dicantumkan dalam akad, sehingga tidak dapat diubah oleh masing-masing pihak sampai pada masa berakhir, pembayaran dilakukan secara tangguh atau mencicil. Akad *Murābahah* ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan nasabah, dalam hal ini terhadap rumah, tanah, atau kavling karena tidak memiliki uang dalam jumlah besar. Penjual berkewajiban memberitahukan harga pokok dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya.¹⁴

Dalam pemberian produk pembiayaan Griya iB Hasanah salah satu hal yang paling utama adalah adanya ketentuan besarnya nilai agunan (sertifikat rumah) tersebut dalam pemberian besarnya nilai pembiayaan yang diberikan oleh bank. Berdasarkan penilaian ini bank dapat memperkirakan tinggi rendahnya resiko yang akan ditanggung.¹⁵ Nasabah juga harus memenuhi persyaratan yang diajukan oleh bank dalam mengajukan pembiayaan, seperti persyaratan dokumen, persyaratan umur maksimum pada saat pembiayaan lunas, memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank.¹⁶

Untuk ketentuan mekanisme jenis pembiayaan yang diajukan oleh nasabah seperti membangun, membeli, atau merenovasi rumah, ruko, rukan,

¹⁴ Veithzal Rivai & Arviyan Arivin, *Islamic Banking* (Jakarta: Bumi Aksara, 2010) hlm. 760.

¹⁵ Wawancara dengan Ibu Wakhu Palupi, *Operational dan Service Head (OSH)*, di Kantor BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Cilacap, tanggal 29 Januari 2014.

¹⁶ Brosur Produk Griya iB Hasanah BNI Syariah.

kavling ataupun rumah indent itu berbeda dari masing-masing tujuan dari pembiayaannya. Dari ketentuan lokasi, bukti kepemilikan sertifikat, jangka waktu pembiayaan, margin dan biaya administrasi, uang muka, pembayaran kembali, besarnya angsuran, agunan dan pengikatan, asuransi, dan prosedur pembiayaan.¹⁷

Dengan mencermati data diatas, keberadaan bank syari'ah dapat diterima oleh masyarakat. Hal ini karena perbankan islam hadir untuk memberikan berbagai macam jasa keuangan yang dapat diterima secara religius yaitu tidak adanya riba dalam sistem perbankan. Selain fungsi khusus ini instiusi-instiusi perbankan islam dan keuangan, sebagaimana aspek-aspek masyarakat Islam lainnya diharapkan memberikan kontribusi secara pantas kepada pencapaian tujuan-tujuan sosial dan ekonomi yang utama, kesejahteraan ekonomi, tingkat pertumbuhan ekonomi yang tinggi, stabilitas nilai, dan mobilisasi.¹⁸

Dengan demikian, berdasarkan uraian-uraian di atas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah KCP Cilacap. Maka dari itu penulis mengambil judul Mekanisme Pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Cilacap.

B. Rumusan Masalah

¹⁷ Buku Panduan Perusahaan BNI Syariah Kantor Cabang Cilacap.

¹⁸ Lativa M Algaound dan Meryvn K Lewis, *Perbankan Syariah Prinsip Praktik Prospek*, Terj. Burhan Wirasubrata, Jakarta: Serambi Ilmu Semesta, 2004), hlm. 134.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah “bagaimana mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah oleh BNI Syariah Kantor Cabang Purwokerto?”

C. Maksud dan Tujuan Penulisan Tugas Akhir

Maksud penulisan laporan Tugas Akhir adalah untuk mengetahui bagaimana mekanisme untuk melakukan pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah KCP Cilacap. Dalam hal ini, penulis mencoba untuk membandingkan antara teori-teori yang diperoleh di bangku kuliah dengan praktek yang terjadi di lembaga keuangan perbankan syariah, yaitu dengan melakukan *observasi* secara langsung di BNI Syariah KCP Cilacap. Selain itu juga dapat menambah pengetahuan khususnya untuk penulis sendiri dan atau untuk pembaca pada umumnya.

Tujuan penulisan laporan Tugas Akhir adalah untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya dalam bidang Manajemen Perbankan Syariah, serta untuk mengembangkan kemampuan penulis dalam menulis laporan hasil pelaksanaan praktek kerja yang sekaligus sebagai tempat penelitian untuk membuat laporan Tugas Akhir, sehingga penulis dapat memaparkan secara mendetail bagaimana pelaksanaan praktek kerja dan penelitian yang dilakukan, dan menyajikannya dalam bentuk karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Program D III MPS Jurusan Syariah STAIN Purwokerto.¹⁹

D. Metode Penulisan Laporan Tugas Akhir

¹⁹ Jurusan Syariah STAIN Purwokerto, *Panduan Penyusunan Laporan Tugas Akhir D III MPS 2014*, hlm. 3.

1. Metode Penulisan.

Metode penulisan yang digunakan dalam penyusunan penulisan laporan Tugas Akhir adalah metode analisis *deskriptif*. Analisis *deskriptif* yaitu suatu metode yang digunakan terhadap data yang dikumpulkan, kemudian disusun, dijelaskan dan selanjutnya dianalisis.²⁰ Dalam hal ini, penulis menyusun dan menjelaskan data-data yang telah penulis dapat dari *observasi* di BNI Syariah KCP Cilacap, yang kemudian dianalisis.

2. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan suatu proses pengadaan data (primer) untuk keperluan penelitian. Pengumpulan data merupakan langkah yang amat penting diperoleh dalam metode ilmiah. Pada umumnya data yang dikumpulkan akan digunakan, kecuali untuk keperluan *eksploratif*, untuk menguji *hipotesa* yang telah dirumuskan. Data yang digunakan harus cukup *valid* untuk digunakan.²¹

Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan adalah sebagai berikut:

a. *Observasi*

Teknik *observasi* yaitu pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian.²² *Observasi* sebagai alat pengumpulan data banyak digunakan untuk mengukur tingkah laku ataupun proses terjadinya

²⁰ Surakhmadi, *Metode Penelitian Survey*, (Jakarta: Aneka, 1999), hlm. 8.

²¹ Moehar Daniel, *Metode Penelitian Sosial Ekonomi: Dilengkapi Beberapa Alat Analisa dan Penuntun Penggunaan*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2005), hlm. 133.

²² Ahmad Tanzeh, *Pengantar Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Teras, 2009), hlm. 58.

suatu kegiatan yang dapat diamati, baik dalam situasi sebenarnya maupun dalam situasi buatan. *Observasi* ini dapat dilakukan secara langsung maupun tidak langsung.

Observasi yang penulis lakukan disini yaitu dengan melakukan *observasi* secara langsung terhadap kegiatan operasional yang ada di BNI Syariah KCP Cilacap lebih khususnya di Bagian *Accounting*.

b. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan melakukan *interview* pada satu atau beberapa orang yang bersangkutan. Dalam pengertian lain, wawancara merupakan cara untuk mengumpulkan data dengan mengadakan tatap muka secara langsung antara orang yang bertugas mengumpulkan data dengan orang yang menjadi sumber data orang atau objek penelitian.²³

Untuk mendapatkan informasi secara lebih lengkap lagi guna keperluan data-data penelitian untuk laporan Tugas Akhir, penulis melakukan wawancara secara langsung baik dengan pimpinan maupun para karyawan di BNI Syariah KCP Cilacap atau pihak-pihak terkait dibidangnya masing-masing seperti melakukan wawancara dengan Direktur Utama, *Sub Branch Manager*, *Operational Manager*, *Operational end Service Head*, *Sales Assistant*, *Processing end Collection Assistant*, *Teller*, *Customer Service*, *Operational end Suport Assistant*.

²³ *Ibid.*, hlm. 62-63.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan kategorisasi dan klasifikasi bahan-bahan tertulis yang berhubungan dengan masalah penelitian, baik dari sumber dokumen maupun buku-buku, koran, majalah dan lain-lain.²⁴

Adapun sumber-sumber dokumentasi tersebut berasal dari dokumen-dokumen yang dimiliki oleh BNI Syariah KCP Cilacap, seperti arsip-arsip, formulir-formulir dokumen transaksi yang digunakan untuk transaksi pembiayaan Griya iB Hasanah, data-data pencatatan pelaporan pembiayaan Griya iB Hasanah dan sebagainya. Selain meminta dokumen-dokumen langsung dari bank, penulis juga mengambil beberapa referensi yang berasal dari majalah-majalah perbankan. Kesemua dokumen-dokumen di atas berfungsi untuk mendukung informasi-informasi yang diperlukan atau tambahan referensi guna penyusunan laporan Tugas Akhir ini.

E. Lokasi dan Waktu Penelitian Laporan Tugas Akhir

1. Lokasi Penelitian

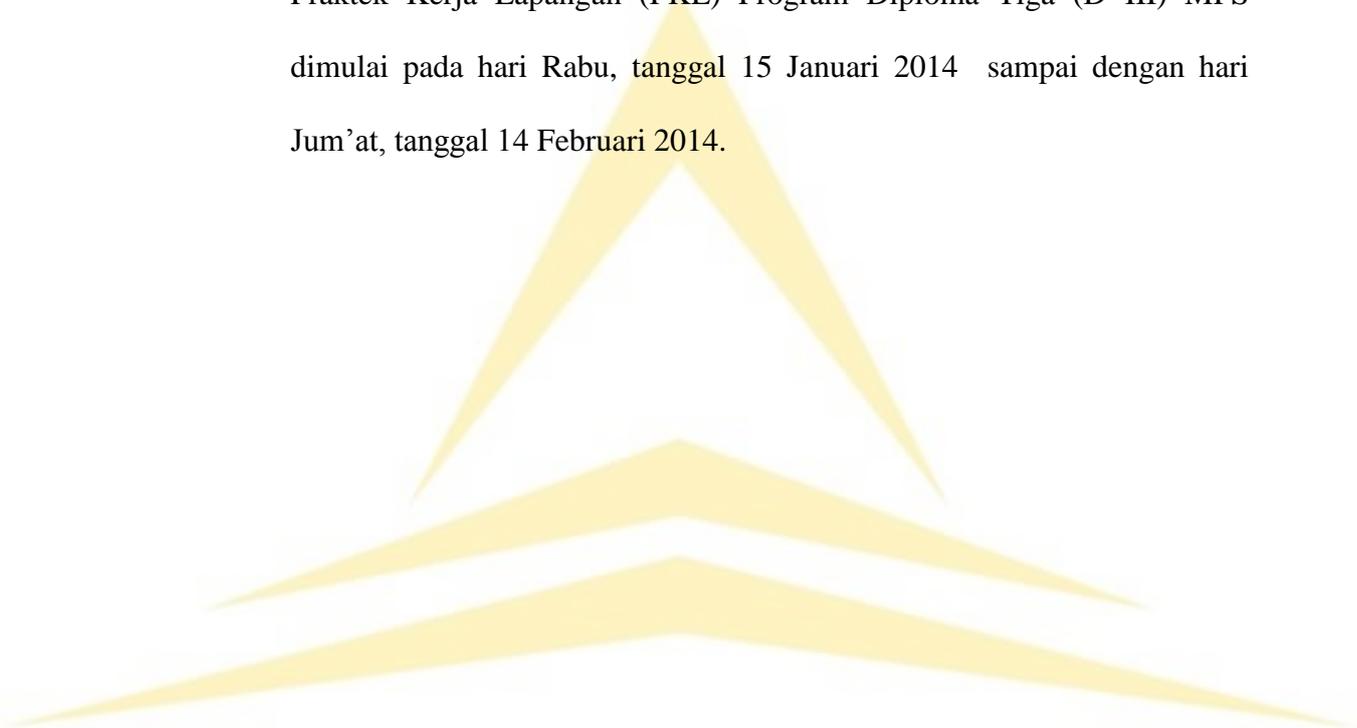
Lokasi penelitian bersamaan dengan pelaksanaan Praktek Kerja Lapangan (PKL) Program Diploma Tiga (D III) MPS yaitu bertempat di BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Cilacap yang beralamat di Jalaan S Parman No. 10E Ruko Pelangi, Sidanegara-Cilacap atau tepatnya

²⁴ Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1998), hlm. 95.

berada persis disebalah kiri BabySpa dan Grapari Telkomsel, sebelah kanan Tupperware dan Galeri Indosat, depan Warkom.

2. Waktu Penelitian

Adapun waktu penelitian juga bersamaan dengan pelaksanaan Praktek Kerja Lapangan (PKL) Program Diploma Tiga (D III) MPS dimulai pada hari Rabu, tanggal 15 Januari 2014 sampai dengan hari Jum'at, tanggal 14 Februari 2014.



IAIN PURWOKERTO

BAB II

GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Profil BNI Syariah KCP Cilacap

1. Sejarah Singkat BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Cilacap.

PT Bank BNI Syariah KCP Cilacap didirikan berdasarkan Akta Pendirian No.PWK/01/1035/R Tanggal 2 Desember 2013 dengan demikian berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana Akta No. 160 Tanggal 22 Maret 2010, yang telah di umumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Tanggal 11 Februari 2011 No. 12 dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 1455 yang telah beberapa kali di ubah, terakhir dengan Akta No. 41 Tanggal 25 September 2013 yang di buat di hadapan Fathiah Helmi SH, Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak November 2013 , berwenang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank BNI Syariah. PT Bank BNI Syariah berkedudukan dan berkantor di pusat di Jakarta Selatan dengan alamat JL. H.R Kusuma Said 10-11.¹

Lokasi pelaksanaan Praktek Kerja Lapangan (PKL) Program Diploma Tiga (D III) MPS yaitu bertempat di PT Bank BNI Syariah KCP Cilacap yang beralamat di Jalan S Parman NO. 10E Ruko Pelangi, Sidanegara – Cilacap atau tepatnya berada persis di sebelah kiri BabySpa dan Grapari

¹ Dokumen BNI Syariah KCP Cilacap Tahun 2013, *Sejarah Berdirinya BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Cilacap*, hlm. 1.

Telkomsel, sebelah kanan Tupperware dan Gallery Indosat, depan Warkom dan belakang rumah warga.²

Pada 29 April 2000 PT Bank Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk membentuk Unit Usaha Syariah (UUS) untuk merespon kebutuhan masyarakat terhadap system perbankan yang lebih tahan terhadap krisis ekonomi. Dimulai dengan lima kantor cabang yakni di Yogyakarta, Pekalongan, Jepara, Malang dan Banjarmasin.

Pada tahun 2002 UUS BNI menghasilkan laba pertama sebesar Rp 7,189 miliar dengan dukungan tujuh cabang. Pada Tahun 2003-2004 berturut-turut UUS BNI mendapatkan penghargaan *the most profitable bank* diantara dua BUS dan delapan UUS.

