

**ANALISIS PENETAPAN MARGIN KEUNTUNGAN KPR
SYARIAH PADA PT. BANK BNI SYARIAH CABANG
MASAMBA**

Skripsi

*Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana
Ekonomi (S.E) pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan
Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo*



**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
2021**

**ANALISIS PENETAPAN MARGIN KEUNTUNGAN KPR
SYARIAH PADA PT. BANK BNI SYARIAH CABANG
MASAMBA**

Skripsi

*Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana
Ekonomi (S.E) pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan
Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo*



- 1. Dr. Mahadin Shaleh, M.Si**
- 2. Nur Ariani Aqidah, SE., M.Sc**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
2021**

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Rius Alfahni
NIM : 16 0402 0166
Fakultas : Ekonomi Dan Bisnis Islam
Program Studi : Perbankan Syariah

menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, bukan plagiasi atau duplikasi dari tulisan/karya orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri,
2. Seluruh bagian dari skripsi ini adalah karya saya sendiri selain kutipan yang ditunjukkan sumbernya. Segala kekeliruan dan atau kesalahan yang ada di dalamnya adalah tanggungjawab saya.

Bilamana di kemudian hari pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi administratif atas perbuatan tersebut dan gelar akademik yang saya peroleh karenanya dibatalkan.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Palopo, 08 November 2021

Yang membuat pernyataan,



SEPULUH RIBU RUPIAH
10000
METERAN
TEMPEL
BBBACAJX566028403

Rius alfahni B
NIM : 16 0402 0166

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi berjudul Analisis Penetapan Margin Keuntungan KPR Syariah pada PT Bank BNI Syariah KCP Masamba yang ditulis oleh Rius Alfahni B Nomor Induk Mahasiswa (NIM) 16 0402 0166, mahasiswa Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Palopo, yang di munaqasyah kan pada hari Sabtu tanggal 27 November 2021 Miladiyah bertepatan dengan 22 Rabiul Akhir 1443 Hijriyah telah diperbaiki sesuai catatan dan permintaan Tim Penguji, dan diterima sebagai syarat meraih gelar *Sarjana Ekonomi* (S.E)

Palopo, 28 November 2021

TIM PENGUJI

- | | | |
|---------------------------------|----------------|---|
| 1. Dr. Fasiha, S.El., M.El. | Ketua Sidang (|  |
| 2. Dr. Takdir, SH., M.H. | Penguji 1 (|  |
| 3. Muzayyanah Jabani, ST., M.M. | Penguji 2 (|  |
| 4. Dr. Mahadin Shaleh, M.Si | Pembimbing 1 (|  |
| 5. Nur Ariani Aqidah, SE., M.Sc | Pembimbing 2 (|  |

Mengetahui:


Ketua Program Studi
Perbankan Syariah
Hendra Safri, SE., M.M
NIP. 19610208 1999403 2 00 1


Ketua Program Studi
Perbankan Syariah
Hendra Safri, SE., M.M
NIP. 199861020 201503 1 001

PRAKATA

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ سَيِّدِنَا
مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِهِ وَأَصْحَابِهِ أَجْمَعِينَ

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT. yang telah menganugerahkan rahmat, hidayah serta kekuatan lahir dan batin, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul **“Analisis Penetapan Margin Keuntungan KPR Syariah Pada PT. Bank BNI Syariah KCP Masamba”** setelah melalui proses yang panjang.

Selawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW. Kepada para keluarga, sahabat dan pengikut-pengikutnya. Skripsi ini disusun sebagai syarat yang harus diselesaikan, guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) pada Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo. Penulisan skripsi ini dapat terselesaikan berkat bantuan, bimbingan serta dorongan dari banyak pihak walaupun penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga dengan penuh ketulusan hati dan keikhlasan, kepada:

Teriring doa, semoga amal kebaikan serta keikhlasan pengorbanan mereka mendapat pahala yang setimpal dari Allah SWT. dan selalu diberi petunjuk ke jalan yang lurus serta mendapat Ridho-Nya amin.

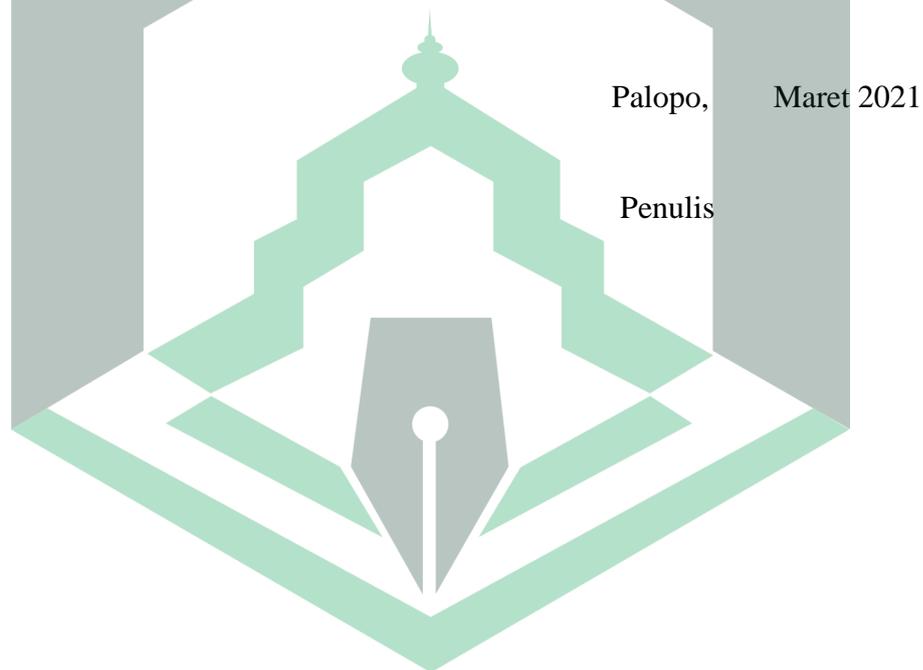
1. Rektor IAIN Palopo, Prof. Dr. Abdul Pirol, M. Ag, serta Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kelembagaan, Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H., Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan Dr. Ahmad Syarief Iskandar, SE., M.M., Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama, Dr Muhaemin, M.A. yang telah membina peneliti menimbah ilmu pengetahuan.
2. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palopo, Dr. Hj. Ramlah Makkulase, M.M., serta Wakil Dekan Bidang Akademik, Dr. Muh. Ruslan Abdullah, S.EI., M.A., Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum Perencanaan dan Keuangan, Bapak Tadjuddin, S.E., M. Si. Ak., Ca., dan Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama, Dr. Takdir, SH., MH., yang telah membantu mensukseskan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
3. Ketua Prodi Perbankan Syariah IAIN Palopo, Bapak Hendra Syafri, S.E., M.M. seluruh dosen dan staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah membantu, mendidik, membimbing, mengajar dan mencurahkan ilmu-ilmunya kepada penulis. Semoga Allah Swt., melimpahkan amal kebaikan mereka. Amin.
3. Pembimbing I Dr. Mahadin Shaleh, M.Si dan Pembimbing II Nur Ariani Aqidah, SE., M.Sc yang telah meluangkan waktunya yang sangat berharga untuk membimbing dan mengajarkan peneliti dalam proses penyusunan skripsi dan memberikan kontribusi ilmiah sehingga membuka cakrawala berfikir peneliti dalam menghadapi berbagai persoalan.

4. Kepala Perpustakaan IAIN Palopo, Bapak Madehang. S.Ag., M.Pd, beserta stafnya yang telah banyak membantu penulis, khususnya dalam mengumpulkan literature-literatur yang berkaitan dengan pembahasan skripsi ini.
5. Pada Dosen dan Pegawai di kampus institute Agama Islam Negri (IAIN) Palopo, yang selama ini banyak memberikan motivasi dan bantuan dalam menghadapi segala tantangan selama proses perkuliahan.
6. Seluruh Administrasi IAIN Palopo yang telah memberikan informasi dan bantuan yang berkaitan dengan akademik.
7. Pimpinan dan segenap karyawan Bank BNI Syariah KCP Masamba yang telah membantu penulis dalam penelitian skripsi yang selama ini memberikan ilmu, pengalaman dan keterangan-keterangan dari wawancara yang tertuang di dalam hasil penelitian skripsi ini.
8. Terkhusus kepada kedua orang tuaku tercinta ayahanda AM Basrin Kalidja, S.Pd dan ibunda Nur Aini Abu yang telah mengasuh dan mendidik penulis dengan penuh kasih sayang sejak kecil hingga sekarang, dan segala yang telah diberikan kepada anak-anaknya.
9. Kepada semua teman seperjuangan, mahasiswa Program Studi Perbankan Syariah Angkatan 2016 (khususnya kelas E) yang selama ini memberikan motivasi dan bersedia membantu serta senantiasa memberikan saran sehubungan dengan penyusunan skripsi ini.
10. Kepada semua teman seperjuangan terhusus Rika Jelita, Samsuddin, Sarwan, Saiful, Sindi Fatika Sari, Riswandi Sayhrir, Risal, Reski Awalia

Ramadhan, Novrita Hairin Putri Nurwan, yang selama ini memberikan motivasi dan bersedia membantu serta senantiasa memberikan saran sehubungan dengan penyusunan skripsi ini.

Akhirnya hanya kepada Allah SWT., peneliti memohon ampun atas segala dosa dan berdo'a semoga bantuan dan partisipasi berbagai pihak dapat diterima sebagai ibadah dan diberikan pahala yang berlipat ganda. Amin.

Wassalamu Alaikum Wr.Wb.



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

A. Transliterasi Arab-Latin

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada tabel berikut:

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ṣa	ṣ	es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Ḍal	Ḍ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)

ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	apostrof terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (‘).

2. Vokal

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

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

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ	<i>fathah</i>	A	A
اِ	<i>Kasrah</i>	I	I
اُ	<i>ḍammah</i>	U	U

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

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اِيْ	<i>fathah dan yā'</i>	Ai	a dan i
اُوْ	<i>fathah dan wau</i>	Au	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:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
اَ... اِ... اِوْ	<i>fathah dan alif</i> atau <i>yā'</i>	Ā	a dan garis di atas
يِ	<i>Kasrah dan yā'</i>	Ī	i dan garis di atas
اُوْ	<i>ḍammah dan wau</i>	Ū	u dan garis di atas

مَاتَ : *māta*

رَمَى : *ramā*

قِيلَ : *qīla*

يَمُوتُ : *yamūtu*

4. *Tā' marbūtah*

Transliterasi untuk *tā' marbūtah* ada dua, yaitu: *tā' marbūtah* yang hidup atau mendapat harakat fathah, kasrah, dan damma, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *tā' marbūtah* yang mati atau mendapat harakat sukun transliterasinya adalah [h].

Kalau kata yang berakhir dengan *tā' marbūtah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *tā' marbūtah* itu transliterasinya dengan ha (ha).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *rauḍah al-aṭ fāl*

الْمَدِينَةُ الْفَاضِلَةُ : *al-madīnah al-fāḍilah*

الْحِكْمَةُ : *al-ḥikmah*

5. *Syaddah (Tasydīd)*

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydīd* (ّ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*.

Contoh:

رَبَّنَا : *rabbānā*

نَجَّيْنَا : *najjainā*

الْحَقَّ : *al-ḥaqq*

نُعْمَ : *nu'ima*

عَدُوَّ : *'aduwwun*

Jika huruf *ع* ber-*tasydid* di akhir sebuah kata dan didahulukan oleh huruf *kasrah* (سَيِّ), maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* menjadi *ī*.

Contoh:

عَلِيٌّ : ‘Alī (bukan ‘Aliyy atau ‘Aly)

عَرَبِيٌّ : ‘Arabī (bukan ‘Arabiyy atau ‘Araby)

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf *ال* (*alif lam ma’rifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, *al-*, baik ketika diikuti oleh huruf *syamsi yah* maupun huruf *qamariyah*. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

Contoh:

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

الزَّلْزَلَةُ : *al-zalزالah* (*al-zalزالah*)

الفَلْسَفَةُ : *al-falsafah*

الْبِلَادُ : *al-bilādu*

7. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (‘) hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif.

Contoh:

تَأْمُرُونَ : *ta’murūna*

النَّوْعُ : *al-nau'*

شَيْءٌ : *syai'un*

أُمِرْتُ : *umirtu*

8. Penulisan Kata Arab yang Lazim Digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang transliterasinya adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari perbendaharaan bahasa Indonesia, atau sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, atau lazim digunakan dalam dunia akademik tertentu, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi diatas. Misalnya, kata al-Qur'an (dari *al-Qur'ān*), alhamdulillah, dan munaqasyah. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka harus ditransliterasi secara utuh. Contoh:

Syarh al-Arba'īn al-Nawāwī

Risālah fī Ri'āyah al-Maṣlahah

9. Lafz al-Jalālah (الله)

xKata "Allah" yang didahului pertikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah. Contoh:

بِاللَّهِ dīn nullāh billāh

Adapun *tā' marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz al-jalālah*, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

فِي رَحْمَةِ اللَّهِ hum fī raḥmatillāh

10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tnpat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR).

Contoh:

Wa mā Muḥammadun illā rasūl

Inna awwala baitin wudi'a linnāsi lallaẓī bi Bakkata mubārakan

Syahru Ramaḍān al-laẓī unzila fihī al-Qur'ān

Naṣr al-Dīn al-Ṭūsī

Naṣr Ḥāmid Abū Zayd

Al-Ṭūfī

Al-Maṣlaḥah fī al-Tasyrī al-Islāmī

Jika nama resmi seseorang menggunakan kata Ibnu (anak dari) dan Abū (bapak dari) sebagai anak kedua terakhirnya, maka kedua nama

terakhir itu harus disebutkan sebagai nama akhir dalam daftar pustaka atau daftar referensi. Contoh:

Abū al-Walīd Muḥammad ibn Rusyd, ditulis menjadi: Rusyd, Abū al-Walīd Muḥammad (bukan: Rusyd, Abū al-Walīd Muḥammad Ibnu)

Naṣr Ḥāmid Abū Zaīd, ditulis menjadi: Abū Zaī, Naṣr Ḥāmid (bukan: Zaīd Naṣr Ḥāmid Abū)

B. Daftar Singkatan

Beberapa singkatan yang dibakukan adalah:

SWT.	= Subhanahu Wa Ta'ala
SAW.	= Sallallahu 'Alaihi Wasallam
AS	= 'Alaihi Al-Salam
H	= Hijrah
M	= Masehi
SM	= Sebelum Masehi
l	= Lahir Tahun (untuk orang yang masih hidup saja)
QS .../...: 4	= QS al-Baqarah/2: 4 atau QS Ali 'Imran/3: 4
HR	= Hadis Riwayat

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG.....	
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
PRAKATA	iii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB DAN SINGKATAN	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR AYAT.....	xiv
DAFTAR HADITS.....	xvi
DAFTAR TABEL.....	xvii
DAFTAR GAMBAR.....	xviii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
ABSTRAK	xx
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Batasan Masalah	6
C. Rumusan Masalah.....	6
D. Tujuan Penelitian	7
E. Manfaat Penelitian	7
BAB II KAJIAN TEORI	8
A. Penelitian Terdahulu yang Relevan.....	8
B. Kajian teori	10
C. Deskripsi teori.....	18
1. Margin	18
2. KPR Syariah	19
D. Kerangka Pikir	30
BAB III METODE PENELITIAN.....	32
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	32
B. Fokus Penelitian.....	33
C. Definisi Istilah.....	33
D. Desain Penelitian	34
E. Data dan Sumber Data	34
F. Instrumen data.....	35
G. Teknik Pengumpulan Data.....	35
H. Pemeriksaan Keabsahan Data.....	36
I. Teknik Analisis Data	37
BAB IV DESKRIPSI DAN ANALISIS DATA.....	40
A. Deskripsi data.....	40
B. Pembahasan.....	53

BAB V PENUTUP	65
A. Simpulan.....	65
B. Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA	67
LAMPIRAN-LAMPIRAN	



DAFTAR AYAT

Kutipan ayat 1 QS Ali imran/3:130	23
Kutipan ayat 2 QS an-nisa/4:29	23



DAFTAR HADIS

Hadis 1 hadis tentang jual beli	23
---------------------------------------	----



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 budaya kerja bank BNI Sysariah.....	50
---	----



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka fikir	31
Gambar 2.2 struktur organisasi BNI syariah masamba	51
Gambar 2.3 tabel angsuran KPR syariah	55



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 SK Pembimbing
- Lampiran 2 Berita Acara Seminar Proposal
- Lampiran 3 Permohonan Pengesahan Draft
- Lampiran 4 Permohonan Surat Izin Penelitian
- Lampiran 5 Surat Izin Penelitian
- Lampiran 6 Pedoman Wawancara
- Lampiran 7 Keterangan Wawancara
- Lampiran 8 Nota Dinas Pembimbing Seminar Hasil
- Lampiran 9 Persetujuan Pembimbing Seminar Hasil
- Lampiran 10 Berita Acara Seminar Hasil
- Lampiran 11 Surat Keterangan Bebas Mata Kuliah
- Lampiran 12 Nota Dinas Pembimbing Munaqasyah
- Lampiran 13 Halaman Persetujuan Pembimbing Munaqasyah
- Lampiran 14 Nota Dinas Tim Penguji
- Lampiran 15 Halaman Persetujuan Tim Penguji
- Lampiran 16 Hasil Cek Turnitin
- Lampiran 17 Nota Dinas Tim Verivikasi
- Lampiran 18 Lembar Penilaian Uji Munaqasyah
- Lampiran 19 Dokumentasi
- Lampiran 20 Daftar Riwayat Hidup Penulis

ABSTRAK

Rius Alfahni. B, 2020, “*Analisis Penetapan Margin Keuntungan KPR Syariah pada PT. Bank BNI Syariah Cabang Masamba*”. Skripsi Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo. Dibimbing oleh Mahadin Shaleh, dan Nur Ariani Aqidah,

Penelitian ini membahas tentang analisis penetapan margin keuntungan KPR syariah. Untuk memperjelas anggapan masyarakat luar tentang perbedaan margin keuntungan KPR syariah agar masyarakat lebih paham bahwa KPR syariah dan KPR konvensional memiliki perbedaan mulai dari keuntungan yang di peroleh, penetapan harga awal serta angsurannya yang bersifat tetap lebih memudahkan masyarakat bertransaksi dan mewujudkan untuk memiliki rumah impian. Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif deskriptif data yang di peroleh melalui dua sumber yaitu data primer dan data sekunder, data primer yang di peroleh dari wawancara langsung dengan staff BNI Syariah Masamba sedangkan data sekunder diperoleh dari sumber lain yang berkaitan dengan penelitian seperti buku, internet, dan lain sebagainya. Hasil penelitian dari margin keuntungan KPR syariah pada PT bank BNI syariah KCP masamba menunjukkan bahwa persentase yang digunakan yaitu 6% dari hasil penjualan dengan menggunakan margin tetap yang sudah di tetapkan dari pemerintah pusat. Sehingga margin keuntungan untuk KPR syariah bersifat tetap dan tidak berubah-ubanh berdasarkan suku bunga.