Pada tahun 2009 Pembentukan Tim Implementasi Bank Umum Syariah yang akan metransformasikan UUS BNI menjadi PT Bank BNI Syariah sebagai implementasi dari UU Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah didukung dengan Peraturan Bank Indonesia No. 11/10/PBI/2009 tanggal 19 Maret 2009 tentang Pemisahan Unit Usaha Syariah dari Bank Konvensional.³

Pada tahun 2010 berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia No.12/41/KEP.GBI/2010, PT Bank BNI Syariah resmi beroperasi sebagai Bank Umum Syariah pada tanggal 19 Juni 2010 dengan 27 kantor cabang dan 31 kantor cabang pembantu. Pada akhir Desember 2010 berhasil membukukan aset Rp 6,4 triliun, naik 21% dari Juni 2010.

² *Ibid.*, hlm. 1.

³ *Trusted Partner for Financial Excellence*, Profil Perusahaan BNI Syariah, hlm. 6-7.

Pada tahun 2011 PT Bank BNI Syariah membukukan laba Rp 66 Miliar dengan dukungan 38 cabang, 54 kantor cabang pembantu, 4 kantor kas, serta lebih dari 1.000 Syariah *Channelling* Outlet BNI (SCO BNI) dengan total asset Rp 8,4 triliun pada akhir Desember 2011.⁴

Untuk daftar inventarisasi BNI Syariaah KCP Cilacap yang terdapat di kantor pusat, dapat dilihat dalam tabel di bawah ini:⁵

Tabel 2. 1

No.	Jenis Inventaris	Jumlah
1.	Komputer	9
2.	Telefon	3
3.	Mesin Faximile	1
4.	Mesin Hitung Uang	1
5.	Mesin Absensi Karyawan	1
6.	Print	9
7.	AC	11
8.	Meja	21
9.	Kursi	41
10.	Lemari	20
11.	Papan Tulis	0
12.	Dispenser	1
13.	Genset	1
14.	Mobil	1

2. Tujuan

Tujuan didirikannya BNI Syariah KCP Cilacap adalah untuk pemberdayaan ekonomi rakyat berdasarkan prinsip-prinsip syariah, sehingga dapat membuka peluang bisnis di semua sektor ekonomi. Sasaran utamanya adalah golongan usaha kecil dan mikro agar terbebas dari praktek-praktek

⁴ *Ibid.*, hlm. 8

⁵ Wawancara dengan Bapak Furqon, Teller BNI Syariah KCP Cilacap, di Kantor BNI Syariah KCP Cilacap, tanggal 22 Januari 2014.

bank gelap yang sangat memberatkan mereka. Dengan berkembangnya ekonomi rakyat maka akan menciptakan lapangan kerja dan sekaligus dapat membantu pemerintah dalam perpajakan.

3. Visi dan Misi⁶

PT. Bank BNI Syariah KCP Cilacap dalam menjalankan tujuannya melaksanakan tugas dan wewenangnya sesuai dengan visi dan misinya.

Visi BNI Syariah:

“Menjadi Bank Syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja.”

Misi BNI Syariah:

- a. Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.
- b. Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
- c. Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.
- d. Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
- e. Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.

4. Budaya Kerja.

BNI Syariah KCP Cilacap juga mempunyai budaya kerja dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya. Adapun budaya kerja yang dimiliki oleh BNI Syariah KCP Cilacap yaitu Amanah dan Jama'ah.

⁶ *Trusted Partner for Financial Excellence*, Profil Perusahaan BNI Syariah, hlm. 3

Dalam menjalankan kewajibannya yang berpedoman pada dasar hukum Syariah yaitu Al Quran dan Hadits, seluruh insan BNI Syariah juga memiliki tata nilai yang menjadi panduan dalam setiap perilakunya. Tata nilai ini dirumuskan dalam budaya kerja BNI Syariah yaitu Amanah dan Jama'ah.

Amanah adalah salah satu sifat wajib Rasulullah SAW yang secara harfiah berarti “dapat dipercaya”. Dalam budaya kerja BNI Syariah, amanah didefinisikan sebagai “Menjalankan tugas dan kewajiban dengan penuh tanggung jawab untuk memperoleh hasil yang optimal.”⁷

Nilai amanah ini tercermin dalam perilaku utama insan BNI Syariah:

- a. Professional dalam menjalankan tugas
- b. Memegang teguh komitmen dan bertanggung jawab
- c. Jujur, adil, dan dapat dipercaya
- d. Menjadi teladan yang baik bagi lingkungan

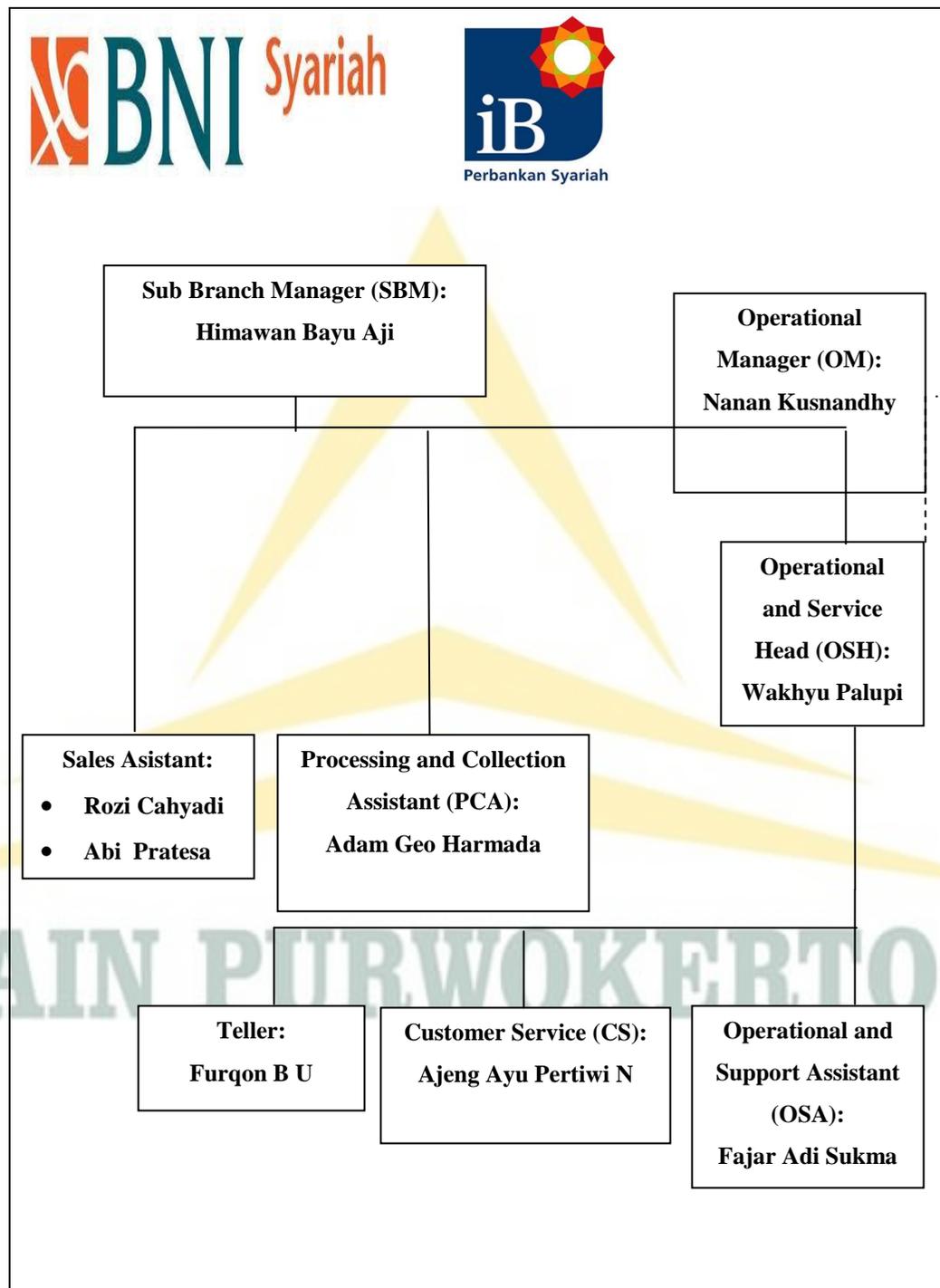
Jama'ah adalah perilaku kebersamaan umat islam dalam menjalankan segala sesuatu yang sifatnya ibadah dengan mengutamakan kebersamaan dalam satu naungan kepemimpinan. Dalam budaya kerja BNI Syariah, Jamaah didefinisikan sebagai “Bersinergi dalam menjalankan tugas dan kewajiban”. Budaya ini dijabarkan dalam perilaku utama:

- a. Bekerja sama secara rasional dan sistematis
- b. Saling mengingatkan dengan santun
- c. Bekerja sama dalam kepemimpinan yang efektif⁸

⁷ *Ibid.*, hlm. 4.

⁸ *Ibid.*, hlm. 5.

4. Struktur Organisasi.

Bagan Struktur Organisasi Bank BNI Syariah KCP Cilacap

Keterangan:

a. *Sales Assistant*.

- 1) Memasarkan produk dana dan jasa,
- 2) Memasarkan pembiayaan konsumtif,
- 3) Memasarkan dan memproses pembiayaan produktif standar (WUSTUS),
- 4) Memasarkan produk dana dan jasa.
- 5) Memasarkan pembiayaan konsumtif scoring.

b. *Processing and Collection Assistant (PCA)*.

- 1) Melakukan verifikasi data dan kelengkapan dokumen pembiayaan konsumtif.
- 2) Melaksanakan penilaian agunan pembiayaan konsumtif.
- 3) Mengelola administrasi pembiayaan.
- 4) Memantau proses pemberian pembiayaan.
- 5) Mengelola administrasi agunan.

c. *Customer Service*.⁹

Memberikan pelayanan kepada setiap nasabah/tamu dengan baik dan Islami serta memberikan informasi yang dibutuhkan secara jelas, baik secara langsung ataupun tidak langsung.

Customer service mempunyai tugas dan tanggung jawab sebagai berikut :

⁹ Dokumen BNI Syariah KCP Cilacap Tahun 2013, *Tugas dan Tanggung Jawab Karyawan BNI Syariah KCP Cilacap*, hlm. 2.

- 1) Memberikan informasi produk dan jasa,
- 2) Melayani pembukaan rekening,
- 3) Giro/tabungan/deposito.
- 4) Memasarkan dan mengelola pembiayaan *Rahn*.
- 5) Memberikan pelayanan dan penjelasan tentang produk dan informasi lainnya yang diperlukan.
- 6) Meregistrasi data nasabah, menginput data master nasabah pada program/sistem.
- 7) Membuat laporan bulanan sesuai instruksi Kepala Bagian Operasional.
- 8) Melakukan tugas-tugas yang diberikan Kepala Bagian/Direksi.
- 9) Bertanggung jawab kepada Kepala Bagian Operasional/Direksi.

d. Teller.

Teller bertugas untuk membantu dan melayani nasabah dalam hal menerima setoran, penarikan uang, dan transaksi lain yang berhubungan dengan bank yang dilakukan dalam counter teller.

Teller memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut :

- 1) Melayani transaksi keuangan nasabah.
- 2) Melaksanakan prinsip APU-PPT.
- 3) Sebagai pemeriksa seluruh transaksi harian teller dan semua tiket serta dokumen lainnya yang dibuat pada seksi kas.
- 4) Melaksanakan cash count akhir hari pada seksi kas atau pada saat pergantian teller.
- 5) Mengambil atau menyetorkan uang tunai pada main vault.

- 6) Mencatat/membuat daftar posisi kas setiap akhir hari.
- 7) Bertanggung jawab kepada Kepala Bagian Operasional.

e. *Operational and Support Assistant (OSA)*.¹⁰

Mengatur, mengawasi dan melaksanakan kegiatan administrasi dan dokumentasi pemberian pembiayaan serta melakukan kegiatan untuk mengamankan posisi bank dalam memberikan pembiayaan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Operational and Support Assistant (OSA) memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut :

- 1) Memeriksa kelengkapan dan aspek yuridis setiap dokumen permohonan pembiayaan.
- 2) Melakukan taksasi (taksiran) jaminan sesuai dengan harga pasar.
- 3) Melakukan pengikatan atau akad pembiayaan dengan calon nasabah.
- 4) Melakukan tugas-tugas yang diberikan Kepala Bagian Direksi.
- 5) Bertanggung jawab kepada Kepala Bagian Operasional.¹¹

f. *Driver / Pengemudi*

- 1) Mengemudikan dan merawat kendaraan bank.
- 2) Melaksanakan tugas-tugas yang diberikan Kepala Bagian.
- 3) Bertanggung jawab kepada Kepala Bagian Umum dan Personalia.

g. Satuan Pengamanan

- 1) Melakukan penjagaan gedung dan seisinya serta bertanggung jawab pada keamanan bank.

¹⁰ *Ibid.*,

¹¹ Wawancara dengan Ibu Wakhyu Palupi, *Operational and Service Head*, di BNI Syariah KCP Cilacap, Tanggal 22 Januari 2014.

- 2) Melaksanakan tugas-tugas yang diberikan Kepala Bagian.
- 3) Bertanggung jawab kepada Kepala Bagian Umum dan Personalia.¹²

B. Sistem Operasional dan Produk BNI Syariah KCP Cilacap.

Sebuah lembaga perbankan syariah pengoperasiannya tentu saja harus disesuaikan dengan prinsip syariah Islam, baik itu dari sistem operasional yang dijalankannya maupun produk-produk yang ditawarkannya. Begitupun dengan BNI Syariah KCP Cilacap sebagai salah satu bank syariah di Indonesia yang sudah menerapkan kedua hal tersebut sesuai dengan kaidahnya. Berikut dijelaskan mengenai bagaimana konsep operasional dan produk-produk yang ada di BNI Syariah KCP Cilacap.¹³

1. Konsep Operasional.

PT Bank BNI Syariah KCP Cilacap merupakan bank swasta kantor cabang pembantudengan kantor Pusat di Purwokerto. Sistem operasional yang diterapkan PT Bank BNI Syariah KCP Cilacap adalah sistem komando-mandiri, yakni seluruh sistemnya diseragamkan dan berpusat pada kantor pusat (Purwokerto) sedangkan untuk pengembangannya disesuaikan dengan kebutuhan lokal.

Adapun dalam menjalankan operasionalnya PT Bank BNI Syariah KCP Cilacap mengikuti tata cara berusaha dan perjanjian sesuai dengan Al-

¹² *Ibid.*, hlm., 3.

¹³ *Ibid.*, hlm., 7.

Qur'an dan Al-Hadits namun juga mengacu pada UU No. 21 Tahun 2008 dan Fatwa MUI tentang Perbankan Syariah.

Berbeda dengan bank konvensional, Bank BNI Syariah KCP Cilacap tidak menggunakan sistem bunga, melainkan menggunakan sistem bagi hasil, jual beli dan sewa menyewa.