Kata Kunci : KPR Syariah, Margin Keuntungan

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah. Prinsip syariah adalah hukum Islam dalam kegiatan perbankan sesuai dengan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki wewenang dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

KPR merupakan salah satu jenis layanan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang berharap mendapatkan pelayanan untuk mendapatkan pinjaman dalam pemberian kredit perumahan kepada nasabahnya. KPR muncul karena adanya kebutuhan yang tinggi di kalangan masyarakat untuk dapat memiliki rumah tanpa diimbangi dengan peningkatan daya beli di masyarakat. Produk KPR yang ada pada perbankan syariah pada dasarnya berbeda dengan KPR yang ada di perbankan konvensional.

Perbedaan ini dapat terjadi karena terdapat perbedaan prinsip antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Dalam perbankan syariah biasa dikenal konsep berbasis bagi hasil dan juga perdagangan. Sedangkan dalam perbankan konvensional, dikenal sistem yang berbasis bunga. Dalam produk yang biasa dikenal dengan nama KPR syariah ini terdapat beberapa karakteristik yang berbeda.

Di antaranya adalah pemberlakuan sistem kredit yang ada pada perbankan konvensional sementara pada perbankan syariah konsep KPR syariah

menggunakan beberapa akad yaitu murabaha, ijarah muntahiyah bittamlik, dan juga musyarakah mutanaqisah. Yang menjadi masalah adalah bahwa banyak masyarakat yang menganggap bahwa produk KPR yang dikeluarkan oleh bank syariah merupakan produk yang tidak berbeda dengan yang dikeluarkan oleh bank konvensional.

Hasil riset yang dilakukan oleh Alwi menunjukkan bahwa pemasaran produk yang dikeluarkan oleh bank syariah, khususnya KPR sering kali mendapatkan tantangan dengan fakta bahwa pemahaman masyarakat masih sering terganggu dengan bank konvensional. Apalagi fakta menunjukkan bahwa masyarakat lebih banyak mengenal bank konvensional dibandingkan dengan bank syariah.¹

Merujuk pada definisi hukum perbankan, maka ruang lingkup hukum perbankan mencakup beberapa aspek yaitu:

1. Asas-asas dan kaidah-kaidah hukum perbankan
2. Tata kelola perbankan sebagai lembaga keuangan
3. Hubungan hukum antara bank dan nasabah perorangan dan korporasi
4. Hubungan hukum antara bank dengan lembaga lembaga terkait lainnya.
5. Pengawasan perbankan dan sanksi yang dijatuhkan atas pelanggaran aturan-aturan perbankan.²

Ada beberapa tujuan dari perbankan syariah. Diantara para ilmu dan para profesional muslim berbeda pendapat mengenai tujuan tersebut menurut Kazariah

¹ Haykal, Mohammad. "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia." *Skripsi 5* (November 2014): 521..

² Dr. H. Muhammad Arafat Yusmand, S.H., M.H. *Aspek Hukum Perbankan Syariah Dari Teori Ke Praktik*. (Yogyakarta: CV Budy Utama, 2017), hal. 9.

didalam bukunya yang berjudul *handbook of Islamic banking*, tujuan dasar dari perbankan syariah yaitu menyediakan fasilitas keuangan dengan cara mengupayakan instrumen-instrumen keuangan (*financial instruments*) yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan norma-norma syariah.³

Rumah adalah kebutuhan utama komunitas sebagai tempat tinggal. Tetapi apa yang dilihat hari ini adalah Orang mengalami kesulitan memiliki rumah dengan harga murah. Penghasilan masyarakat masih banyak di kisaran UMR (Upah Minimum Regional) mempersulit orang untuk memilikinya Rumah. Bank adalah institusi yang memainkan peran penting dalam menjalankan mobilitas dana pembangunan, harus memiliki kemampuan untuk mengumpulkan dana publik, baik skala kecil maupun besar.

Bank sebagai lembaga perantara harus memiliki kemampuan untuk mengelola dana dari investor dan publik. Karena itu, satu bentuk pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada publik adalah kredit kepemilikan rumah untuk mengatasi kesulitan orang dalam membeli rumah dalam bentuk tunai. Pinjaman syariah kemudian menjadi konsep pinjaman rumah, ini jenis produk pembiayaan dengan kontrak murabahah.

Pembiayaan dengan Perjanjian murabahah dari bank untuk membeli rumah yang dibutuhkan harganya lebih mahal ditambah margin keuntungan yang disetujui oleh bank dan laba. Produk pembiayaan ini dikenal sebagai Pembiayaan

³Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H. *Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*. (Jakarta: PT Adhitya Andrebina Agung, 2014), hal. 23

Kepemilikan Rumah syariah. Kualitas pembiayaan Islami ditandai dengan pembesaran porsi pembiayaan penjualan murabahah.⁴

KPR syariah yang menjadi produk perbankan syariah menyimpan tanda tanya besar. Sebagian orang menilai bahwa mewujudkan hunian rumah yang ekstra instan merupakan solusi yang paling aman, yang bebas dari riba. Namun kehalalannya pun masih di pertanyakan karena tabulasi akhir KPR konvensional hampir sama dengan KPR syariah. Dalam gambaran singkat KPR melalui perbankan atau lembaga pembiayaan, biasanya melibatkan tiga pihak, yaitu pihak bank, developer dan nasabah berlaku baik dalam sistem syariah maupun konvensional.

Ada banyak masyarakat yang bertanya-tanya apa yang membedakan dan apa keunggulan yang dimiliki KPR syariah ditambah cabang untuk bank syariah masih jarang di dapatkan, jadi sebagian orang yang masih berfikir minim lebih memilih bank yang lebih banyak di jumpai padahal jika di bank syariah lebih bisa menguntungkan masyarakat dan bisa memecahkan solusi dalam menghemat pengeluaran dengan angsuran yang bersahabat dan juga tidak berubah-ubah serta tidak memberatkan masyarakat apabila terkendala dalam membayar angsuran di bank syariah bisa memberikan solusi tanpa memberatkan nasabahnya

KPR syariah juga menggunakan akad murabahah yang berbasis jual beli. Dalam kebiasaan yang ada pada perbankan syariah konsep murabahah merupakan konsep perdagangan yang berbasis jual beli yang pembayarannya dilakukan secara tangguh atau cicilan. Dalam akad ini pihak bank syariah bertindak sebagai

⁴Oktari, Frisca. "Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penetapan Margin Murabahah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi pada Bank Syariah Mandiri Periode 2013-2014)." *Skripsi*, Desember 2019: 4.

penjual yang akan melakukan penjualan aset kepada nasabahnya secara tangguh atau dengan cicilan. Dalam akad murabahah pihak bank syariah akan melakukan penjualan barang dagangan kepada para nasabahnya dengan keuntungan yang telah di sepakati oleh kedua belah pihak. Akad KPR syariah yang menggunakan sistem murabahah membuat pihak bank syariah harus memberitahukan kepada nasabahnya berkaitan dengan harga perolehan rumah yang di peroleh bank syariah dari developer. Kemudian bank syariah dengan harga tersebut lalu menetapkan keuntungan yang di ambilnya dimana margin keuntungan tersebut disepakati oleh kedua pihak.

Para ulama yang keberatan dalam praktek jual beli dengan kredit (murabahah) merupakan para ulama yang bermazhab hanafi dan syafi'i, mereka berpendapat bahwa pembelian dengan kredit adalah sebagai riba naziyah, yaitu berwujud tambahan dan dibebankan kepada pihak kreditur (orang yang berhutang) dan hal ini tentunya sangat memberatkan bagi pihak yang berhutang.

Imam Ibnul Mundhir berkata; "Para ahli telah sepakat bahwa jika pemberi pinjaman meminta (kepada penerima pinjaman) sepersepuluh dari nilai pinjaman sebagai tambahan atau hadiah, maka ia memberikan pinjaman dalam kondisi ini, maka pengambilan tambahan pinjaman adalah riba⁵

KPR (kredit pemilik rumah) merupakan pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit. Dengan harga jual rumah di tetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Adapun beberapa Perbedaan KPR

⁵xbank. *hukum KPR menurut syariah islam*. desember 28, 2018. https://m.facebook.com/story.php?story_fbid=366518277228890&id=133856543828399 (accessed februari 25, 2020)

konvensional dan KPR syariah terletak pada akadnya. Pada bank syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah sedangkan bank konvensional kontrak bank konvensional di dasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif..⁶

Keterlibatan perbankan syariah untuk mendukung pembiayaan di sektor ini belum maksimal. Semakin ketatnya persaingan antara bank konvensional dengan bank syariah dalam menawarkan produk KPR mereka, mengharuskan para nasabah teliti dan pintar. Dari latar belakang yang telah disebutkan di atas penelitian ini dilakukan dengan judul : **Analisis Penetapan Margin Keuntungan KPR Syariah pada PT. Bank BNI Syariah Cabang Masamba**

B. Batasan Masalah

Penulis memfokuskan pembahasan atas masalah-masalah pokok yang dibatasi dalam konteks analisis penetapan margin keuntungan KPR Syariah di KCP. Masamba dengan menggunakan teori Suad Husnan Enny Pudjiastuti, Adiwarmanto Karim, dan Ienas Taisier Rasyada

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penetapan margin keuntungan KPR Syariah pada PT Bank BNI Syariah Cabang Masamba?
2. Faktor apa yang menjadi acuan penetapan margin keuntungan KPR syariah pada PT bank BNI syariah KCP masamba?

⁶ Adiwarmanto A. Karim, *Ekonomi Mikro Islami Ed 2*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2005, h. 79.

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis penetapan margin keuntungan KPR syariah pada PT Bank BNI Syariah Cabang Masamba
2. Untuk menganalisis faktor yang menjadi acuan penetapan margin keuntungan KPR Syariah Pada PT Bank BNI Syariah KCP Masamba

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Empiris

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan bagi para staf-staf operasional PT. Bank BNI Syariah Cabang Masamba, serta dapat menjadi suatu koreksi bagi program tersebut. Dan juga dapat membantu menambah pengetahuan si pembaca.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan informasi dan menambah pengetahuan tentang produk-produk perbankan baik syariah maupun konvensional terutama tentang bagaimana sistem pembiayaan produk KPR selain itu dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk penelitian berikutnya.

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Penelitian Terdahulu yang Relevan

1. Penelitian yang dilakukan oleh nurngaeni tentang, Analisis Pengetahuan dan Presepsi Mahasiswa Tentang Perbankan Syariah Terhadap Keputusan Menjadi Nasabah di Bank Syariah (Studi Kasus Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat pengaruh antara pengetahuan dan presepsi mahasiswa secara bersama-sama terhadap keputusan menjadi nasabah di bank syariah. Namun dari hasil penelitian yang diperoleh variabel yang paling berpengaruh terhadap keputusan menjadi nasabah di bank syariah adalah variabel pengetahuan.⁷
2. Penelitian yang dilakukan oleh Siti Nurratih Mustikasari Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KC Bandar Jaya). Dari hasil penelitian Produk pembiayaan murabahah PPR Syariah mempunyai ketentuan-ketentuan pokok yang mengatur mekanisme produk pembiayaan murabahah PPR syariah, dan ketentuan margin keuntungan murabahah pembiayaan pemilikan syariah menggunakan komponen cost of 10 found, overhead cost, premi risiko dan

⁷Analisis Pengetahuan dan Presepsi Mahasiswa Tentang Perbankan Syariah Terhadap Keputusan Menjadi Nasabah di Bank Syariah (Studi Kasus Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto).. ." 2018.

jangka waktu. Komponen-komponen ini juga digunakan untuk menghitung bunga kredit di bank konvensional.⁸

3. Penelitian yang dilakukan oleh Wiwik Hasbi tentang, "Analisa strategi pemasaran KPR Syariah di BRI Syariah cabang BSD City". Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah dalam pemasaran produk KPR BRI Syariah cabang BSD City hanya dilakukan dengan Kerjasama dengan devolever yang telah bekerja sama dengan pihak bank. Dan yang menjadi poin yang harus diperhatikan pihak bank BRISyariah harus mampu bersaing dengan produk KPR yang lainnya sehingga pihak bank harus melakukan strategi proses cepat, mengadakan promo, marketing yang komunikatif dan fast respon.⁹
4. Dalam penelitian Lilia Nihayati dengan judul "analisis faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan margin murabahah untuk produk pembiayaan kepemilikan rumah". Hasil penelitian Lili menyatakan bahwa variabel volume pembiayaan murabahah dan SBI (Sertifikat Bank Indonesia) memiliki pengaruh terhadap penetapan margin murabahah untuk produk pembiayaan kepemilikan rumah sedangkan BOPO (Biaya Operasional Pendapatan Operasional) dan inflasi tidak memiliki pengaruh terhadap

⁸ Siti Nurrahmah Mustikasari. "Penelitian yang Dilakukan Oleh Siti Nurrahmah Mustikasari Analisis Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KC Bandar Jaya)." *Skripsi*, 2019: 7.

⁹ Wiwik Hasbi. "Analisa Strategi Pemasaran KPR Syariah Di BRI Syariah Cabang BSD City." 2020.

penetapan margin murabahah untuk produk pembiayaan kepemilikan rumah.¹⁰

5. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Yazid Habibi, Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Pengambilan Produk KPR Syariah (Studi Kasus: Bank X Syariah Malang), Pada hasil analisis regresi yang dilakukan peneliti, variabel pelayanan bank memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap variabel keputusan pengambilan produk KPRS dengan nilai signifikansi sebesar 0,000. Dapat diartikan bahwa variabel pelayanan bank memiliki pengaruh signifikan positif terhadap keputusan pengambilan produk KPRS, dimana semakin baik tingkat pelayanan yang diberikan oleh suatu Bank akan meningkatkan kecenderungan seseorang untuk mengambil produk KPRS.¹¹

B. Kajian Pustaka

Dalam kajian teori terdapat beberapa teori tentang analisis penetapan margin keuntungan KPR syariah yang berasal dari pendapat beberapa para ahli sebagai berikut:

1. Menurut Suad Husnan dan Enny Pudjiastuti, margin adalah rasio yang mengukur berapa laba operasional yang dapat diperoleh dari setiap penjualan. Margin adalah kenaikan bersih dalam aset bersih sebagai hasil dari memegang aset yang mengalami peningkatan nilai selama periode yang dipilih oleh laporan laba rugi. Keuntungan juga dapat diperoleh dari

¹⁰Putri, Indah Kurnia. "analisis faktor-faktor yang mempebgaruhi penetapan margin murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah ."

¹¹Yazid Habibi " Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Pengambilan Produk KPR Syariah (Studi Kasus: Bank X Syariah Malang),. ." 2020.

transfer interdependensi insidental dan non-interdependen, kecuali transfer yang tidak saling tergantung dengan pemegang saham, atau pemegang rekening investasi yang tidak terbatas dan setara.

2. Menurut Ahmad Sumianto Pembiayaan adalah kegiatan menyalurkan dana yang dikumpulkan kepada anggota pengguna dana, memilih jenis bisnis yang akan didanai untuk mendapatkan jenis bisnis yang produktif, menguntungkan dan dikelola oleh anggota yang jujur dan bertanggung jawab
3. Adiwarman Karim "Murabahah mengadakan kontrak untuk penjualan dan pembelian barang dengan menyatakan harga pra-pembelian dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Menurut Keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah No: 91 / Kep / M.KUKMI / IX / 2004 tentang Pedoman Kegiatan Usaha Koperasi Jasa Keuangan Syariah, murabahah adalah tagihan atas transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan laba (margin) yang disepakati dari penjual (koperasi) dan pembeli (anggota, calon anggota, koperasi lain dan atau anggota mereka) untuk transaksi jual beli, yang mengharuskan anggota untuk melunasi kewajiban mereka sesuai dengan periode waktu tertentu disertai dengan pembayaran kompensasi dalam bentuk margin keuntungan yang disepakati sebelumnya sesuai dengan kontrak. ¹²

¹²Syekhnurjati. <http://sc.syekhnurjati.ac.id/esscamp/risetmhs/BAB21413231036.pdf> (accessed februari 20, 2020).

4. Penelitian Inas Taisier Rasyada di cabang Bank Mega Syariah Semarang menghasilkan perhitungan margin keuntungan dan pengakuan pembayaran angsuran ditentukan oleh bank dengan margin keuntungan rata. Namun implementasi tidak sesuai dengan konsep teoritis penentuan margin ada, di mana teori ini dijelaskan oleh Adiwarmarman Karim dalam bukunya *Bank Fiqh Islam dan Analisis Keuangan*
5. Karim menjelaskan bahwa ada dua klasifikasi metode perhitungan margin laba, yaitu metode proporsional dan metode anuitas. Penggunaan metode anuitas memungkinkan pola angsuran biaya barang yang semakin besar dan margin keuntungan yang semakin besar menurun. Fariz Shalahuddin dan Fauzul Hanif Noor meneliti perhitungan menentukan harga jual di Bank Syariah Mandiri dan memberikan hasil bank ini menggunakan metode anuitas. Alasan bank menggunakan metode ini, karena bank ingin mendapatkan keuntungan yang lebih tinggi dan dapat bersaing dengan bank lain. Selain itu, bank juga harus membagikan pengembaliannya kepada investor atau pelanggan yang telah menginvestasikan dananya di bank¹³
6. Menurut Danang Sunyoto (2013:85). Ia mengungkapkan bahwa “penjual memerlukan struktur keputusan pembelian secara keseluruhan untuk membantu konsumen dalam mengambil keputusan tentang pembeliannya”. Setiap keputusan pembelian memiliki suatu struktur sebanyak tujuh, yaitu :

¹³Luqman, Maskat. "Metode Penetapan Harga Jual dan Pengakuan Keuntungan Pembiayaan KPR Murabahah pada Bank Syariah (Studi pada UUS Bank BTN Syariah Kantor Cabang Malang)." *Skripsi*, Agustus 2019: 15.