2. Produk-Produk Bank BNI Syariah KCP Cilacap

Bank BNI Syariah KCP Cilacap merupakan bank syariah yang melakukan penghimpunan dana dari masyarakat yang kelebihan dana (*surplus*) untuk kemudian menyalurkannya kembali kepada masyarakat yang kekurangan dana (*deficit*) dalam bentuk pembiayaan. Adapun produk-produk yang ditawarkan oleh Bank BNI Syariah KCP Cilacap sebagai berikut :¹⁴

a. Produk Pendanaan

1) Tabungan iB Hasanah

Investasi dana dalam mata uang Rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip syari'ah dengan akad *muḍārabah mutlaqah* atau simpanan berdasarkan akad *Wadiah*. Nasabah diperbolehkan memilih diantara dua akad tersebut.¹⁵ Tabungan *Wadiah* adalah titipan dana nasabah di bank syariah, dimana untuk sementara waktu bank boleh memanfaatkan dana tersebut, dan dapat diambil setiap saat.¹⁶ Bank diperkenankan memberikan bonus pada Tabungan *Wadiah*. Dalam

¹⁴ BPP (*Buku Panduan Perusahaan*), BNI Syariah KCP Cilacap, hlm 8.

¹⁵ Brosur Produk-Produk BNI Syariah KCP Cilacap Tahun 2014.

¹⁶ Rivai, Veithzal & Arviyan Arifin., *Islamic Banking: Sistem Bank Islam Bukan Hanya Solusi Menghadapi Berbagai Persoalan Perbankan & Ekonomi Global.*, Jakarta: Bumi Aksara, 2010., hlm. 579.

akad *Wadiah* nasabah tidak dikenakan biaya administrasi setiap bulanya. Dan pada akad *muḍārabah* nasabah akan mendapatkan bagi hasil disetiap bulanya serta dikenakan biaya administrasi sebesar Rp. 5.000,-.

Adapun syarat pembukaan rekening tabungan, nasabah mengisi formulir aplikasi pembukaan rekening, menunjukkan asli identitas (KTP/SIM/Paspor), menyerahkan foto copy bukti identitas diri, melakukan setoran awal minimal Rp. 100.000,-.

Fasilitas yang diperoleh nasabah berupa bebas biaya administrasi bulanan untuk akad *Wadiah*, buku tabungan, BNI Syariah *Card Silver*, Auto debet untuk pembayaran berbagai tagihan atau setoran bulanan Tabungan iB Hasanah.¹⁷

2) Tabungan iB Prima Hasanah

Investasi dana dalam mata uang Rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan akad *Muḍārabah mutlaqah* dan bagi hasil yang lebih kompetitif.

Adapun syarat pembukaan rekening tabungan yaitu nasabah mengisi formulir aplikasi pembukaan rekening, menunjukkan asli identitas (KTP/SIM/Paspor), menyerahkan foto copy bukti identitas diri, memiliki dana minimal Rp. 10.000.000,-

¹⁷ *Ibid.*,

3) Tabungan iB THI Hasanah

Investasi dana untuk perencanaan haji yang dikelola secara Syariah dengan akad *Muḍārabah mutlaqah* dengan sistem setoran bebas atau bulanan, bermanfaat sebagai sarana pembayaran Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH).

Adapun syarat pembukaan rekening tabungan yaitu nasabah mengisi formulir aplikasi pembukaan rekening, menunjukkan asli identitas (KTP/SIM/Paspor), menyerahkan foto copy bukti identitas diri, berpeluang memperoleh Pembiayaan Haji IB Hasanah.

Keunggulan yang diperoleh adalah bebas biaya pengelolaan rekening bulanan, dilindungi asuransi jiwa dan kecelakaan diri, proses mendapatkan nomor porsi haji lebih mudah dan praktis, karena BNI Syariah ditunjuk oleh Kementerian Agama RI sebagai Bank Penerima Setoran Biaya Perjalanan Ibadah Haji dan terkoneksi *real time online* dengan Siskohat (Sistem Komputerisasi Haji Terpadu).

4) Tabungan Tapenas iB Hasanah

Investasi dana untuk perencanaan masa depan yang dikelola secara Syariah dengan akad *Muḍārabah mutlaqah* dengan sistem setoran bulanan, bermanfaat untuk membantu menyiapkan rencana masa depan seperti rencana liburan, ibadah umrah, pendidikan ataupun rencana masa depan lainnya.¹⁸ Tabungan ini simpanan dana nasabah di bank syariah yang bersifat investasi, sehingga nasabah berhak mendapatkan bagi hasil sesuai dengan nisbah atau porsi bagi hasil yang

¹⁸ *Ibid.*,

disepakati. Ketentuan penarikan maksimal 3x dalam satu bulan, diluar ketentuan tersebut penarikan harus mendapat persetujuan pejabat bank yang berwenang.¹⁹

Adapun syarat dalam pembukaan rekening adalah nasabah mengisi formulir aplikasi pembukaan rekening, setoran awal minimal Rp. 100.000,-, menunjukkan asli identitas, memiliki rekening Tabunagn iB Hasanah / Bisnis Hasanah / Prima Hasanah sebagai rekekning afiliasi, setoran tetap bulanan minimal Rp. 100.000,- s/d Rp. 5.000.000,- yang akan didebet setiap tanggal 5, rekening akan otomatis ditutup dan saldo dana akan dicairkan ke rekekning afiliasi setelah dikurangi biaya administrasi, apabila 3 bulan berturut-turut mengalami gagal auto kredit, tersedia pilihan jangka waktu minimal 1 Tahun dan maksimal 18 Tahun.

Keunggulan yang didapatkan yaitu bagi hasil lebih tinggi, manfaat perlindungan asuransi jiwa hingga Rp. 750 Juta, manfaat asuransi kesehatan hingga Rp. 1.250.000,-/hari/jiwa, tersedia perlindungan asuransi jiwa plus asuransi kesehatan tambahan (premi 5%, 10% atau 20% dari setoran bulanan).

5) Tabungan Tunas iB Hasanah.

Investasi dana dalam mata uang Rupiah berdasarkan akad wadiah yang di peruntukan bagi anak-anak dan pelajar yang berusia di bawah 17 tahun.

¹⁹ Wawancara dengan Wakhyu Palupi, *Operational and Service Head* di BNI Syariah KCP Cilacap, tanggal 6 Februari 2014.

Adapun syarat pembukaan rekening adalah mengisi formulir Aplikasi Data Nasabah (CIF) dan formulir PMN, menyerahkan fotocopy akte kelahiran anak dan KTP orang tua, melakukan setoran awal minimum Rp. 100.000,00.

Fasilitas yang didapatkan adalah ATM atas nama anak, dengan maksimal transaksi Rp. 500.000,00/hari, layanan transaksi perbankan secara elektronik (*e-channel*), Layanan Notifikasi Transaksi via SMS (SMS Notifikasi), ATM dapat digunakan sebagai kartu debit mesin EDC BNI, setoran dapat dilakukan melalui *Cash Deposit Machine* (DCM).

6) Giro iB Hasanah²⁰

Simpanan dalam mata uang rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip Syariah dengan akad *Wadiah Yadh Dhamanah*. Adapun syarat pembukaan Giro adalah mengisi formulir aplikasi pembukaan rekening, tidak termasuk dalam Daftar Hitam Bank Indonesia, menunjukkan bukti dan fotokopi identitas serta setoran

awal :

Tabel 2.2

Persyaratan Giro	Perorangan	Perusahaan/Yayasan/ Badan Hukum	Ket
Formulir aplikasi pembukaan rekening	Nasabah	Pengurus	
Menunjukkan dokumen asli identitas diri (KTP/Paspor)	Nasabah	Pengurus	
Fotocopy dokumen	Nasabah	Pengurus	Khusus

²⁰ Brosur Produk-Produk BNI Syariah KCP Cilacap Tahun 2014.

KIM/KITAS			WNA
Fotocopy akta pendirian	-	✓	
Setoran awal	Rp 500.000,-/ USD 250	Rp 1.000.000,-/ USD 500	
Tidak termasuk dalam daftar hitam Bank Indonesia (DHBI)	✓	✓	
Surat referensi	✓	✓	

7) Deposito iB Hasanah

Investasi berjangka yang ditujukan bagi nasabah perorangan dan perusahaan, dengan menggunakan prinsip *Muḍārabah mutlaqah*. Pengelolaan dana disalurkan melalui pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah dan menghasilkan bagi hasil yang kompetitif.²¹

Adapun syarat dalam pembukaan Deposito adalah mengisi formulir aplikasi pembukaan rekening, menunjukkan bukti identitas dan menyerahkan fotocopy identitas :

Tabel 2.3

Identitas	Perorangan	Perusahaan/Yayasan/Ba dan Hukum	Ket
KTP/SIM/Paspor	✓	✓	Paspor Pengurus
Akte Pendirian Perusahaan/Yayasan/ Koperasi	✓	✓	

8) Tabungan iB Tunas Hasanah

Investasi dana dalam mata uang Rupiah berdasarkan akad wadiah yang diperuntukan bagi anak-anak dan pelajar yang berusia

²¹ *Ibid.*,

dibawah 17 tahun. ATM atas nama anak dengan maksimal transaksi Rp. 500.000,-/hari.

Adapaun persyaratan dalam pembukaan rekening adalah mengisi formulir Aplikasi Data Nasabah (CIF) dan formulir PMN, menyerahkan fotocopy akte kelahiran anak dan KTP orang tua.

b. Produk Penyaluran Dana.

1) iB Hasanah *Card*

Kartu pembiayaan yang berfungsi seperti kartu kredit berdasarkan prinsip syari'ah yaitu dengan system perhitungan biaya bersifat fix, adil, transparan dan kompetitif, tanpa perhitungan bunga. iB Hasanah *card* tidak hanya digunakan untuk kegiatan konsumtif namun dapat dimanfaatkan untuk kebutuhan ibadah umroh, pendidikan, dan kegiatan usaha.²²

Keunggulan:

- a) Sesuai prinsip syari'ah
- b) Dapat digunakan diseluruh dunia
- c) Biaya ringan
- d) Dapat digunakan sebagai modal usaha untuk wirausaha *franchise*

2) Pembiayaan Griya iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan konsumtif dengan akad *Murābahah* (jual beli untuk membeli, membangun, merenovasi rumah/ruko ataupun untuk membeli kavling siap bangun) dengan system angsuran tetap

²² *Ibid.*,

hingga akhir masa pembiayaan sehingga memudahkan nasabah mengelola keuangannya.²³

Keunggulan:

- a) Maksimum pembiayaan sampai dengan Rp 5 Miliar
- b) Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun
- c) Margin kompetitif
- d) Uang muka yang ringan (10% untuk mitra developer BNI Syari'ah)
- e) Angsuran tetap sampai dengan lunas

Dokumen yang dilengkapi :

Tabel 2.4

Dokumen	Pegawai	Pengusaha	Profesional
Fotocopy KTP/Paspor pemohon dan suami/istri	✓	✓	✓
Pasfoto 4x6 cm pemohon dan suami/istri	✓	✓	✓
Fotocopy surat nikah/cerai/pisah harta (jika pisah harta)	✓	✓	✓
Fotocopy kartu keluarga	✓	✓	✓
Fotocopy surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan	✓	✓	✓
Fotocopy NPWP (pembiayaan diatas Rp 50 Juta)	✓	✓	✓
Fotocopy rekening Koran/tabungan 3 bulan terakhir	✓	✓	✓
Asli slip gaji terakhir/surat keterangan penghasilan	✓	-	-
Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir perusahaan	✓	-	-
Neraca dan laba rugi/informasi keuangan 2 tahun terakhir	-	✓	✓
Akte perusahaan, SIUP dan TDP	-	✓	-
Fotocopy surat ijin praktek profesi	-	-	✓

²³ *Ibid.*,

Dokumen kepemilikan jaminan: - Fotocopy sertifikat & IMB - Surat pesanan/penawaran - Fotocopy bukti setoran PBB terakhir - Rencana anggaran biaya (RAB)	✓	✓	✓
Denah lokasi rumah tinggal	✓	✓	✓

Persyaratan umum:

(1) Pemohon minimal berusia 21 tahun, pada saat pembiayaan lunas

berusia maksimum:

→ 55 tahun untuk pegawai (usia pension dini)

→ 60 tahun untuk pengusaha, professional.

(2) Karyawan/wiraswasta/professional dengan masa kerja minimal 2 tahun

(3) Mempunyai penghasilan tetap dan mampu mengangsur

(4) Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank.

Simulasi Perhitungan Angsuran.

Harga rumah = Rp 250 Juta, maksimum (90%) = Rp 225 Juta.

Margin berlaku = asumsi 10% (flat)

Jangka waktu : 15 tahun.

Pokok pembiayaan+margin = RP 225 Juta + (Rp 225 Juta x 10% x
15 tahun)

= Rp 225 Juta + Rp 337,5 Juta

= Rp 562,5 Juta.

$$\begin{aligned} \text{Angsuran per bulan} &= \text{Rp } 562,5 \text{ Juta} : (12 \text{ bulan} \times \\ & \quad 15 \text{ tahun})^{24} \\ &= \text{Rp } 3.125.000,- \end{aligned}$$

3) Pembiayaan Emas iB Hasanah

Merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan untuk membeli emas logam mulia dalam bentuk batangan yang diangsur secara tetap setiap bulannya.

Keunggulan:

- a) Obyek pembiayaan berupa logam mulia yang bersertifikat PT ANTAM
- b) Angsuran tetap setiap bulannya selama masa pembiayaan sampai dengan lunas
- c) Biaya administrasi yang ringan mulai dari Rp 50.000,-
- d) Margin kompetitif
- e) Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis
- f) Jangka waktu pembiayaan minimal 2 tahun dan maksimal 5 tahun
- g) Maksimum pembiayaan sampai dengan Rp 150.000.000,-

Persyaratan:

- (1) Berstatus sebagai pegawai aktif/professional/pengusaha.
- (2) Pemohon minimal berusia 21 tahun, pada saat pembiayaan lunas

berusia maksimum:

- 55 tahun untuk pegawai (usia pensiun)
- 60 tahun untuk kalangan profesional dan pengusaha

²⁴ *Ibid.*,

- (3) Mempunyai penghasilan tetap dan kemampuan mengangsur
- (4) Mengajukan permohonan melalui pengisian formulir permohonan pembiayaan konsumtif serta wawancara langsung

Dokumen yang dibutuhkan:

- (1) Formulir permohonan pembiayaan
- (2) Fotocopy KTP
- (3) Fotocopy NPWP (untuk permohonan Rp 50.000.000,- ke atas)
- (4) Fotocopy Kartu Identitas Pegawai (untuk pegawai)

Simulasi Perhitungan :

Pembelian emas antam 100 gr

Jangka waktu pembiayaan 5 tahun (60 bulan)

Harga emas Rp 51.000.000,-

Uang muka disiapkan *) Rp 10.200.000,-

Pembiayaan bank Rp 40.800.000,-

Margin *) Rp 18.727.200,-

Harga jual bank Rp 59.527.200,-

Angsuran/bulan Rp 992.120,-

*) perhitungan uang muka dan margin pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

4) Multijasa iB Hasanah

Merupakan fasilitas pembiayaan dengan prinsip *ijārah* (jual beli) diberikan kepada individu untuk kebutuhan jasa dengan jaminan *fixed asset* atau kendaraan bermotor.