- a. Keputusan tentang jenis produk. Konsumen dapat mengambil keputusan untuk mengambil sebuah produk
 - b. Keputusan tentang bentuk produk. Keputusan ini menyangkut ukuran, mutu, corak dan sebagainya.
 - c. Keputusan tentang merek. Konsumen harus mengambil keputusan tentang merek mana yang akan dibeli.
 - d. Keputusan tentang penjualnya. Konsumen harus mengambil keputusan dimana produk tersebut akan dibeli.
 - e. Keputusan tentang jumlah produk. Konsumen akan dapat mengambil keputusan tentang seberapa banyak produk yang akan dibelinya pada suatu saat.
 - f. Keputusan tentang waktu pembelian. Masalah ini akan menyangkut adanya uang.
 - g. Keputusan tentang cara pembayaran. Konsumen harus mengambil keputusan tentang metode atau tata cara pembayaran produk yang akan dibeli.¹⁴
7. Menurut Hardjono “KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah”.

¹⁴Cahyanti, Arie Indra Gunawan dan Fitry. "Pengaruh Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Proses Keputusan Pembelian Rumah di Kota Cirebon." *Skripsi 2* (2014): 97.

8. Menurut Amin Widjaja Tunggal menjelaskan bahwa: “Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk mendapatkan keuntungan setiap rupiah yang ditanamkan dalam perusahaan”.
9. Menurut M. Hanafi dan Abdul Halim “Profitabilitas merupakan rasio yang mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan pada tingkat penjualan, asset dan modal saham tertentu”.¹⁵

Pada umumnya, produk-produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian yang utama produk penyaluran dana (financing), produk penghimpunan dana (funding), dan produk jasa (service). Dalam menyalurkan dana kepada nasabah, secara garis besar produk perbankan syariah dapat dibagi menjadi beberapa skema sebagai berikut Skim Murabahah merupakan skema yang muncul karena bank tidak memiliki barang yang diinginkan oleh pembeli, sehingga bank harus melakukan transaksi pembelian atas barang yang diinginkan kepada pihak lainnya yang disebut supplier.

Dengan demikian, dalam skema ini bank bertindak selaku penjual di satu sisi, dan di sisi lain bertindak sebagai pembeli. Kemudian bank akan menjualnya lagi kepada pembeli dengan harga yang telah disesuaikan yaitu harga beli bank dan margin keuntungan yang telah disepakati. Dengan kata lain, murabahah merupakan akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan barang dengan margin keuntungan yang telah disepakati antara penjual dan pembeli. Skema musharakah mutanaqisah adalah suatu skema musharakah yang banyak berkembang sekarang ini dengan melakukan penyertaan modal secara terbatas

¹⁵ningrat, Ekoybk. *elib*. 2016. <https://elib.unikom.ac.id/files/disk1/602/jbptunikompp-gdl-prandikafa-30057-9-babii.pdf> (accessed september 21, 2020).

dari suatu mitra usaha kepada perusahaan lain untuk suatu jangka waktu tertentu. Dalam dunia bisnis biasa skim ini banyak dikenal dengan nama modal ventura. Skim Bai al Istishna adalah skim pembiayaan atas dasar pesanan; untuk kasus saat objek atau barang yang diperjualbelikan belum ada.

Skim Bai As salam adalah pembiayaan; pembeli diharuskan untuk membayar sejumlah uang tertentu untuk kemudian dilakukan pengiriman barang. Skim Musharakah merupakan skim pembiayaan; bank dan nasabah sama-sama memiliki kontribusi dana dalam usaha. Pengembalian hasil usaha tergantung kepada nisbah bagi hasil yang disepakati nasabah dan bank. Makin tinggi kinerja usaha nasabah, makin tinggi pula bagi hasil untuk masing masing pihak.

Skim Bai wal Ijarah adalah skim bank membeli objek sewa dari supplier dan kemudian menyewakannya kepada pihak lain tanpa diikuti dengan perpindahan kepemilikan di akhir sewa. Skim ini banyak dipakai dalam rangka pemanfaatan barang-barang yang menjadi asset yang dipergunakan untuk kegiatan produksi.

Skim ijarah wal ijarah adalah kondisi ketika pihak bank menyewakan manfaat sewa atas aset yang bukan dimilikinya kepada pihak lain. Dalam kondisi ini yang diijarahkan adalah manfaat objek, bukan objek itu sendiri. Skim Ijarah Muntahiya Bi Tamlik Wal IBMT dengan hibah adalah kondisi ketika pihak bank melakukan penyewaan manfaat sewa atas aset yang bukan miliknya itu kepada pihak lain, dan diakhiri dengan perpindahan kepemilikan secara hibah pada akhir masa sewa menyewa. Skim Qard merupakan pinjaman tanpa meminta tambahan

apapun, terkecuali biaya administrasi. Skim ini juga sering kali dikenal dengan nama pembiayaan berbasis qardhul Hassan atau pembiayaan berbasis kebajikan.

Produk KPR yang ada pada perbankan syariah pada dasarnya berbeda dengan KPR yang ada di perbankan konvensional. Perbedaan ini dapat terjadi karena terdapat perbedaan prinsip antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Dalam perbankan syariah biasa dikenal konsep berbasis bagi hasil dan juga perdagangan. Sedangkan dalam perbankan konvensional dikenal sistem yang berbasis bunga.

Dalam produk yang biasa dikenal dengan nama KPR syariah ini terdapat beberapa karakteristik yang berbeda, di antaranya adalah tidak adanya pemberlakuan sistem kredit yang ada pada perbankan konvensional. Sementara pada perbankan syariah dikenal sistem murabahah yang berbasis margin, musyarakah mutanaqisah yang memiliki ciri khas partisipasi kepemilikan.

KPR syariah dapat juga menggunakan akad murabahah yang berbasis jual beli. Dalam kebiasaan yang ada pada perbankan syariah konsep murabahah merupakan konsep perdagangan berbasis jual beli yang pembayarannya dilakukan secara tangguh atau cicilan. Dalam akad ini pihak bank syariah bertindak sebagai penjual yang akan melakukan penjualan aset kepada nasabahnya secara tangguh atau dengan cicilan. Dalam akad murabahah pihak bank syariah akan melakukan penjualan barang dagangan kepada para nasabahnya dengan keuntungan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Akad KPR syariah yang menggunakan sistem murabahah membuat pihak Bank Syariah harus memberitahukan kepada pihak nasabahnya berkaitan dengan harga perolehan

rumah yang diperoleh bank syariah dari pihak developer. Kemudian bank syariah dengan harga tersebut lalu menetapkan keuntungan yang akan diambilnya di mana margin keuntungan tersebut disepakati oleh kedua belah pihak.

Ketika bank umum syariah memutuskan menggunakan akad murabahah, maka terdapat beberapa hal yang harus dipenuhi oleh bank syariah tersebut, yaitu:

1. Pihak yang berakad, terdiri dari pihak penjual dan pembeli.
2. Objek yang diakadkan, terdiri dari barang yang dijadikan objek perdagangan dan juga harga jual barang yang disepakati akan dipakai dari harga tersebut, maka dapat diperhitungkan keuntungan yang akan didapatkan.
3. akad harus terdiri dari ijab dan qabul dari kedua belah pihak. Berdasarkan konsep dari akad murabahah, maka terdapat beberapa hal yang harus dipenuhi dalam KPR syariah berbasis murabahah, yaitu:
 - a. Pihak bank syariah harus memberitahukan akad yang digunakan dalam KPR syariah kepada para nasabahnya,
 - b. Kontrak yang ada dalam transaksi KPR syariah harus dipastikan sah,
 - c. Harus terdapat kejelasan akan transaksi yang dilakukan Analisis Tingkat Pemahaman antara pihak bank syariah dengan nasabah berkaitan dengan objek barang yang menjadi transaksi antara nasabah dengan bank syariah,
 - d. Bank syariah sebagai penjual harus menjelaskan semua hal berkaitan dengan aktivitas pembelian dan penjualan barang tersebut ¹⁶

¹⁶ Haykal, Mohammad. "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia." *Skripsi 5* (November 2014): 521.

C. Deskripsi Teori

Analisis penetapan margin keuntungan produk KPR syariah

1. Margin

Margin keuntungan adalah rasio keuntungan perusahaan dibagi dengan pendapatannya. Itu selalu dinyatakan sebagai persentase. Ini memberitahukan anda seberapa baik perusahaan menggunakan pendapatannya. Rasio yang tinggi berarti perusahaan menghasilkan banyak keuntungan untuk setiap dollar pendapatan. Persen yang rendah berarti biaya yang tinggi perusahaan mengurangi keuntungan untuk setiap dollar pendapatan. Margin keuntungan dapat digunakan untuk membandingkan keberhasilan perusahaan besar versus perusahaan kecil.¹⁷

Dalam akuntansi istilah margin digabungkan dengan *profit* menjadi *profit margin*, (selisih keuntungan). *Profit margin* didapat dari persentase gross profit, yaitu keuntungan penjualan kotor setelah dikurangi dengan harga pokok, sebelum dikurangi biaya penjualan dan administrasi yang nantinya akan menghasilkan net profit.

Dalam investasi pasar modal seorang investor menggunakan margin dan membuka akun pada manager investasi dikatakan memiliki margin *account* pada manager investasi tersebut. Margin *account* tersebut dapat digunakan investor untuk membeli saham. akan tetapi lebih dari itu, investor

¹⁷fathillah, ahmad. *perbedaan margin dan markup*. wordpress.com. juni 2016, 16. <https://www.google.com/amp/s/bisnisdankeuangan.wordpress.com/2016/06/16/perbedaan-margin-dan-markup/amp/> (accessed oktober 01, 2020).

dapat meminjam dana tambahan dari manager investasi untuk membeli lebih banyak saham.¹⁸

Ada 4 jenis margin yaitu :

a. Initial Margin

Deposito awal yang disetor dan dapat dikembalikan yang perlu untuk di simpan sementara pembeli dan penjual dalam *clearing house* untuk memperoleh sebuah *future* atau posisi opsi yang baru.

b. Varians Margin

Keuntungan dan kerugian dalam posisi terbuka untuk kontrak *future* dan kontrak opsi yang dibayar atau disimpulkan setiap hari.

c. *Maintenance* Margin

Margin minimum yang perlu dijaga oleh investor dalam rekening margin (*margin account*) pada setiap waktu yang terkait dengan masing-masing kontrak terbuka

d. Call Margin

Sebuah permintaan dana tambahan untuk didepositokan ke dalam *margin account* untuk memenuhi persyaratan margin karena pergerakan *future price* yang buruk.¹⁹

2. KPR Syariah

Hal yang pling pokok dan yang sangat di butuhkan oleh manusia adalah rumah, sebagaimana halnya pakaian dan makanan. Rumah memiliki arti penting bagi sebuah keluarga, setelah lelah beraktivitas di luar, rumah

¹⁸Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H. *Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*. (Jakarta: PT Adhitya Andrebina Agung, 2014), hal 15

adalah tempat yang paling nyaman untuk beristirahat dan berkumpul bersama keluarga merasakan kehangatan dan kasih sayang. Itulah sebabnya permintaan masyarakat akan rumah tiap tahun terus bertambah.

Karena harga rumah yang terus meningkat tiap tahunnya membuat orang-orang tidak mampu membeli rumah secara tunai, hal inilah yang membuat para pengusaha mampu menciptakan produk yang dinamakan kredit pemilik rumah (KPR). Berbagai fasilitas kemudahan mulai dari proses pengajuan, keringanan biaya administrasi, rendahnya tingkat suku bunga dan sebagainya pun ditawarkan sebagai daya tarik. Sayangnya, suku bunga pada bank konvensional yang terus berubah-ubah tiap tahun dan tidak menentu membuat para nasabah khawatir untuk mengambil produk KPR di perbankan. Seharusnya kekhawatiran masyarakat seperti itu tidak perlu terjadi jika memanfaatkan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dari bank syariah, (KPR iB).

Secara umum berdirinya lembaga keuangan syariah akhir-akhir ini beroperasi pada 3 bidang, yakni penghimpun dana, penyalur dana, dan jasa perbankan. Selain tabungan produk yang kini diminati masyarakat adalah kredit kepemilikan rumah (KPR) Syariah. Kelebihan KPR Syariah dibanding KPR konvensional diantaranya adalah, bagi nasabah yang mengambil produk KPR di bank syariah tidak merasakan kekhawatiran karena angsurannya bersifat tetap tanpa dipengaruhi oleh suku bunga yang berubah-ubah tiap tahunnya, dan mereka juga beranggapan bahwa produk KPR syariah memiliki kelebihan lain dibanding KPR konvensional.

a. Jenis-jenis KPR syariah

Di Indonesia saat ini dikenal ada dua jenis KPR syariah

1) KPR subsidi, yaitu kredit pemilik rumah yang hanya diberikan kepada masyarakat tertentu saja. Pada KPR bersubsidi ada beberapa fasilitas yang membedakan antara KPR nonsubsidi dan harga KPR sedikit lebih mahal di bandingkan dengan KPR nonsubsidi. dan juga ada beberapa prsyarat yang diberlakukan sehingga tidak semua orang bisa mengambilnya.

2) KPR non-subsidi, yaitu sedangkan pada KPR nonsubsidi diberlakukan untuk semua orang. Untuk KPR nonsubsidi fasilitas yang di sediakan standar dan harga lebih murah dibanding dengan subsidi sehingga masyarakat tidak merasa terbebani.

Harga jual rumah sudah di tetapkan di awal perjanjian sehingga nasabah yang ingin membeli rumah tidak merasa bingung dan khawatir lagi di tambah jumlah angsuran tetap sampai pada tahap pelunasan. Dalam hal ini nasabah juga merasah untung karena dalam produk KPR syariah tidak memiliki sistem pinalti (batas pelunasa) karena jumlah angsurannya sudah di tetapkan di awal.

b. KPR dalam perspektif hukum Islam

Konsep KPR merupakan produk barat dimana transaksi pembelian rumah dengan perjanjian hutang piutang. Caranya, bagi pihak yang berkeinginan membeli rumah bisa mengajukan proposal kepada pihak bank untuk menjaminnya sejumlah uang seharga rumah tersebut. Dalam

hal ini pihak bank membeli rumah dari developer dan kemudian menawarkan kepada nasabah, lalu nasabah membayar angsuran tiap bulannya kepada pihak bank akan tetapi semakin lama angsuran di bayar maka semakin meningkat pula jumlah yang harus di bayar.

Para ahli telah sepakat bahwa membeli rumah pada pendanaan bank termasuk dalam sistem bunga dan itu termasuk dalam ribah. Oleh karena itu para nasabah merasa terbebani dalam membeli rumah dengan sistem kredit. Transaksi ini sangat merugikan pihak nasabah karena peningkatan pembayaran angsuran yang selalu meningkat tiap bulannya (fluktuatif).

Perbankan Islam kemudian mengadopsi konsep kredit rumah ini kedalam jenis produk pendanaan dengan akad murabahah. Pihak bank pada awalnya membeli rumah yang sesuai dengan yang di inginkan si nasabah kepada pihak developer kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan perjanjian dan penetapan angsuran di awal.

Fungsi utama Dewan Syariah Nasional adalah mengawasi produk-produk lembaga keuangan syariah agar sesuai dengan syariat Islam.²⁰

Fatwa DSN MUI No 4/DSN-MUI/IV/2000 telah menjamin keabsahan dan diperbolehkan bertransaksi murabahah. Termasuk dalam hal ini pembiayaan rumah di bank syariah.²¹

²⁰Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H. *produk-produk dan aspek-aspek hukumnya*. (Jakarta: PT Adhitya Andrebina Agung, 2014), hal 11

²¹<https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&url=https://journal.uin.c.id/jielariba/article/download>.

Dalam Al-Quran Surah Ali Imran/3:130²²

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ۝١٣٠

Terjemahannya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kepada Allah agar kamu beruntung”.

Dalam al-Quran surat An-nisa/4:29²³

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۝٢٩

Terjemahannya : “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”

Hadist:

“dari shuhaib ra: bahwa rasulullah SAW bersabda tiga perkara yang didalamnya terdapat keberkahan yaitu (1) menjual secara kredit (2) muqaradhah, dan (3) mencampur tepung dengan gandum untuk kepentingan rumah bukan umum untuk dijual”. H.R Ibnu Majah

²²Purnomo, Bagus. *Al Quran Kemenag* . 2020.

<https://Quran.Kemenag.Go.Id/Index.Php/Sura/3> (Accessed Februari 21, 2020).

²³ Purnomo, Bagus. *Al Quran Kemenag* . 2020.

<https://Quran.Kemenag.Go.Id/Index.Php/Sura/4> (Accessed november 5, 2021).

Al-hakim meriwayatkan dari Ibnu Mas'ud bahwa Nabi SAW bersabda, “riba itu mempunyai 73 pintu (tingkatan); yang paling rendah dosanya sama dengan seseorang yang melakukan zina dengan ibunya.”²⁴

Kaidah fiqh :

“pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkan.”

Adapun beberapa keuntungan KPR syariah :

- 1) Nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah. Nasabah cukup menyiapkan uang muka
- 2) KPR syariah memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan angsuran ekspektasi tingkat penghasilan
- 3) Skema pembiayaan adalah jual beli (murabahah), adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh bank dan nasabah²⁵

3. Definisi dalam Pembiayaan KPR Syariah Masamba

- 1) Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank guna menjamin pelunasan uang/kewajiban nasabah.
- 2) Akad pembiayaan murabahah adalah akad pembelian suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada nasabah dan nasabah

²⁴ Dr. Muhammad Syafi Antonio, M.Ec. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. (Jakarta: Gema Insani, 2001), hal 30

²⁵ Matlexaw. *kpr syariah*. Mei 2014.
<https://www.kompasiana.com/matlexaw/54f7643ea33311d2338b47cf/kpr-syariah-adalah>
 (accessed Desember 2019).

membayar kepada bank sesuai dengan harga jual bank, yaitu harga beli bank ditambah keuntungan yang di sepakati.