Keunggulan:

- a) Pembiayaan 80% dari kebutuhan biaya (atau uang muka 20%)
 - b) Maksimum pembiayaan s/d Rp 500.000.000,-
 - c) Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 3 tahun
 - d) Angsuran tetap sampai dengan lunas
- 5) Multiguna iB Hasanah²⁵

Fasilitas pembiayaan konsumtif bagi karyawan perusahaan/lembaga/instansi atau professional berdasarkan akad *murābahah* (jual beli) untuk pembelian barang dengan agunan berupa *fixed asset*.

Keunggulan:

- a) Pembiayaan 80% dari kebutuhan biaya (atau uang muka 20%)
- b) Minimal pembiayaan Rp 25 juta s/d Rp 2 Miliar
- c) Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 8 tahun
- d) Angsuran tetap sampai dengan lunas

Persyaratan:

Tabel 2.5

Dokumen	Pegawai	Pengusaha	Profesional
Fotocopy KTP/Paspor pemohon dan suami/istri	✓	✓	✓
Pasfoto 4x6 cm pemohon dan suami/istri	✓	✓	✓
Fotocopy surat nikah/cerai/pisah harta (jika pisah harta)	✓	✓	✓
Fotocopy kartu keluarga	✓	✓	✓
Fotocopy surat WNI, surat	✓	✓	✓

²⁵ *Ibid.*,

keterangan ganti nama bagi WNI keturunan			
Fotocopy NPWP (pembiayaan diatas Rp 50 Juta)	✓	✓	✓
Fotocopy rekening Koran/tabungan 3 bulan terakhir	✓	✓	✓
Asli slip gaji terakhir	✓	-	-
Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir perusahaan	✓	-	-
Neraca dan laba rugi/informasi keuangan 2 tahun terakhir	-	✓	✓
Akte perusahaan, SIUP dan TDP	-	✓	-
Fotocopy surat ijin praktek profesi	-	-	✓
Dokumen kepemilikan jaminan: - Fotocopy sertifikat & IMB - Surat pesanan/penawaran - Fotocopy bukti setoran PBB terakhir - Rencana anggaran biaya (RAB)	✓	✓	✓
Denah lokasi rumah tinggal	✓	✓	✓

6) Flexi iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan konsumtif bagi pegawai/karyawan perusahaan/lembaga/instansi atau masyarakat dengan *fixed income* yang diberikan atas dasar akad *murābahah* (jual beli) untuk pembelian barang serta dengan akad *ijārah* (sewa) untuk penggunaan jasa,

misalnya pengurusan biaya pendidikan, perjalanan ibadah umroh, *traveling*, pernikahan dan lain-lain.²⁶

Keunggulan:

- a) Maksimal sampai dengan Rp 100 juta
- b) Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 5 tahun
- c) Margin kompetitif
- d) Angsuran tetap sampai dengan lunas

Persyaratan:

Tabel 2.6

Dokumen	Pegawai
Fotocopy KTP/Paspor pemohon dan suami/istri	✓
Pasfoto 4x6 cm pemohon dan suami/istri	✓
Fotocopy surat nikah/cerai/pisah harta (jika pisah harta)	✓
Fotocopy kartu keluarga	✓
Fotocopy surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan	✓
Fotocopy NPWP (pembiayaan diatas Rp 50 Juta)	✓
Fotocopy rekening Koran/tabungan 3 bulan terakhir	✓
Asli slip gaji terakhir/surat keterangan penghasilan	✓
Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir perusahaan	✓

7) CCF iB Hasanah

Pembiayaan yang dijamin dengan simpanan dalam bentuk deposito, giro atau tabungan BNI Syari'ah.

Keunggulan:

²⁶ *Trusted Partner for Financial Excellence*, Profil Perusahaan BNI Syariah, hlm. 31.

- a) Maksimal sampai dengan 90% untuk mata uang rupiah serta maksimum 60% untuk mata uang US Dolar dari nilai simpanan yang dijamin.
 - b) Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 1 tahun dan dapat diperpanjang
 - c) Margin kompetitif
 - d) Angsuran tetap sampai dengan lunas.
- 8) Wirausaha iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan produktif berlandaskan akad *murābahah*, *musyarakah*, atau *muḍārabah* yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan usaha produktif (modal kerja dan investasi) bagi UKM (usaha kecil dan menengah) sesuai prinsip syari'ah.²⁷

Keunggulan:

- a) Proses cepat dan mudah
- b) Uang muka ringan, minimal 10%
- c) Minimal pembiayaan Rp 50 juta sampai dengan Rp 1 Miliar
- d) Jangka waktu pembiayaan s/d 7 tahun

Persyaratan:

Tabel 2.7

Persyaratan	Wirausaha
Fotocopy identitas diri (KK dan KTP)	✓
Fotocopy NPWP (perorangan/perusahaan)	✓
Legalitas usaha	SIUP TDP SITU

²⁷ *Ibid.*, hlm. 9.

Legalitas perijinan khusus (pertambangan, konstruksi, kehutanan, dll)	✓
Tidak termasuk dalam daftar hitam BI	✓
Bukti kepemilikan agunan	✓
Laporan keuangan	✓
Fotocopy rekening bank	✓
Catatan aktivitas usaha	✓
Daftar supliyer buyer dominan	✓

9) Tunas Usaha iB Hasanah

Fasilitas Pembiayaan modal kerja dan atau inventasi berlandaskan akad *murābahah* yang diberikan untuk usaha produktif yang *feasible* namun belum bankable dengan prinsip syari'ah.

Keunggulan:

- a) Proses cepat dan mudah.
- b) Uang muka ringan, minimal 10%.
- c) Minimal pembiayaan Rp 5 juta s/d Rp 500 juta.
- d) Jangka waktu pembiayaan modal kerja maksimal s/d 3 tahun.
- e) Pembiayaan investasi maksimal 5 tahun.²⁸

Persyaratan:

Tabel 2.8

Persyaratan	Tunas Usaha
Fotocopy identitas diri (KK dan KTP)	✓
Fotocopy NPWP (perorangan/perusahaan)	✓
Legalitas usaha	Surat keterangan domisili
Legalitas perijinan khusus (pertambangan, konstruksi, kehutanan, dll)	-
Tidak termasuk dalam daftar hitam BI	✓
Bukti kepemilikan agunan	✓

²⁸ Brosur Produk-Produk BNI Syariah KCP Cilacap Tahun 2014.

Laporan keuangan	-
Fotocopy rekening bank	-
Catatan aktivitas usaha	✓
Daftar <i>supliyer buyer</i> dominan	-

10) Linkage Program iB Hasanah

Adalah fasilitas pembiayaan dimana BNI Syari'ah sebagai pemilik dana menyalurkan pembiayaan dengan pola *executing* kepada lembaga keuangan syari'ah (LKS) seperti BMT, BPRS, KJKS dan lainnya kemudian disalurkan kepada *end user* (pengusaha mikro, kecil, dan menengah syari'ah). Kerjasama dengan LKS dapat dilakukan secara langsung atau melalui lembaga pendamping.

11) Kopkar/ Kopeg iB Hasanah

Adalah fasilitas pembiayaan *muḍārabah* dimana BNI Syari'ah sebagai pemilik dana menyalurkan pembiayaan dengan pola *executing* kepada koperasi karyawan (Kopkar) / koperasi pegawai (kopeg) kemudian disalurkan secara prinsip syari'ah kepada *end user/karyawan*.²⁹

12) Usaha Kecil iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan syari'ah berlandaskan akad *murābahah*, *musyarakah* atau *muḍārabah* yang digunakan untuk tujuan produktif (modal kerja maupun investasi) berdasarkan prinsip-prinsip pembiayaan syari'ah.

²⁹ *Ibid.*,

Keunggulan:

- a) Proses cepat dan mudah
- b) Uang muka ringan, minimal 10%
- c) Minimal pembiayaan Rp 150 Juta s/d Rp 10 Miliar
- d) Jangka waktu pembiayaan s/d 7 tahun

Persyaratan :

Tabel 2.9

Persyaratan	Usaha Kecil
Fotocopy identitas diri (KK dan KTP)	✓
Fotocopy NPWP (perorangan/perusahaan)	✓
Legalitas usaha	SIUP, TDP, SITU
Legalitas perijinan khusus (pertambangan, konstruksi, kehutanan, dll)	✓
Tidak termasuk dalam daftar hitam BI	✓
Bukti kepemilikan agunan	✓
Laporan keuangan	✓
Fotocopy rekening bank	✓
Catatan aktivitas usaha	✓
Daftar supliyer buyer dominan	✓

13) Usaha Besar iB Hasanah

Adalah pembiayaan syariah yang digunakan untuk tujuan produktif (modal kerja maupun investasi) kepada pengusaha berbadan hukum skala menengah dan besar dalam mata uang Rupiah maupun valas.³⁰

Keunggulan:

- a) Rate kompetitif
- b) Proses mudah

³⁰ *Ibid.*,

c) Maksimum pembiayaan dari di atas Rp 10 Miliar sampai Rp 200 Miliar

d) Jangka waktu pembiayaan s/d 7 tahun

14) Sindikasi iB Hasanah

Adalah pembiayaan yang diberikan oleh BNI Syariah bersama dengan perbankan lainnya untuk membiayai suatu proyek/usaha yang berskala sangat besar dengan syarat-syarat dan ketentuan yang sama, menggunakan dokumen yang sama dan di administrasikan oleh agen yang sama pula.

Keunggulan:

a) Rate kompetitif

b) Proses mudah

c) Maksimum pembiayaan dari di atas Rp 10 Miliar sampai Rp 200 Miliar

d) Jangka waktu pembiayaan s/d 7 tahun

15) *Multifinance* iB Hasanah

Adalah penyaluran pembiayaan langsung dengan pola *executing*, kepada *multifinance* untuk usahanya di bidang perusahaan pembiayaan sesuai dengan prinsip syari'ah.

Keunggulan:

a) Rate kompetitif

b) Proses mudah

- c) Maksimum pembiayaan dari di atas Rp 10 Miliar sampai Rp 200 Miliar
- d) Jangka waktu pembiayaan s/d 7 tahun

16) Pembiayaan Kerjasama dengan Dealer iB Hasanah

Merupakan pola kerjasama pemasaran dengan *dealer* dilatarbelakangi oleh adanya potensi pembiayaan kendaraan bermotor secara kolektif yang melibatkan *end user* dalam jumlah yang cukup banyak.³¹

Keunggulan:

- a) Rate kompetitif
- b) Proses mudah
- c) Maksimum pembiayaan dari di atas Rp 10 Miliar sampai Rp 200 Miliar
- d) Jangka waktu pembiayaan s/d 7 tahun

c. Produk Jasa Layanan Lainnya

1) Payroll Gaji

Adalah layanan pembayaran gaji yang dilakukan oleh BNI Syariah atas dasar perintah dari perusahaan pembayar gaji untuk mendebet rekeningnya ke rekening karyawannya.

2) *Cash Management*

Adalah jasa pengelolaan seluruh rekening seperti *corporate internet banking* yang dapat digunakan oleh perusahaan/lembaga/instansi.

Produk ini dilengkapi dengan fasilitas *virtual account*.

³¹ *Ibid.*,

3) *Payment Center*

Adalah kerjasama BNI Syariah dengan perusahaan dalam hal jasa penerimaan pembayaran untuk kepentingan perusahaan. Jasa ini dapat digunakan untuk penerimaan pembayaran uang kuliah, tagihan listrik, dan sebagainya.³²



IAIN PURWOKERTO

³² *Ibid.*,

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil

1. Pengertian KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

Rumah merupakan kebutuhan pokok, rumah memiliki arti penting bagi sebuah keluarga, maka permintaan masyarakat akan rumah tiap tahun terus menambah. Namun harga rumah yang terus melambung tinggi menyebabkan tidak banyak orang yang mampu membeli rumah secara sekaligus. Peluang ini banyak dimanfaatkan oleh banyak lembaga kelembagaan dan perbankan untuk menawarkan produk pembiayaan konsumtif yang dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).¹ Di BNI Syariah disebut dengan pembiayaan Griya iB Hasanah.

2. Akad *murābahah* pada pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah KCP Cilacap

a. Pengetian *Murābahah*

Murābahah didefinisikan oleh para *Fuqaha* sebagai penjualan barang seharga biaya/harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah *mark-up* atau *margin* keuntungan yang disepakati. Karakteristik *murābahah* adalah bahwa penjual harus memberitahu pembeli mengenai harga

¹ Wirahadi Prasetyono, *Cara Mudah Mengurus Surat tanah dan Rumah Investasi Properti, Pengajuan KPR, dan Tips Berbagai Masalah Property*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013) hlm. 258-260

pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya (*cost*) tersebut.²

Dalam transaksi jual beli *murābahah* pembayarannya dilakukan dengan tangguh, hutang nasabah kepada bank syariah adalah sebesar harga jual barang setelah dikurangi dengan uang muka, maka hutang nasabah adalah harga barang setelah dikurangi dengan uang muka. Bagi nasabah hutang tersebut sudah tidak dikenal lagi pokok barang atau keuntungan, hutang nasabah merupakan hutang dagang. Hutang tersebut tidak berbeda dengan transaksi jual beli di toko, terhutang adalah harga barang. Apabila nasabah melakukan pembayaran angsuran yang berkurang adalah jumlah hutangnya dan tidak ada pembayaran pokok saja atau pembayaran keuntungannya saja.³ Dalam aplikasi bank syariah, bank merupakan penjual atas objek barang dan nasabah merupakan pembeli. Bank menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang dari supplier kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syariah. Pembayaran atas transaksi *murābahah* dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati.⁴

² Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 13.

³ *Ibid.*, hlm. 111-112.

⁴ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Premada Media Group, 2011), hlm. 138.

b. Dasar Hukum *Murābahah*

Murābahah merupakan bagian terpenting dari jual beli dan prinsip akad ini mendominasi pendapatan bank dari produk-produk yang ada di semua bank Islam. Dalam Islam, jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia yang diridhai oleh Allah SWT.⁵

Berikut ini merupakan beberapa landasan syariah *murābahah*:

1) Al-Qur'an

QS. Al-Baqarah [2]: 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا^٥

Artinya: "...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..."⁶

2) Al-Hadits

Dari Syuhaib Ar. Rumi ra. Rasulullah SAW bersabda :

"Tiga hal yang didalamnya mengandung keberkahan, pertama menjual dengan tempo pembayaran (*murabahah*), kedua *muqaradhah* (nama lain dari *mudharabah*) dan yang ketiga mencampurkan tepung dengan gandum untuk kepentingan rumah bukan untuk di perjual belikan"⁷

3) Fatwa Dewan Syariah Nasional

Berdasarkan Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan

⁵ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 15.

⁶ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*, (yogyakarta: Penerbit Teras, 2012), hlm. 190-191.