- 3) Angsuran adalah umblah uang yang di bayar setiap periode oleh nasabah kepada bank sebagai pelunasan yang timbul dari akad ini.
- 4) Hari kerja adalah hari-hari dimana bank beroperasi untuk menjalankan usahanya dan pada saat itu bank Indonesia bukan untuk menyelenggarakan kliring antar bank.
- 5) Utang adalah seluru jumlah uang yang wajib di bayar pada suatu waktu oleh nasabah kepada bank berdasarkan akad murabahah ini termasuk ganti rugi dan biaya/ongkos-ongkos utang yang waji di bayar oleh nasabah.
- 6) Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang di persamakan dengan itu.
- 7) Rekening pembiayaan adalah rekening yang di buka oleh bank untuk mencatat atau mengadministrasikan realisasi dan pembayaran fasilitas pembiayaan nasabah.
- 8) Tunggalan adalah keajiban pembayaran oleh nasabah yang belum baik berupa angsuran, ganti rugi, tunggalan biaya angsuransi maupun biaya notaris dan/biaya-biaya lainnya dengan pelaksanaan akad ini.
- 9) Prinsip syariah adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang di keluarkan oleh dewan syariah nasional-majelis ulama Indonesia.

10) Cidera janji/wanprestasi adalah kegagalan nasabah memenuhi janji atau kewajiban atau kesepakatan berdasarkan akad ini.

11) Banker's clause adalah suatu klausula pada polis angsuran yang menyatakan bahwa bank merupakan pihak yang berhak menerima ganti rugi atas terjadinya suatu kejadian yang mengakibatkan kerusakan atau kerugian atas barang-barang yang di pertanggungkan atau meninggalnya nasabah yang di tutup asuransinya.

Fitur yang di sediakan oleh bank syariah dalam pembiayaan KPR syariah yaitu

- a) Besar angsuran tetap sampai jatuh tempo pembiayaan.
- b) Proses permohonan yang mudah serta cepat.
- c) Fleksible untuk pembelian rumah baru maupun bekas.
- d) Plafon pembiayaan yang besar.
- e) Jangka waktu pembiayaan yang diperpanjang.
- f) Fasilitas auto debit dari tabungan induk.

Adapun syarat-syarat yang ditentukan

- a) Warga Negara Indonesia
- b) Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan.
- c) Tidak melebihi maksimum pembiayaan.
- d) Besar cicilan tidak melebihi 40% penghasilan bulanan bersih.

- e) Khusus untuk kepemilikan unit pertama, KPR syariah diperbolehkan atas unit yang belum selesai dibangun atau inden, namun kondisi tersebut tidak diperkenankan untuk kepemilikan unit selanjutnya.
- f) Pencairan pembiayaan bias diberikan sesuai progres pembangunan atau kesepakatan para pihak.
- g) Untuk pembiayaan unit yang belum selesai dibangun atau inden, mesti melalui perjanjian kerja sama antara pengembangan dengan bank syariah.

Keuntungan yang di peroleh yaitu :

- a) Kepastian cicilan/ angsuran. Nasabah tidak perlu dipusingkan dengan kenaikan cicilan. Produk KPR syariah tidak terpengaruh dengan fluktuasi suku bunga.
- b) Tidak mengenal istilah value of money. Dengan demikian, jika konsumen (debitur) terlambat atau menunggak pembayaran, tidak akan dikenakan denda. Demikian pula jika konsumen ingin melunasi cicilan sebelum waktunya, margin yang disepakati di awal akad harus tetap di lunasi.
- c) Tidak menerapkan compound interest atau bunga berganda dalam perhitungan margin atau angsurannya.²⁶

4. Kelembagaan Umum Syariah

Secara kelembagaan umum syariah ada 2 bentuk yaitu :

- a. Bank syariah penuh (full-pledged) dan

²⁶Ririn. *Kpr Syariah* . Oktober 03, 2020.
<http://sikapiuangmu.ojk.go.id/frontEnd/CMS/article/10445> (accessed oktober 20, 2020).

b. Unit usaha syariah (UUS) dari bank umum konvensional.

Pembagian tersebut serupa dengan bank konvensional, dan sebagaimana halnya diatur dalam UU perbankan. UU perbankan syariah juga mewajibkan setiap pihak yang melakukan kegiatan penghimpunan dana masyarakat dalam bentuk simpanan atau investasi berdasarkan prinsip syariah harus terlebih dahulu mendapatkan izin OJK.²⁷

KPR syariah biasa disebut juga kepemilikan pembiayaan rumah (KPR) yang dapat berupa pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang guna membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru ataupun bekas dengan prinsip/akad (*murabahah*) atau dengan akad lainnya.

Untuk pembelian properti dengan KPR tidak hanya memperhitungkan *down payment* (DP) atau uang muka, tetapi juga ada komponen biaya lainnya seperti pembiayaan administrasi, biaya provinsi, biaya asuransi, biaya notaris, biaya peningkatan agunan, biaya pajak dan balik nama terkait jual beli properti yang anda lakukan. Untuk pembelian dari perorangan, beberapa bank juga mengenakan biaya penilaian agunan

Akad atau perjanjian yang digunakan umumnya akad *murabahah*, yaitu akad jual beli antara bank dan nasabah. Dalam hal ini bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan/margin yang sudah disepakati bersama. Adapun akad lainnya

²⁷ Kayo, Edison Sutan. *pengertian bank syariah, bentuk usaha dan kelembagaan*. agustus 20, 2017. <https://www.sahamok.com/bank/bank-syariah/pengertian-bank-syariah/#:~:text=pengertian%20bank%20Syariah%20adalah%20bank,dalam%20fatwa%20majelis%20ulama%20indonesia>. (accessed september 08, 2020).

yaitu *isthisna*, *musyarakah mutanaqishah*, dan *ijarah mutahiyyah bit tamlik* (IMBT).

Fitur yang di sediakan oleh bank syariah dalam pembiayaan KPR syariah yaitu Besar angsuran tetap sampai jatuh tempo pembiayaan.

- a. Proses permohonan yang mudah serta cepat.
- b. Fleksible untuk pembelian rumah baru maupun bekas.
- c. Plafon pembiayaan yang besar.
- d. Jangka waktu pembiayaan yang diperpanjang.
- e. Fasilitas auto debit dari tabungan induk.

Adapun syarat-syarat yang ditentukan

1. Warga Negara Indonesia
2. Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan.
3. Tidak melebihi maksimum pembiayaan.
4. Besar cicilan tidak melebihi 40% penghasilan bulanan bersih.
5. Khusus untuk kepemilikan unit pertama, KPR syariah diperbolehkan atas unit yang belum selesai dibangun atau inden, namun kondisi tersebut tidak diperkenankan untuk kepemilikan unit selanjutnya.
6. Pencairan pembiayaan bias diberikan sesuai progres pembangunan atau kesepakatan para pihak.
7. Untuk pembiayaan unit yang belum selesai dibangun atau inden, mesti melalui perjanjian kerja sama antara pengembangan dengan bank syariah.

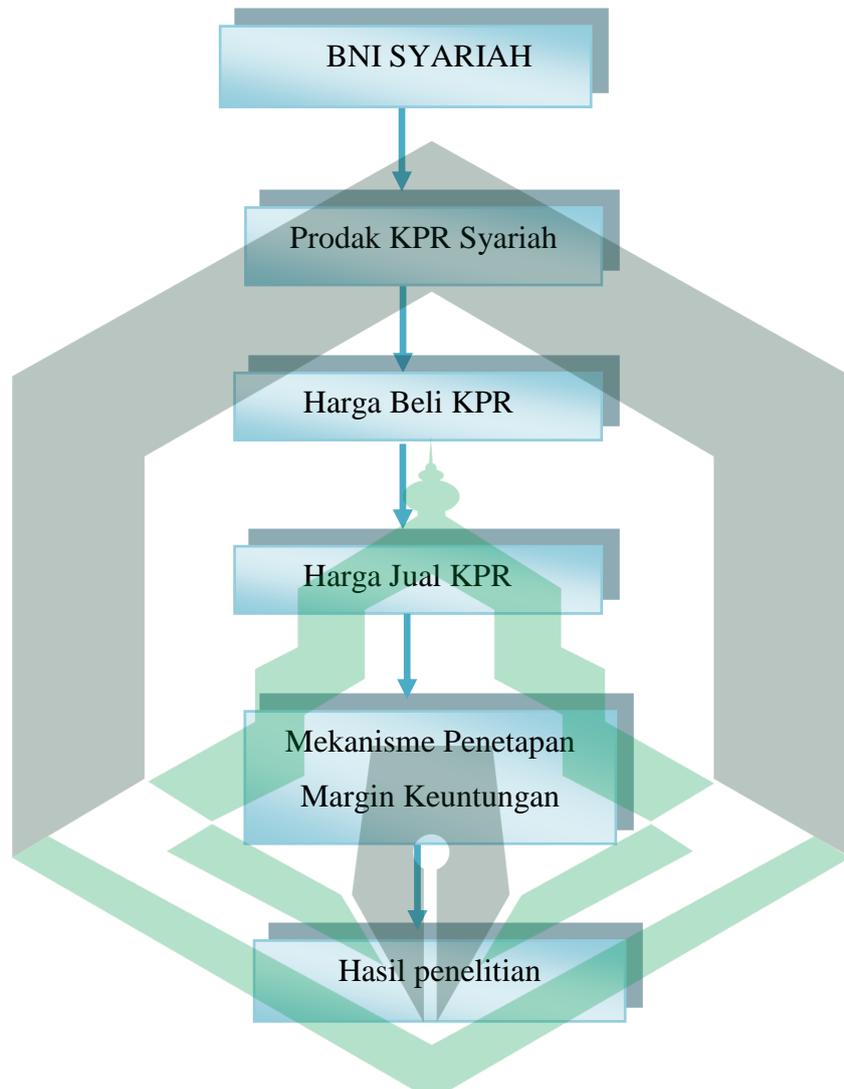
Keuntungan yang di peroleh yaitu :

- a. Kepastian cicilan/ angsuran. Nasabah tidak perlu dipusingkan dengan kenaikan cicilan. Produk KPR syariah tidak terpengaruh dengan fluktuasi suku bunga.
- b. Tidak mengenal istilah value of money. Dengan demikian, jika konsumen (debitur) terlambat atau menunggak pembayaran, tidak akan dikenakan denda. Demikian pula jika konsumen ingin melunasi cicilan sebelum waktunya, margin yang disepakati di awal akad harus tetap di lunasi. Tidak menerapkan *compound interest* atau bunga berganda dalam perhitungan margin atau angsurannya

D. Kerangka Pikir

Dalam menentukan penetapan margin keuntungan ada beberapa hal yang perlu di jelaskan dalam kerangka pikir di uraikan poin-poin penting sebagai berikut:

1. Menjelaskan tentang prodak KPR syariah
2. Harga beli dan harga jual yang di ditetapkan oleh bank
3. Mekanisme dalam menetapkan margin keuntungan serta hasil wawancara yg di peroleh.