⁷ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 46.

murābahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih tinggi sebagai laba.⁸

c. Rukun dan Syarat *Murābahah*

- 1) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- 2) Kontrak pertama harus sah dengan rukun yang ditetapkan.
- 3) Kontrak harus terbebas dari riba.
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas komoditas sesudah pembelian.
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian.⁹
- 6) Harga jual yang ditawarkan oleh bank merupakan harga beli ditambah dengan margin keuntungan.
- 7) Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.
- 8) Sistem pembayaran dan jangka waktu pembayaran di sepakati bersama antara penjual dan pembeli.¹⁰

3. Prinsip pokok (standar) minimal pembiayaan *murābahah* yang harus dipenuhi:

- a. *Murābahah* adalah penjualan barang oleh seseorang kepada pihak lain dengan pengaturan bahwa penjual berkewajiban untuk memberitahukan

⁸ *Ibid.*, hlm. 20.

⁹ *Ibid.*, hlm. 102.

¹⁰ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Permada Media Group, 2011), hlm. 138.

kepada pembeli harga pokok dari barang dan harga keuntungan yang dimaksudkan ke dalam harga jual barang tersebut. Pembayaran dapat dilakukan secara tunai ataupun tangguh.

- b. *Murābahah*, seperti layaknya jual beli lainnya, memerlukan adanya suatu penawaran dan pernyataan yang menerima (ijab dan qabul) yang mencakup kesepakatan kepastian harga, tempat penyerahan, dan tanggal harga yang disepakati dibayar dalam hal pembayaran secara tangguh)
- c. Bila transaksi jual beli telah disepakati, maka harga jual yang ditetapkan tidak dapat berubah.
- d. Bank dapat meminta kepada pengadilan yang sesuai untuk mengambil alih aset agunan yang ditetapkan oleh pengadilan sesuai dengan kewenangannya, dan yang boleh diambil bank hanyalah biaya langsung dan biaya tidak langsung yang benar-benar telah dikeluarkan, sedangkan *opportunity cost* tidak diperkenankan diganti. Agunan juga dapat dijual oleh bank tanpa intervensi dari pengadilan.
- e. Kontrak *Murābahah* tidak dapat di-*roll over* karena barang ketika dijual bank telah menjadi hak nasabah sehingga tidak dapat dijual kembali oleh bank.
- f. Perjanjian *buy-back* dilarang. Dengan demikian, komoditas yang telah dimiliki oleh nasabah tidak dapat menjadi objek transaksi *murābahah* antara nasabah tersebut dengan bank yang membiayai.¹¹

¹¹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 163-168.

4. Manfaat Pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah KCP Cilacap
 - a. Rasa tenang dan tenang karena dengan pembiayaan syariah terhindar dari transaksi yang ribawi.
 - b. Selama masa pembiayaan, besarnya angsuran tetap dan tidak berubah sampai lunas.
 - c. Proses persetujuan pembiayaan yang mudah dan relatif cepat.
 - d. Uang muka ringan, mulai dari 10% (dengan mitra developer BNI Syariah).
 - e. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun.
 - f. Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis.
 - g. Tarif bersaing.
 - h. Maksimum pembiayaan sampai dengan 5 Milyar.¹²
 - i. Apabila nasabah melunasi pembiayaan sebelum jangka waktu berakhir, nasabah tidak terkena pinalti atau denda.¹³
5. Jaminan dalam Pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah KCP Cilacap.

Jaminan merupakan salah satu cara untuk mengurangi resiko apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Jaminan tersebut merupakan *second way out* apabila nasabah tidak dapat menyelesaikan kewajibannya dengan cara menjual jaminan tersebut untuk memenuhi kewajibannya.¹⁴ Dalam pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah agunan yang digunakan adalah sertifikat rumah yang sedang di ajukan pembiayaan.¹⁵

¹² Brosur Produk Griya IB Hasanah BNI Syariah KCP Cilacap.

¹³ *Ibid.*,

¹⁴ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 140

¹⁵ Wawancara dengan Bapak Rozi Cahyadi, *Sales Assistant (Marketing)*, tanggal 24 Februari, di BNI Syariah KCP Cilacap.

6. Jangka Waktu

Jangka waktu pembiayaan *murābahah*, dapat di berikan dalam jangka pendek, menengah dan panjang, sesuai dengan kemampuan pembayaran oleh nasabah dan jumlah pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah. Jangka waktu pembiayaan tidak dapat diubah oleh salah satu pihak. Bila terjadi perubahan jangka waktu, maka perubahan ini harus disetujui oleh bank syariah maupun nasabah.¹⁶ Jangka waktu dalam fasilitas pembiayaan Griya iB Hasanah yaitu dari 1 tahun sampai dengan 15 tahun.¹⁷

B. Pembahasan

1. Aplikasi Sistem Pembiayaan Griya IB Hasanah di BNI Syariah.

a. Griya iB Hasanah di BNI Syariah KCP Cilacap.

Pembiayaan Griya IB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen, dan jenisnya), dan membeli tanah kavling, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan pembayaran kembali masing-masing calon nasabah.¹⁸

b. Kebutuhan

1) Maksimum Pembiayaan

Maksimum pembiayaan Griya iB Hasanah disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan pelunasan dengan ketentuan sebagai berikut:

¹⁶ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Premada Media Group, 2011), hlm. 143.

¹⁷ *Brosur Produk Griya iB Hasanah BNI Syariah KCP Cilacap*.

¹⁸ *Buku Panduan Perusahaan BNI Syariah KCP Cilacap*.

a) Untuk penggunaan berupa pembelian atau pembangunan rumah dan jenisnya :

(1) Untuk lokasi di Jabodetabek+Surabaya : minimal

Rp.25.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan maksimal

Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

(2) Untuk lokasi diluar Jabodetabek+Surabaya : minimal

Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan maksimal

Rp.2.000.000.000,00 (dua Miliar rupiah).

b) Untuk berupa renovasi rumah dan jenisnya atau pembelian kavling, minimal Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan maksimal Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), kecuali Jabodetabek dan Surabaya maksimal pembiayaan sampai dengan Rp.1.000.000.000,00 (satu Miliar rupiah).

c) Untuk pembiayaan pada KCP, ketentuan minimal pembiayaan sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dapat dikecualikan.¹⁹

2) Kriteria Pembiayaan

Pembiayaan di kelola Manajemen Griya iB Hasanah apabila :

a) Penggunaanya untuk pembiayaan tempat tinggal, kavling untuk tempat tinggal, dan tempat usaha berupa ruko atau rukan. Khusus ruko atau tukan harus diverifikasi tujuan penggunaanya yaitu harus

¹⁹ *Buku Panduan Perusahaan BNI Syariah*, Index B02-03, Bab IV, Sub Bab B, Sub Sub Bab 02, hlm 28.

digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat usaha dan tidak boleh sebagai tempat investasi (dijual atau disewakan).

- b) Bersifat perorangan (*personal loan*).
- c) Tersedia data tentang sumber pembiayaan atau pelunasan yang jelas.

3) Penggunaan

- a) Membeli rumah tinggal, rumah susun, rukan, apartemen, kondominium, kavling siap bangun, rumah peristirahatan atau villa atau sejenisnya, dengan persyaratan:²⁰

(1) Lokasi berada di :

- (a) *Real Estate* (pengembang harus anggota *Real Estate Indonesia (REI)*, atau

- (b) Kavling pemerintah atau swasta, atau

- (c) Lokasi tersebut diatas dibatasi pada daerah yang telah teratur dan peruntukannya (RUTR PEMDA setempat) seperti tersebut diatas, dengan jumlah untuk mengurangi risiko dan permasalahan yang mungkin akan timbul dikelak kemudian hari, yaitu :

- (i) Tanah harus bersertifikat (SHM, SHGB, SHP atas nama negara) yang dapat dipindah tangankan, dan

- (ii) Bangunan memiliki ijin mendirikan bangunan (IMB), dan

²⁰ *Ibid.*, hlm. 29.

(iii) Rumah yang akan dimiliki benar-benar siap huni (fisik rumah telah ada dan fasilitas penunjang seperti listrik, air dll telah tersedia). Pembelian dengan sistem indent diatur sendiri.

(iv) Menggunakan akad *murābahah*.

b) Membangun rumah tinggal, ruko, rukan, rumah peristirahatan atau villa di kavling pemerintah/swasta atau lokasi lainnya. Yang dimaksud “membangun” adalah mendirikan suatu bangunan rumah atau menambah bagian atau ruangan yang sebelumnya tidak ada menjadi ada, dengan persyaratan sebagai berikut :

- (1) Tanah yang akan dibangun telah dimiliki pemohon,
- (2) Tanah yang akan dibangun harus bersertifikat (SHM, SHGB, atau SHP) serta telah memperoleh IMB dan investasi yang berwenang,
- (3) Mudah dijual atau dijual atau dipasarkan,
- (4) Lokasi tersebut diatas dibatasi pada daerah yang telah teratur peruntukannya (RUTR PEMDA setempat) seperti tersebut diatas,
- (5) Dilengkapi *advis planning*,
- (6) Rumah yang akan dibangun bukan merupakan stok diperjual belikan atau di pindah tangankan kepada pihak lain,
- (7) Telah dibuatkan Rencana Anggaran Biaya (RAB) pembangunan,

- (8) Untuk membangun, bangunan harus selesai dibangun maksimal 1 (satu) tahun.
- (9) Menggunakan akad *murābahah* untuk jual beli bahan bangunan berdasarkan RAB.
- c) Merenovasi rumah tinggal, ruko, rukan, rumah peristirahatan atau villa dan kavling pemerintah atau swasta atau tempat tinggal lokasi lainnya. Yang dimaksud “merenovasi” adalah suatu tindakan untuk memperbaiki atau menyempurnakan kondisi rumah atau tindakan untuk mengubah fungsi bagian atau rumah yang ada dirumah, dengan persyaratan sebagai berikut :
- (1) Tanah berikut bangunan yang akan direnovasi harus atas nama permohonan.
- (2) Lokasi berada di :²¹
- (i) *Real Estate* (pengembang merupakan anggota *Real Estate* Indonesia (REI) atau anggota asosiasi pengembang lainnya), atau
 - (ii) Kavling pemerintah atau swasta, atau
 - (iii) Lokasi tersebut diatas dibatasi pada daerah yang telah teratur dan peruntukanya RUTR PEMDA setempat tersebut diatas, dengan tujuan untuk mengurangi risiko dan permasalahan yang mungkin timbul dikemudian hari.

²¹ *Ibid.*, hlm. 30.

- (iv) Tanah harus bersertifikat (SHM, SHGB SHP yang dapat dipindah tangankan),
 - (v) Bangunan memiliki Ijin mendirikan Bangunan (IMB) yang dilengkapi dengan advis planning,
 - (vi) Telah dibuatkan Rencana Anggaran Biaya (RAB) renovasi,
 - (vii) Lokasi tanah dan bangunan yang akan direnovasi wajib dinilai kelayakan dan marketabilitasnya (mempunyai daya dukung untuk dapat mudah dipasarkan atau dijual)
 - (viii) Menggunakan akad *murābahah* untuk dijual beli bahan bangunan berdasarkan RAB.
- d) Yang dimaksud “kavling” adalah tanah matang atau siap bangun yang peruntukannya jelas untuk perumahan atau pemukiman sesuai RUTR PEMDA setempat dengan luas $1000 m^2$. Membeli kavling dengan ketentuan sebagai berikut :

(1) Lokasi berada di :

- (a) *Real Estate* (pengembang merupakan anggota *Real Estate* Indonesia (REI) atau anggota asosiasi pengembang lainnya),
atau
- (b) Kavling pemerintah atau swasta, atau
- (c) Lokasi tersebut diatas dibatasi pada daerah yang telah teratur dan peruntukannya (RUTR PEMDA setempat tersebut diatas,

dengan tujuan untuk mengurangi risiko dan permasalahan yang mungkin timbul dikemudian hari.

- (2) Pembelian kavling dapat dilakukan melalui Badan Hukum Swasta (perusahaan pengembang swasta atau perusahaan pengembang pemerintah atau pengembang) dengan luas tanah maksimal $1000 m^2$ dan tetap berpedoman pada peraturan Badan Pertanahan Nasional setempat,
- (3) Dan kavling harus memiliki bukti kepemilikan yang jelas (SHM, SHGB, SHP atas tanah negara) yang dapat dipindah tangankan ,
- (4) Paling lambat 2 (dua) tahun setelah kepemilikan kavling tersebut kavling dapat dibangun dan dinyatakan dengan surat Pernyataan Kesanggupan Nasabah,
- (5) Menggunakan akad *murābahah*,
- (6) Kavling dibeli dengan Griya iB Hasanah tersebut tidak dapat diperjual belikan sampai dengan pembiayaan lunas,
- (7) Apabila pembelian kavling dilakukan untuk beberapa bidang tanah oleh satu orang pemohon, maka lokasinya dapat sama atau berbeda atau terpisah sepanjang lokasinya memenuhi persyaratan bukti 1 dan 2 diatas dan kemampuan membayar pemohon juga memenuhi,

(8) Lokasi tanah dimana lokasi tersebut berada wajib di nilai kelayakan dan marketabilitasnya mempunyai daya dukung untuk dapat mudah dipasarkan atau dijual.

4) Objek Pembiayaan di peruntukan :²²

- a) Pemohon atau nasabah pembiayaan.
- b) Hubungsn vertikal satu tingkat ke atas atau ke bawah (dalam hal ini orang tua kandung, mertua, atau anak).

5) Jangka Waktu

Maksimal 15 tahun kecuali untuk pembelian kavling paling lama 10 tahun dan disesuaikan dengan jatuh tempo sertifikat tanah yang dibiayai, dengan ketentuan tambahan sebagai berikut :

- a) Untuk Pegawai Aktif : jangka waktu maksimal adalah sampai dengan saat pensiun harus lunas.
- b) Untuk Pengusaha : jangka waktu maksimal adalah sampai dengan usia 60 tahun harus lunas.

6) Margin dan biaya administrasi

- a) Margin berpedoman pada keputusan KALMA dan di negosiasikan dengan nasabah. Margin yang ditetapkan adalah hasil kesepakatan antara pihak BNI Syari'ah dengan nasabah.
- b) Biaya pengelola pembiayaan dan administrasi dipungut pada penandatanganan akad. Pembiayaan dan mmempedomani keputusan yang berlaku.

²² *Ibid.*, hlm. 31.

c) Biasanya materai di kenakan sesuai dengan ketentuan bea materai yang berlaku.

d) Baik margin maupun biaya administrasi, harus dinyatakan dalam nilai nominal, sedangkan presentase hanya untuk perhitungan intern bank.

7) Uang Muka.

a) Ketentuan uang muka dikaitkan dengan penggunaan pembiayaan ditetapkan sebagai berikut :²³

Tabel 3.1

TUJUAN PENGGUNAAN	KETENTUAN UANG MUKA
<ul style="list-style-type: none"> • Pembelian rumah, ruko, rukan, rusun, apartemen dan sejenisnya (baru/bekas) termasuk pembelian rumah indent. 	<ul style="list-style-type: none"> • Minimal 20% dari harga jual/pokok (setelah dikurangi diskon).
<ul style="list-style-type: none"> • Pembebelian rumah, ruko, rukan, rusun apartemen, dan sejenisnya (baru) termasuk pemeblian rumah indent dan ada kerja sama (PKS) dengan developer. 	<ul style="list-style-type: none"> • Minimal 10% dari harga jual/pokok (setelah dikurangi diskon)
<ul style="list-style-type: none"> • Pembangunan rumah, ruko, rukan, rusun, apartemen dan sejenisnya. 	<ul style="list-style-type: none"> • Minimal 20% dari RAB yang telah di realisasi.
<ul style="list-style-type: none"> • Renovasi rumah, ruko, rukan, apartemen dan sejenisnya 	<ul style="list-style-type: none"> • Minimal 20% dari RAB yang telah diverifikasi
<ul style="list-style-type: none"> • Pembelian atnahan kavling. 	<ul style="list-style-type: none"> • Minimal 30% dari harga jual/pokok (setelah dikurangi diskon)

*) atau mengacu kepada peraturan Bank Indonesia, dan atau keputusan KKK

yang berlaku.

b) Untuk membangun rumah dan renovasi, uang muka dapat berupa *self financing* sebesar komponen upah.

²³ *Ibid.*, hlm. 32.

- c) Untuk rumah indent akad pembelian material pembangunan, uang muka minimal sebesar komponen upah, namun akad pembelian tanah uang muka minimal sebesar 20% dan jika ada akad kerja sama (PKS) dengan developer uang muka minimal sebesar 10%.
- d) Uang muka atau *self financing* harus sudah lunas sebelum dilakukan penandatanganan akad pembiayaan dan dapat dibuktikan dengan :
- (i) Pembelian rumah atau kavling pada pengembang :
Dibuktikan dengan slip setoran atau transfer ke rekening pengembang yang ada di BNI Syariah atau bank lain.
 - (ii) Pembelian rumah atau kavling pada penjual individu :
Dibuktikan dengan kuitansi pembayaran dengan materai cukup atau ditandatangani oleh penjual atau slip setoran atau transfer ke rekening penjual.
 - (iii) Pembangunan rumah :
Apabila uang muka atau *self financing* berupa uang muka dapat dibuktikan dengan RAB yang telah diverifikasi.

8) Pembayaran Kembali.²⁴

- a) Pembayaran kembali dilakukan secara angsuran setiap bulan yang terdiri dari angsuran pokok ditambah margin, melalui rekening afiliasi (Tabungan iB Hasanah) atas nama penerima pembiayaan. Nasabah wajib membuka rekening Tabungan iB Hasanah atas nama nasabah sebagai rekening afiliasi dan wajib memelihara saldo

²⁴ *Ibid.*, hlm. 33.

Tabungan iB Hasanah sebesar 1 (satu) kali angsuran (angsuran pokok dan margin) ditambah saldo minimum Tabungan iB Hasanah, sesuai ketentuan yang berlaku.

b) Pembiayaan angsuran (hutang pokok dan angsuran) dan pembebanan margin untuk pertama kalinya diatur sebagai berikut :

(1) Untuk akad yang ditandatangani tanggal 1 s/d 15 bulan berjalan angsuran dibayar dan dibebankan pada tanggal 25 bulan berjalan.

(2) Untuk akad yang ditandatangani setelah tanggal 15, angsuran terakhir harus sudah ada dalam rekening afiasi (Tabungan iB Hasanah, sebelum tanggal jatuh tempo akadnya.

c) Untuk selanjutnya pembayaran dan pembebanan angsuran (hutang pokok dan margin) dilakukan setiap tanggal 25 setiap bulannya, sedangkan penambahan *kolektibility* setiap pada akhir bulan sehingga pembayaran angsuran melebihi tanggal akhir bulan dikarenakan denda tunggakan sesuai yang ditentukan.

d) Sumber pembayaran kembali (angsuran) berasal dari penghasilan pemohon dan penghasilan suami atau istri yang berupa penghasilan tetap pemohon dan penghasilan suami/istri yang berupa penghasilan tetap (*regular income*) dan penghasilan lain-lain setiap bulan (yang dapat dibuktikan) jika ada.

e) Penghasilan yang diperhitungkan dan pemberian pembiayaan yaitu total penghasilansetiap bulan yaitu penghasilan setelah dipotong pajak dan kewajiban lainnya.

f) *Debt Service Ratio* (DSR) yang merupakan rasio angsuran setiap bulan terhadap penghasilan ditetapkan berdasarkan total penghasilan sebagai berikut:

(1) Total penghasilan per bulan \leq Rp. 15.000.000,00 maksimal DSR.

(2) Total penghasilan per bulan \leq Rp. 15.000.000,00 maksimal DSR 50%

g) Besarnya angsuran (pokok+margin) per bulan, ditetapkan sebagai berikut:²⁵

(1) Pegawai negeri, pegawai BUMN/BUMD anggota TNI/POLRI perusahaan multinasional, dan pegawai swasta Nasional, maksimal DSR x 100% penghasilan tetap atau gaji pemohon , maksimal 100% penghasilan tetap suami/istri +50% penghasilan lain-lain pemohon)

(2) Dokter, maksimal DSR x (100% penghasilan tetap/gaji pemohon + 100% penghasilan tetap suami/istri + 50% penghasilan lain-lain pemohon).

(3) Profesional (selain dokter), maksimal DSR (100% penghasilan tetap/gaji pemohon + 100% penghasilan tetap suami/istri + 50% penghasilan lain-lain pemohon).

²⁵ *Ibid.*, hlm. 34.

(4) Pengusaha/Wiraswasta

- (a) Sebagai pemilik perusahaan yang belum bebadan hukum, maksimal 40% x pendapatan (laba setelah di kurangi cost of living).
- (b) Sebagai pemilik perusahaan yang sudah bebadan hukum, maksimal 40% x (penghasilan tetap/gaji pemohon diperusahaan tersebut + (100% penghasilan tetap suami (istri) + 50% penghasilan lain-lain pemohon).
- (c) Calon nasabah dinilai sebagai pengusaha apabila memiliki saham sekurang-kurangnya 20% (includ. Kepemilikan saham keluarga, orang tua, suami/istri, anak).
- (d) Untuk kepemilikan saham kurang dari 20%, calon nasabah diperlakukan sebagai profesional dengan penghasilan tetap (gaji).
- (e) Deviden yang dapat di akui sebagai pendapatan adalah :
Untuk saham \geq 50%, deviden/laba yang bisa dibagikan diakui sebesar 70% dari laba bersih, sedangkan untuk saham $<$ 50%, deviden/laba yang bisa dibagikan diakui sebesar 30% dari laba bersih.

Catatan :

1. Untuk *joint income*, penghasilan atau gaji pasangan (suami/istri) harus diverivikasi sebagaimana penghasilan atau gaji pemohon.

2. Apabila penghasilan lain-lain lebih besar dari penghasilan tetap/gaji pemohon, maka penghasilan lain-lain tersebut diperhitungkan sebesar 50% dari penghasilan tetap/gaji pemohon.
3. Apabila penghasilan lain-lain lebih kecil dari penghasilan tetap atau gaji pemohon, maka penghasilan lain-lain tersebut diperhitungkan sebesar 50% dari penghasilan lain-lain.
4. Penghasilan lain-lain yang dapat diperhitungkan sebagai komponen penghasilan dalam menghitung besarnya ratio angsuran (pokok + margin) terhadap penghasilan perbulan adalah penghasilan lain-lain yang bersifat tetap dan dihitung atas dasar rata-rata dalam 1 (satu) tahun dan telah diverifikasi kebenarannya dan dituangkan dalam call memo dan didukung dengan bukti yang otentik.
5. Pencantuman penghasilan lain-lain dalam perhitungan rasio angsuran (pokok + margin) terhadap penghasilan perbulan menjadi tanggung jawab pemroses pembiayaan.

9) Agunan dan Pengikatan²⁶

- a) Agunan berupa tanah berikut bangunan di atasnya yang dibiayai dengan Griya iB Hasanah sehingga asli surat bukti kepemilikan (SHM, SHGB, SHP) dan IMB-nya harus dikuasai oleh Bank BNI Syariah.
- b) Apartemen atau Rusun yang berstatus *Strate Title* serta surat-surat bukti pemilikannya harus dikuasai oleh bank.

²⁶ *Ibid.*, hlm. 35.

c) Tanah dan bangunan yang masih berstatus Sertifikat Induk (Global), maka lokasi tanah tersebut harus telah memiliki *advis planning*, ijin prinsip dengan ijin lokasi dari instansi yang berwenang dan atas Sertifikat tersebut harus dipecah menjadi atas nama nasabah dan proses tersebut dilakukan oleh notaris yang ditunjuk bank serta dibuatkan Surat Pernyataan notaris yang menyatakan bahwa setelah proses pengurusan selesai akan diserahkan kepada bank (cover note).

d) Untuk agunan yang sertifikat masih dalam proses pemecahan sertifikat, diatur sebagai berikut :

(1) Lokasi tanah telah memiliki Sertifikat Induk, sudah ada *Advis Planning* dan Surat Ijin Pemakaian Lokasi Tanah dari instansi yang berwenang.

(2) Surat Pernyataan Notaris yang menyatakan kesanggupannya untuk mengurus pemecahan sertifikat dan akan menyerahkannya kepada Bank setelah selesai.

e) Agunan yang dapat diserahkan adalah :

(1) Agunan atas nama pemohon/nasabah pembiayaan sendiri.

(2) Agunan atas nama pihak ketiga yang mempunyai hubungan dengan pemohon/nasabah pembiayaan :

- Hubungan horisontal (Istri/Suami).
- Hubungan vertikal satu tingkat ke atas atau ke bawah (orang tua kandung, mertua, atau anak).

Agunan pihak ketiga di atas kecuali untuk *cash colateral* (Deposito, Tabungan, Giro).

10) Asuransi.

a) Asuransi Barang Agunan.

(1) Bangunan yang menjadi agunan Griya iB Hasanah, wajib ditutup asuransi kerugian sebesar nilai taksasi pada perusahaan asuransi syariah. Pada poli spertanggung harus dicantumkan syarat *Banker's Clause BNI Syariah*.

(2) Apabila nilai taksasi agunan yang berupa tanah masih dapat menjamin 100% maksimum pembiayaan, maka agunan yang berupa bangunan tersebut diperkenankan untuk tidak ditutupi asuransi kebakaran, namun demikian pemilik agunan wajib membuat dan menandatangani surat pernyataan tidak bersedia menutup asuransi dan bersedia menanggung segala resiko yang terjadi.

(3) Pelaksanaan pembebanan premi asuransi barang agunan kepada nasabah wajib melakukan secara sekaligus atau tahunan, diserahkan sepenuhnya kepada unit operasional dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian.

b) Asuransi Jiwa

(1) Penerima pembiayaan wajib ditutup asuransi dengan pilihan sebagai berikut :

(a) Asuransi Jiwa, pada perusahaan asuransi jiwa syariah, atau

(b) Asuransi Jiwa dan *disability* karena cacat/sakit yang menyebabkan tidak dapat bekerja lagi, pada perusahaan asuransi jiwa syariah dengan syarat *Banker's Clause BNI Syariah* untuk jangka waktu sama dengan jangka waktu pembiayaannya.

(2) Apabila diperlukan, penerima pembiayaan harus bersedia diperiksa kesehatannya oleh dokter dengan biaya pemeriksaan atas beban penerima pembiayaan.

(3) Penutupan premi asuransi jiwa untuk *murābahah* sistem flat proporsional dihitung berdasarkan pokok pembiayaan + 3 x angsuran margin/ujrah bulanan, sedangkan *murābahah* sistem efektif anuitas dimana premi dihitung berdasarkan pokok pembiayaan dengan mempedomani tabel rate anuitas perusahaan asuransi rekanan BNI.

(4) Premi asuransi baik asuransi barang agunan maupun asuransi jiwa atas beban nasabah. Pembebanan premi kepada nasabah wajib secara sekaligus namun pelaksanaan pembebanan dilakukan berdasarkan ketentuan dan kesepakatan antara BNI Syariah, Asuradur, dan Nasabah.

11) Persyaratan pemohon²⁷

a) Warga Negara Indonesia dengan status sebagai :

(1) Pegawai aktif, terdiri dari :

²⁷ *Ibid.*, hlm. 36.

- (a) Pegawai Negri (termasuk pegawai Badan Hukum Milik Negara/BHMN)
 - (b) Pegawai BUMN/BUMD
 - (c) Pegawai Swasta Nasional
 - (d) Anggota TNI/POLRI
 - (e) Pegawai Perusahaan Multinasional
 - (f) Pegawai Swasta Asing/*joint venture* yang berstatus PMA/PMDN yang merupakan WNI
- (2) Profesional (Dokter Pengacara Akuntan, Notaris/PPAT dll)
- (3) Pengusaha/Wiraswasta
- b) Usia Pemohon.
- (1) Pegawai aktif minimal 21 tahun (jangka waktu maksimal adalah sampai dengan saat pensiun yang bersangkutan pembiayaan harus lunas).
 - (2) Kalangan profesional minimal 21 tahun (usia 60 tahun pembiayaan harus lunas).
 - (3) Pengusaha atau wiraswasta minimal 21 tahun (usia 60 tahun pembiayaan harus lunas).
- c) Masa kerja minimal.
- (1) Pegawai aktif minimal 2 tahun sebagai pegawai tetap atau 1 tahun sebagai pegawai tetap ditempatkan terakhir namun telah menjadi pegawai tetap di instansi lain selama 2 tahun yang

dibuktikan dengan surat keterangan pernah bekerja pada instansi/perusahaan dimaksud.

(2) Pengusaha dan profesional minimal 2 tahun telah menjalankan bisnis/profesinya.

d) Mempunyai sumber pembayaran pembiayaan tetap yang sepenuhnya berasal dari gaji dan hasil usaha yang sedang berjalan (bukan merupakan penghasilan dari pemanfaatan dari pemanfaatan objek pembiayaan) serta mampu mengangsur.

e) Untuk calon nasabah/pemohon pembiayaan dengan total *plafonde quivalen* diatas Rp.50.000.000,- diwajibkan menyampaikan *copy* NPWP / SPT PPH 21 terakhir. Pemohon yang belum memiliki NPWP dapat diproses pemohonanya wajib membuat Surat Pernyataan dengan materai cukup, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan akan mengurus dan melengkapi apabila pembiayaan disetujui dan dipersyaratkan dalam Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) dan harus dipenuhi sebelum penandatanganan akad pembiayaan.

Pada saat *copy* NPWP diserahkan, cabang segera melakukan pengecekan ke BI, apabila info BI menyatakan :²⁸

(1) Pemohon tidak memiliki fasilitas pinjaman, maka dapat dilakukan penandatanganan akad pembiayaan.

²⁸ *Ibid.*, hlm. 37.

- (2) Pemohon mempunyai fasilitas pinjaman dengan kolektibilitas PF, maka permohonan dilakukan proses analisa kembali.
 - (3) Permohonan memiliki fasilitas pembiayaan dengan kolektibilitas NPF, maka permohonan ditolak (SKP batal). Dalam SKP segera tegas harus disebutkan, apabila setelah dilakukan BI *Checking*, yang bersangkutan memiliki fasilitas pinjaman dengan kolektibilitas NPF, maka permohonannya secara otomatis batal/ditolak.
- f) Bagi pemohon yang merupakan pegawai suatu instansi/perusahaan, tidak wajib menyerahkan SK Pengangkatan yang terakhir kepada BNI Syariah apabila bukti kepemilikan agunan telah dikuasai Bank.
- g) Mengajukan permohonan dengan mengisi formulir permohonan pembiayaan konsumtif serta wawancara langsung, dengan melampirkan :
- (1) Pas foto terbaru pemohon dan suami/istri*) ukuran 4 x 6 (1 lembar).
 - (2) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon suami/istri*) yang masih berlaku.
 - (3) Fotokopi Kartu Keluarga (KK).
 - (4) Fotokopi Surat Nikah (bagi yang sudah menikah).
 - (5) Surat Pernyataan Persetujuan dari suami/istri (bagi yang sudah menikah).
 - (6) Fotokopi rekening koran/tabungan 3 (tiga) bulan terakhir.

- (7) Menyerahkan slip gaji terakhir dan atau bukti penghasilan lain pemohon dan suami/istri*)
- (8) Surat Kuasa kepada Bank untuk mendebet rekening tabungan yang bersangkutan di BNI Syariah guna pembayaran angsuran setiap bulanya.
- (9) Surat Keterangan Masa Kerja dari atasa (bagi pegawai aktif)
- (10) Surat Ijin Usaha/Surat keterangan Usaha dari pemerintah daerah setempat (bagi pengusaha/wiraswasta).
- (11) Data penghasilan pribadi dan kegiatan perusahaan serta laporan keuangan 2 tahun terakhir (khusus untuk pengusaha).
- (12) Khusus untuk profesional selain persyaratan tersebut di atas, diharuskan menyerahkan surat ijin dari Departemen Teknis dan asosiasi terkait.
- (13) Agunan yang diserahkan beserta bukti kepemilikan agunan dan dokumen terkait lainnya.
- (14) Bukti pelunasan PBB terakhir.
- (15) Peta lokasi tanah atau rumah yang akan dibeli dan IMB atas bangunan rumah yang akan dibeli.
- (16) Asli surat pernyataan notaris untuk menyerahkan sertifikat (apabila sedang dalam proses balik nama/pemecahan sertifikat).
- (17) Asli rencana anggaran biaya/renovasi (khusus untuk membangun atau renovasi) yang disusun oleh konsultan dalam hal itu kontraktor/developer/pemborong/toko bangunan/arsitek dan

ditandatangani dan disahkan (dicap perusahaan) penyusun dan untuk yang tidak menggunakan konsultan dan lain-lain cukup membuat RAB pembangunan/renovasi yang wajar ditandatangani pemohon.

(18) Asli surat keterangan rencana pembelian dari developer (apabila pembelian rumah melalui developer).

(19) Apabila rumah yang akan dibeli tersebut berasal dari developer maka, petugas bank wajib melakukan verifikasi terhadap bonafiditas developer antara lain perusahaan, ijin prinsip lokasi, Tanda anggota REI, Site Plan, IMB Induk, Sertifikat Induk, dan lain-lain.

Ket. : *) Bagi pemohon yang sudah menikah.

h) Denda Tunggakan.²⁹

Bagi nasabah yang dengan sengaja menunggak pembayaran (hutang pokok dan atau margin). Bank diperkenankan memungut denda tunggakan sebesar 5% per tahun secara proporsional dihitung dari besarnya angsuran yang tertunggak, dan pendapatan atas denda ini Bank mengalokasikan untuk dana-dana sosial yang dikelola oleh Unit Pengelola Zakat (UPZ) BNI Syariah yang pelaksanaannya mempedomani ketentuan UPZ.

12) Perhitungan Potongan Pelunasan Tagihan *Murābahah* (PPTM).

Apabila nasabah akan melunaskan pembiayaannya sebelum jatuh tempo, perhitungan tetap kewajiban yang harus dibayar nasabah

²⁹*Ibid.*, hlm. 38.

mengacu kepada ketentuan mengenai PPTM dan diperjanjikan dalam Akad *Murābahah*.

c. Prosedur Pembiayaan

1) Analisa Pembiayaan.

- a) Calon nasabah mengisi formulir Permohonan Komsumtif dengan melampiri dokumen-dokumen persyaratan pembiayaan.
- b) Cabang BNI Syariah setelah menerima permohonan Griya iB Hasanah beserta persyaratan dan perlengkapan data pemohon, selanjutnya melakukan analisa menggunakan sistem EFO terutama berdasarkan pada hasil kunjungan *on the spot* dan hasil penelitian terhadap formulir permohonan yang telah diajukan atau disampaikan oleh pemohon serta meminta informasi BI.
- c) Sebelum Griya iB Hasanah agar meneliti secara seksma tempat pemohon bekerja mengingat pembiayaan komsumtif umumnya bera kontinuitas perusahaan tempat pemohon bekerja mengingat pembiayaan komsumtif umumnya berjangka panjang.
- d) Sebelum Pembiayaan Griya iB Hasanah diberikan, petugas pembiayaan wajib melakukan verifikasi mengenai :
 - (1) Lokasi tanah dan bangunan (dibuatkan plottingnya)
 - (2) Surat tanah, advis planning, IMB, Surat Ijin Pemakaian Lahan atas tanah atau rumah yang dibeli pada instansi yang berwenang.

- (3) Developer atau pengembang untuk mengetahui bonafiditasnya dan komitmennya kepada calon pembeli atau pemohon Pembiayaan Griya iB Hasanah.
- (4) Penghasilan dan pemohon Griya iB Hasanah pada bendaharawan tempat pemohon bekerja.
- e) Cara menilai kelayakan objek pembiayaan dan agunan (nilai taksasi)

Tabel 3.2

Penggunaan	Yang dinilai kelayakan	Sebagai pembanding
Pembelian rumah	Harga rumah	<ul style="list-style-type: none"> • Harga pasar tanah dan rumah dilingkungan dimana objek akan dibiayai yang dapat diperoleh di kelurahan atau kecamatan atau BPN atau pihak lain yang mengerti pertanahan , • NJOP, • Penjual atau developer (khusus developer minimal 2), • Untuk pembelian tanah atau bangunan pada developer yang telah melakukan kerjasama dengan BNI, nilai taksasi menggunakan <i>price list</i> dari developer, • Taksasi dilaksanakan pada saat penilaian kerja sama.
Pembangunan renovasi rumah	Rencana Anggaran Biaya Pengembangan atau Renovasi (RAPB atau RAPR)	<ul style="list-style-type: none"> • Harga pasar tanah di lingkungan dimana objek akan dibiayai yang dapat diperoleh di kelurahan atau kecamatan atau BPN atau pihak lain yang mengerti pertanahan , • NJOP, • RAPB / RAPR pada konsultan/ pemborong/folio pembangunan

		(minimal 2),
Pembelian tanah kavling	Harga tanah kavling	<ul style="list-style-type: none"> • Harga pasar tanah dan rumah dilingkungan dimana objek akan dibiayai yang dapat diperoleh di kelurahan atau kecamatan atau BPN atau pihak lain yang mengerti pertanahan .

2) Persetujuan Pembiayaan³⁰

a) Kewenangan memutus pembiayaan.

Kewenangan memutus pembiayaan Griya iB Hasanah yang telah ditandatangani sebagai tanda persetujuan yang bersangkutan.

b) Akad pembiayaan

Penyampaian keputusan pembiayaan Griya iB Hasanah diatur sebagai berikut :

(1) Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) disampaikan kepada pemohon dalam rangkap 2 (dua).

(2) Pemohon mengembalikan Copy Surat Pembiayaan Griya iB Hasanah yang telah ditandatangani sebagai tanda persetujuan yanb bersangkutan.

(3) Apabila pemohon Griya iB Hasanah ditolak, agar disampaikan secara tertulis degan mengemukakan alasan yang sebaik-baiknya.

c) Disposisi Pembiayaan

³⁰*Ibid.*, hlm. 39.

Disposisi Griya iB Hasanah baru dapat dilakukan, apabila seluruh persyaratan telah dipenuhi yaitu :

- 1) Syarat dan rukun *murābahah* telah dipenuhi.
- 2) Akad pembiayaan Griya iB Hasanah telah ditandatangani oleh pemohon.
- 3) Agunan telah diikat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 4) Pemeliharaan saldo dan diblokir minimal sebesar saldo minimal rekening afiliasi ditambah 1 (satu) kali angsuran per bulan langsung hutang pokok + margin dan biaya pengelolaan rekening.
- 5) Biaya-biaya yang dipersyaratkan telah dibayar lancar (biaya administrasi, asuransi, biaya pengikatan, dan sebagainya).
- 6) Uang muka atau self Financing telah dipenuhi atau dibayar lunas.
- 7) Penutupan asuransi sepenuhnya telah dilakukan oleh pemohon Griya iB Hasanah (baik untuk asuransi, biaya pengikatan dan sebagainya).
- 8) Dibayarkan kepenjual atau developer.

Apabila pembangunan rumah dilaksanakan untuk pengembang atau developer, maka penarikan atau disposisi Griya iB Hasanah dilakukan dengan cara pemindahan bukuan ke rekening pengembang atau developer dan disesuaikan dengan tambahan penyelesaian pembangunan.

- (9) Ada surat Permohonan Pencairan Pembiayaan di nasabah.

2. Pemantauan dan Penyelamatan³¹

a. Pemantauan

Setelah Griya iB Hasanah di realisasi, petugas pembiayaan (*Unit Consumen Processing, Operational, dan Recovery & Remidal*) sesuai kewenangannya wajib melakukan pemantauan terhadap :

- 1) Penyelesaian pembanguann rumah dengan menggunakan Laporan Penilaian Perkembangan Proyek (untuk pembiayaan pengembangan rumah)
- 2) Proses penyelesaian dokumen-dokumen pemilikan dan ijin, serta proses pengikatanya dengan menggunakan Laporan Jatuh Tempo dan Permasalahan Dokumentasi Pembiayaan.
- 3) Kelancaran angsuran hutang pokok dan margin menggunakan Formulir Riwayat Pembayaran, bagi yang menunggang.
- 4) Agunan, dengan menggunakan Formulir Penilaian Agunan.
- 5) Kolektibilitas pembiayaan dengan ketentuan Bank indonesia yang berlaku.

b. Penyelamatan

Apabila angsuran pembiayaan bermasalah maka akan ditempuh langkah penyelamatan. Apabila ditemukan permasalahan maka harus di tempuh langkah penyelesaian melalui Pengadilan Agama atau Lembaga lain yang di tunjukan pemerintah.

c. Pembiayaan Griya Indent iB Hasanah

³¹*Ibid.*, hlm. 40.

- 1) Developer telah bekerjasama dengan BNI Syariah dan menandatangani PKS dengan BNI Syariah. Developer di luar daftar tersebut tidak dapat melakukan kerjasama.
- 2) Ketentuan yang berlaku untuk pembiayaan Griya iB Hasanah
 - a) Developer bersedia memberikan jaminan berupa pembelian kembali bangunan yang dibiayai oleh BNI Syariah apabila bangunan tidak sesuai dengan pesanan atau perjanjian dimana hasil penjualan tersebut minimal dapat mengcover *outstanding* pembiayaan yang telah dicairkan (sisa pokok + margin + denda + biaya-biaya lainnya).
 - b) Atas jaminan yang diberikan developer ini dituangkan dalam PKS.
 - c) Apabila sudah mendapat pembiayaan konstruksi di BNI Syariah tidak diperkenankan diberikan lagi pembiayaan Griya iB Hasanah indent kecuali seluruhnya menurunkan *outstanding* pembiayaannya konstruksinya.
- 3) Lokasi
 - a) Lokasi sesuai RUTR pemda setempat.
 - b) Minimal memiliki Sertifikat Induk dengan status SHM / SHGB / SHP yang dapat dipindah tangankan atau dapat dipecah mejadi kepemilikan atas nama calon nasabah.
 - c) Memiliki ijin lokasi, IMB induk.
 - d) Lokasi telah memiliki dukungan sarana atau prasarana, contoh listrik, air, jalan, dan lain-lain.

- e) Lokasi mudah dijual atau dipasarkan (*marketable*), prospektif, berkembang.
- 4) Tahap Pembiayaan.³²
- a) Analisa kelayakan dan kemampuan *buy back* developer oleh Cabang dan verifikasi.
- b) Penandatanganan PKS antara Cabang dan developer yang dinilai layak.
- c) Analisa and user sesuai kebutuhan Griya iB Hasanah.
- d) SKP (waad) *Murābahah*, dalam indent apabila barangnya belum ada dilakukan waad yang dipersamakan dengan penyediaan fasilitas plafon, setelah barangnya datang dilakukan akad *murābahah*.³³ Untuk mengatasi kekhawatiran dari bank syariah atas cedera janji nasabah, maka nasabah sebagai pembeli hendaknya membuat janji yaitu dalam bentuk waad.³⁴ ketentuan waad pada pembiayaan Griya iB Hasanah :

(1) Akad 1

Akad *Murābahah* pembelian tanah dengan uang muka minimal 10% dari harga tanah.

(2) Akad 2

³²*Ibid.*, hlm. 41.

³³ Wiroso, *Jual Beli Murābahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm.111

³⁴*Ibid.*, hlm. 45.

Disesuaikan dengan kesepakatan dalam PKS, yaitu dapat berupa³⁵: (a) *Murābahah* pembelian material untuk pembangunan rumah (diluar upah), apabila realisasi pencairan dilakukan sebelum pelaksanaan pembangunan rumah (pembiayaan digunakan untuk pelaksanaan pembangunan rumah). Uang muka untuk akad ini sebesar komponen upah yang tidak dibiayai oleh bank.

(b) *Murābahah* pembelian bangunan rumah, apabila realisasi pencairan dilakukan setelah ada progress pembangunan rumah. Uang muka untuk akad ini ditetapkan minimal sebesar 10% dari harga rumah setelah discount. Pembelian kavling dan material atau pembangunan rumah oleh bank diperoleh dari developer, sehingga pembayaran penjualan.

e) Apabila rumah tidak selesai dibangun (maksimum 12 bulan dari akad ke dua di tandatangani), maka developer harus melakukan *buy back*.

f) Setelah rumah selesai di bangun dan dilakukan BAST kepada end user, rumah tersebut harus ditutup asuransi kerugian dengan asyarat *Banker's Clause* BNI Syariah dan *end user* harus menyerahkan dokumen lengkap ke bank (sertifikat yang telah dipecah, IMB, dan lain-lain).

³⁵ *Buku Panduan Perusahaan BNI Syariah*, Index B02-03, Bab IV, Sub Bab B, Sub Sub Bab 02, hlm 42.

g) Apabila terjadi keterlambatan pembangunan maka developer harus melakukan *buy back* dalam waktu 3 bula sejak jatuh tempo jangka waktu penyelesaian pembangunan rumah yang telah disepakati. Ganti rugi atau klaim dari nasabah atas keterlambatan tersebut menjadi beban developer, termasuk kondisi apabila *end user* mengembalikan perjanjiannya.

5) Akad pembiayaan

Terdiri dari Waad Plafod *Murābahah* (SKP) untuk membeli tanah dan pembangunan rumah secara bertahap yang terdiri atas 2 akad pembiayaan *Murābahah*. Disposisi pembiayaan di lakukan secara langsung ke rekening penjual (developer). Misalnya nasabah akan membeli rumah induk senilai Rp. 250.000.000,- dengan komponen harga tanah Rp. 100.000.000,- dan harga bangunan Rp. 150.000.000,-. Diantara PKS antara developer dan BNI Syariah, disepakati bahwa pembangunan rumah dapat langsung dilakukan setekah pembelian kavling dan pembayaran untuk pembangunan rumah di lakukan setelah ada proses pembangunan. Dengan demikian, setelah dilakukan proses analisa pembiayaan, dalam SKP dicantumkan bahwa yang bersangkutan memperoleh fasilitas berupa :

a) *Murābahah* pembelian kavling dengan harga perolehan sebesar Rp. 1000.000.000,- dan uang muka 10% dengan demikian, maksimum pembiayaan untuk pembelian kavling adalah sebesar Rp. 90.000.000,-

b) *Murābahah* pembelian bangunan rumah dengan harga perolehan sebesar Rp. 150.000.000,- dan uang muka 10% sebesar Rp. 15.000.000,-. Dengan demikian maksimum pembiayaan untuk pembelian bangunan rumah adalah sebesar Rp. 135.000.000,-

Apabila dalam PKS developer menginginkan adanya pembayaran untuk pembangunan rumah terlebih dahulu dan di ketahui bahwa komponen upah atau jasa membangun adalah sebesar 30% dari harga pembangunan. Maka akad yang dicantumkan dalam SKP adalah .³⁶

a) *Murābahah* dalam pembelian kavling dengan harga perolehan sebesar Rp. 100.000.000,- dan uang muka sebesar Rp. 10.000.000,- dengan demikian, maksimum pembiayaan untuk pembelian kavling adalah sebesar Rp. 90.000.000,-

b) *Murābahah* pembelian material bangunan dengan harga perolehan sebesar Rp. 150.000.000,- dan uang muka sebesar Rp. 45.000.000,- dengan demikian maksimum pembiayaan untuk pembelian material bangunan adalah sebesar Rp. 150.000.000,-

6) Agunan dan Pengikatan

Agunan berupa tanah dan bangunan rumah telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan sebesar nilai taksasi tanah dan rumah.

7) Asuransi

a) Nasabah di tutup asuransi jiwa sesuai ketentuan pada perusahaan asuransi syariah.

³⁶*Ibid.*, hlm. 43.

b) Agunan ditutup asuransi kerugian pada perusahaan asuransi syariah minimal sebesar nilai taksasi rumah.

8) Syarat Pencairan

a) Untuk pembelian kavling :

- (1) Uang muka telah dibayarkan lunas oleh nasabah kepada BNI Syariah atau kepada pengembang atau developer yang dibuktikan dengan kuitansi pembayaran atau rekening koran developer.
- (2) Akad pembiayaan telah di tandatangani antara BNI Syariah dengan nasabah.
- (3) SKMHT/APHT telah di tandatangani guna proses pengikatan hak tanggungan.
- (4) Biaya-biaya yang di persyaratkan dalam akad telah di bayar nasabah.

b) Untuk pembangunan rumah

- (1) Uang muka telah di bayarkan lunas oleh nasabah kepada BNI Syariah atau kepada pengembang atau developer yang di buktikan dnegan kuitansi pembayaran/bukti transfer/rekening koran developer.
- (2) Akad pembiayaan telah di tandatangani antara BNI Syariah dengan nasabah.
- (3) Biaya-biaya telah dipersyaratkan dalam akad telah dibayar nasabah. Pencairan pembiayaan atau disposisi akad kedua

dilakukan dengan pemindahan bukuan ke rekening developer (jika developer memiliki pembiayaan konstruksi dari bank lain, maka pemindah bukuan harus menunjuk ke rekening pembiayaan terkait) dan langsung dilakukan pemblokiran saldo. Pembukuan blokir saldo dan dilakukan secara bertahap minimal 3 (tiga) dan sesuai prestasi pembangunan.

(4) Ada surat permohonan pencairan pembiayaan dari nasabah.

9) Penyelamatan Pembiayaan³⁷

a) Apabila terjadi tidak dapat memenuhi kewajibanya :

(1) Apabila tidak ada saldo angsuran pada akhir bulan, maka BNI Syariah langsung mendebet rekening afiliasi nasabah yang diblokir 1 x angsuran bulanan untuk pembayaran pada bulan tersebut.

(2) Selanjutnya apabila terdapat tunggakan selama 2 bulan berturut-turut, maka pada akhir bulan ke dua tersebut developer wajib melakukan *buy back* terhadap rumah yang dibiayai.

IAIN PURWOKERTO

³⁷*Ibid.*, hlm. 44.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Pada prinsipnya pada setiap ketentuan pembiayaan Griya iB Hasanah dalam membeli rumah, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rukan, rusun, apartemen, dan jenisnya), dan membeli kavling yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan pembayaran kembali masing-masing calon nasabah. Mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah direalisasikan apabila nasabah memenuhi kriteria pembiayaan, objek atau tanah yang akan di ajukan pembiayaan telah dimiliki oleh pemohon atau suda atas nama pemohon sendiri, objek sebagai agunan mampu menutupi besarnya jumlah pembiayaan yang diajukan, nasabah tidak termasuk dalam kategori nasabah bermasalah.

Mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah yaitu yang pertama nasabah sudah melihat dan menentukan objek yang akan dibeli melalui developer, lalu nasabah dan developer melakukan kesepakatan mengenai harga objek tersebut dan nasabah diberi tanda jadi oleh developer dan pada saat itu developer merekomendasikan Bank BNI Syariah sebagai lembaga perbankan yang memberikan pembiayaan terhadap nasabah tersebut. Kemudian nasabah datang ke Bank BNI Syariah untuk mengajukan pembiayaan, pada saat itu pihak Bank melakukan proses analisa meneliti persyaratan, ketentuan dan pihak bank melakukan terjun lapangan untuk melihat objek yang akan dibeli nasabah.

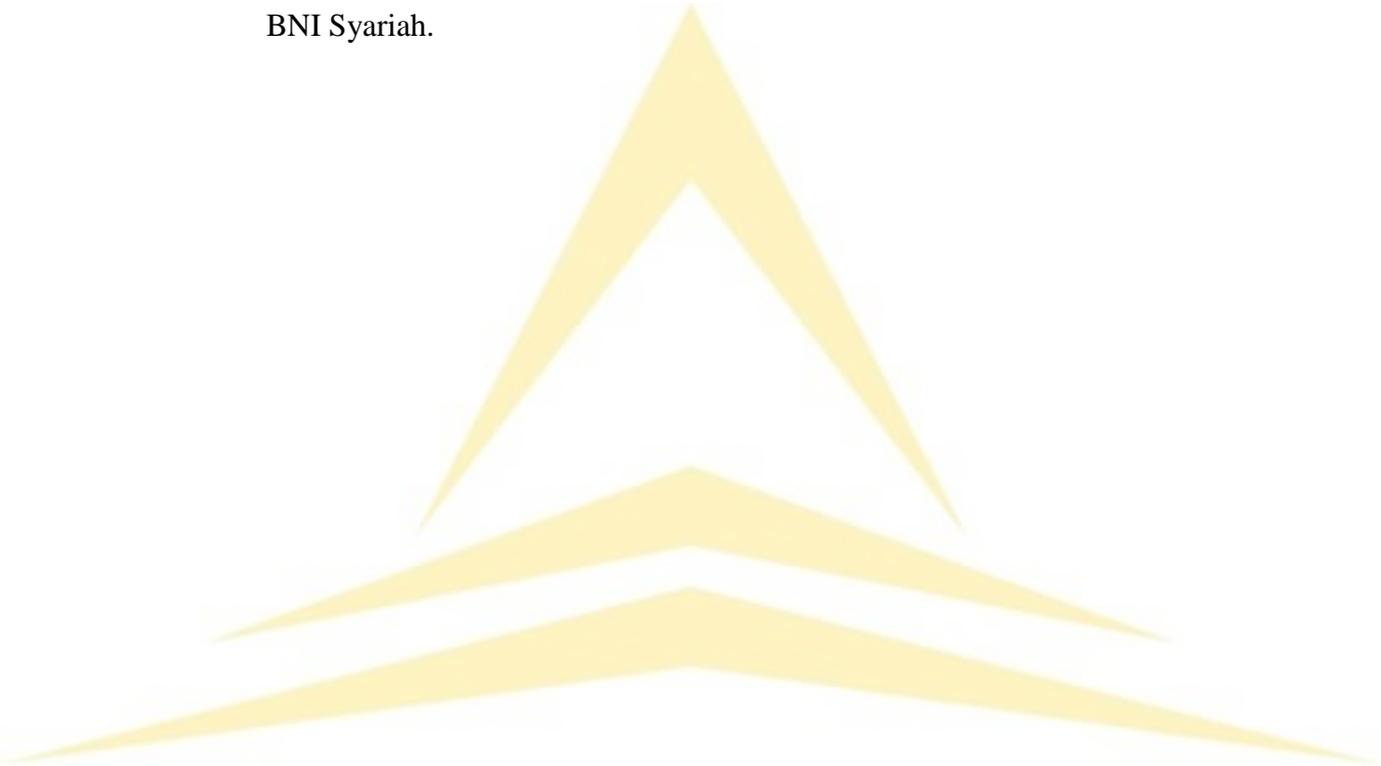
Setelah semua persyaratan, ketentuan dan kelayakan objek memenuhi kriteria maka Bank menurunkan SKP (Surat Keputusan Pembiayaan), pada saat SKP turun maka terdapat transaksi dan secara teknis Bank memberikan akad wakalah kepada nasabah. Akad Wakalah ini memegang peranan sangat penting, karena Bank memberikan kuasa penuh untuk nasabah melakukan transaksi awal yaitu transaksi dimana nasabah dan developer melakukan kesepakatan mengenai pembelian objek, secara prinsip rumah tersebut sudah berpindah hak milik menjadi milik Bank. Maka bank mempunyai hak penuh untuk menjual objek tersebut kepada siapa saja, yaitu kepada nasabah yang membawa akad wakalah tersebut.

B. Saran-saran

Ada beberapa saran yang berkaitan dengan pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah KCP Cilacap :

1. Pelaksanaan transaksi-transaksi yang terjadi pada BNI Syariah KCP Cilacap harus ditingkatkan lagi ketelitiannya dalam menyusun dan mengumpulkan syarat-syarat yang dipenuhi oleh nasabah. Hal ini dikarenakan semua keputusan ekonomi yang diambil tidak boleh menyimpang dari syariah Islam yang dapat merugikan masyarakat. Bank syariah diharapkan menghasilkan sebuah keterbukaan, akuntabilitas dan dapat menunjukkan kinerja yang lebih baik dibandingkan dengan bank-bank konvensional.

2. Bagi pihak BNI Syariah hendaknya lebih berhati-hati dalam memberikann pembiayaan Griya iB Hasanah karena tingkat resiko kredit macet biasa saja terjadi meskipun dalam pembiayaan ini ditutup dengan adanya agunan.
3. Pihak BNI Syariah lebih meningkatkan sosialisasi dalam memasarkan produknya agar masyarakat lebih mengenal jauh mengenai produk yang ada di BNI Syariah.



IAIN PURWOKERTO

DAFTAR PUSTAKA

- Adimarwan A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta Rajawali Pers. 2011.
- Ahmad Tanzeh. *Pengantar Metode Penelitian*. Yogyakarta: Teras. 2009.
- Algound, Lativa M dan Meryvn K Lewis. *Perbankan Syariah Prinsip Praktik Prospek, Terj. Burhan Wirasubrata*. Jakarta:Serambi Ilmu Semesta. 2004.
- Buku Panduan Perusahaan BNI Syariah, Index B02-03, Bab IV, Sub Bab B, Sub Sub Bab 02, hlm 28.*
- Brosur Produk-Produk BNI Sariah KCP Cilacap.
- Dahlan, Ahmad. *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik: Buku Bacaan Akademik, Praktisi serta Dewan Pengurus Syariah*. Yogyakarta: Teras. 2012.
- Danupranata, Gita. *Buku Ajar Perbankan Syariah*. Jakarta: Salemba Empat. 2013.
- Dokumen BNI Syariah KCP Cilacap. *Tugas dan Tanggung Jawab Karyawan BNI Syariah KCP Cilacap*. 2014.
- Hadari, Nawawi. *Metode Penelitian Bidang Sosial*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Pers. 1998
- Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam STAIN Purwokerto. *Panduan Penyusunan Laporan Tugas Akhir D III MPS 2014*.
- Kasmir. *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers. 2002.
- Kertajaya, Hermawan & Muhamad Syakir Sula. *Syariah Marketing*. Bandung: PT. Mizan Pustaka. 2006.
- Moehar Daniel. *Metode Penelitian Sosial Ekonomi dilengkapi Beberapa Alat Analisa dan Penuntun Penggunaan*. Jakarta: Bumi Aksara. 2005.

Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN. 2005.

Rivai, Veithzal & Arviyan Arifin. *Islamic Banking: Sistem Bank Islam Bukan Hanya Solusi Menghadapi berbagai Persoalan Perbankan & Ekonomi Global*. Jakarta: Bumi Aksara. 2010.

Sumitro, Warkum. *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 1997.

Surakhamadi. *Metode Penelitian Survey*. Jakarta: Aneka. 1999.
Trusted Partner for Financial Excellence. Profil Perusahaan BNI Syariah.
Wawancara dengan Bpk. Furqon Bayu Utama, Teller di BNI Syariah KCP

Cilacap. Di Kantor BNI Syariah KCP Cilacap. Tanggal 22 Januari 2014.

Wawancara dengan Bpk. Hilmawan Bayu Aji, Sub Branch Manager, di Kantor BNI Syariah KCP Cilacap. Tanggal 7 Februari 2014.

Wawancara dengan Ibu. Wakhyu Palupi. Operation end Srvice Head (OSH).
Dikantor BNI Syariah KCP Cilacap. Tanggal 29 Januari 2014.

IAIN PURWOKERTO