Gambar 2.1 Kerangka pikir

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penggunaan pendekatan dalam suatu penelitian dimaksudkan untuk mempermudah maksud penelitian dan untuk menjelaskan sasaran yang ingin di capai dalam penelitian ini, sehingga apa yang menjadi tujuan dalam penelitian ini dapat tercapai sesuai yang di harapkan oleh peneliti. Oleh karena itu penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif.

Penelitian kualitatif sering disebut juga naturalistik karena penelitian yang di lakukan dalam kondisi yang alami (*natural setting*) jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan yang di lakukan langsung di kantor bank syariah masamba yang di sampaikan secara lisan maupun tulisan yang di tujukan untuk menganalisa langsung peristiwa, sikap, aktivitas sosial, pemikiran orang, secara individual maupun kelompok.²⁸

Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian lapangan (*field research*), dimana penulis atau peneliti akan mengumpulkan data yang diperoleh dengan cara penelitian akan mendatangi langsung tempat penelitian yaitu PT Bank BNI Syariah Cabang Masamba.²⁹

²⁸wahyudi, Abdi. "Analisis Kurikulum Prodi Perbankan Syariah IAIN Palopo Dalam Memenuhi Standar Rekrutmen Bank Syariah." *Skripsi*, 2019: 38.

²⁹Hafidhissidqi, Zulka. "Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah Dengan Akad Murabahah di BTN Kantor Cabang Syariah Tegal." *Skripsi*, September 2016: 8.

B. Fokus Penelitian

Penelitian dilakukan untuk mengetahui bagaimana penetapan margin keuntungan KPR syariah pada bank BNI Syariah Cabang Masamba

C. Definisi Istilah

Untuk memberikan suatu pemahaman dalam memahami proposal skripsi yang berjudul “Analisis Penetapan Margin Keuntungan KPR Syariah Pada PT Bank BNI Syariah Masamba”. Maka penulis memandang perlu untuk menegaskan istilah-istilah yang ada di dalam judul sebagai berikut:

1. Penetapan margin

Penetapan margin adalah penetapan keuntungan persentase tertentu yang ditetapkan pertahun perhitungan margin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun 360 hari, perhitungan margin perbulan maka setahun ditetapkan 12 bulan.³⁰

2. Margin keuntungan adalah salah satu cara menghitung berapa sebenarnya uang yang dihasilkan perusahaan pada akhirnya. Selisih antara nilai penjualan setelah dikurangi semua biaya oprasional dibagi jumlah penjualan, perhitungan laba sebagai perbandingan terhadap penjualan bersih dan modal perusahaan.³¹

3. KPR syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit, harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah

³⁰ Febra, Yudistira Rangga. "Analisis Penetapan Margin atas Produk Pembiayaan Murabahah Terhadap Keputusan Nasabah." *Skripsi*, 2018: 11.

³¹ Robinhood. *Memahami Margin Keuntungan*. Juli 14, 2020. <https://Blog.Peluang.Com/Cerdascuan/Margin-Keuntungan/> (Accessed Oktober 14, 2020).

menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan.³²

4. Bank syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah.³³

D. Desain Penelitian

Desain penelitian yang digunakan adalah observasi langsung dan wawancara langsung dengan para staff bank BNI syariah cabang masamba dengan jenis penelitian deskriptif kualitatif yang dimana penelitian sangat memerlukan banyak teori dan penjelasan.

E. Data dan Sumber Data

Data sebagai atribut yang melekat pada suatu objek tertentu, berfungsi sebagai informasi yang dapat di pertanggung jawabkan dan diperoleh melalui suatu metode atau instrumen pengumpulan data. Untuk mempermudah penelitian ini, peneliti berupaya menggali data tentang analisis penetapan margin keuntungan KPR syariah pada bank BNI syariah cabang masamba

- a. Sumber data primer adalah data yang didapat dan di kumpulkan langsung dari objek yang di teliti oleh orang atau organisasi yang melakukan penelitian seperti data hasil wawancara langsung dan data hasil survey

³² matlexaw. *KPR syariah*. mei 08, 2014. https://www.google.com/amp/s/www.kompasiana.com/amp/matlexaw/kpr-syariah-adalah_54f7643ea33311d2338b47cf (accessed oktober 14, 2020).

³³ Yuli, Utami. *Pengertian Bank Syariah*. N.D. <https://slideplayer.info/slide/3192135/> (Accessed Oktober 14, 2020).

- b. Sumber data sekunder untuk penelitian ini diperoleh dari tulisan-tulisan yang berkaitan dengan pembahasan penelitian yaitu jurnal, artikel, pedoman peraturan perusahaan dan website resmi bank BNI syariah yang berhubungan masalah penelitian.

F. Instrumen Data

Dalam penelitian kualitatif, yang menjadi instrumen atau alat peneliti adalah peneliti sendiri. Peneliti bertindak sebagai human instrumen yang berfungsi menetapkan fokus penelitian, pemilihan informasi, melakukan pengumpulan data, menilai kualitas data, menafsirkan data dan membuat kesimpulan.

G. Teknik Pengumpulan Data

Adapun dua teknik pengumpulan data yang biasa di gunakan adalah:

1. Observasi

Melihat, mencermati dan mengamati secara langsung yang di lakukan dilapangan tentang fenomena-fenomena yang di selidiki agar mempermudah mendapatkan informasi yang di butukan

2. Wawancara

Wawancara atau Tanya jawab langsung dengan pimpinan dan para staff BNI syariah masamba tentang produk pembiayaan KPR syariah sesuai dengan informasi yang di butuhkan.

3. Dokumentasi peneliti menggunakan dokumentasi untuk memperoleh data meliputi sejarah, visi, misi, produk dan struktur organisasi bank BNI syariah masamba.

H. Pemeriksaan Keabsahan Data

Uji keabsahan sangat diperlukan dalam penelitian kualitatif demi keaslian serta tingkat kepercayaan data yang diperoleh. Keabsaha data adalah bagian yang sangat penting dalam penelitian. Menurut moleong, ada empat kriteria keabsahan data pada suatu penelitian, yakni: derajat keterpecahan (*credibility*), keteralihan (*transferability*), kebergantungan (*devendability*), dan kepastian (*confirmability*).

Untuk memperjelas keabsahan data penelitian maka peneliti menggunakan uji *credibility, transferability, devendability, confirmability*, untuk memperjelas keaslian dari data hasil wawancara observasi dan dokumentasi dalam keabsahan data peneliti juga menggunakan teknik triangulsi untuk membandingkan data yang di hasilkan antara data hasil wawancara dan pengamat dan membandingkan hasil wawancara dengan dokumen yang terkait

Derajat kepercayaan (*kredibilitas*) dapat ditunjukan dengan melihat hubungan antara data dengan sumber data antara data dengan teknik penggalian data dan pembuktian data lapangan.

Keteralihan (*transferadibility*) yang dimaksud sebagai keabsahan data dalam penelitian kualitatif bermakna bahwa kebenaran (peristiwa) empiris dipercaya memiliki keterkaitan dengan konteks. Karena itu peneliti kualitatif memiliki bertanggung jawab untuk menyediakan data deskriptif secukupnya sebagai bentuk pengalihan makna dan konteks.

Ketergantungan (*dependability*) merupakan substitusi istilah reliabilitas dalam penelitian yang nonkualitatif yang ditunjukkan dengan jalan mengadakan replikasi study.

Kriteria kepastian (*confirmability*) sebagai ciri keabsahan data dalam penelitian kualitatif bermakna adanya kepastian terhadap setiap data didapatkan.³⁴

I. Teknik Analisis Data

Tahap analisis yang dilakukan peneliti yaitu dengan melakukan observasi mengenai produk KPR syariah sumber informasi yaitu dari internet, berbagai macam jurnal dan beberapa pendapat para ulama yang mempertanyakan kehalalannya dan perbedaannya dengan KPR konvensional.³⁵

Setelah semua kegiatan penelitian selesai dilakukan maka langkah selanjutnya ialah melakukan analisis terhadap semua data yang di peroleh selama penelitian. Tujuan analisis data adalah untuk menjawab permasalahan penelitian yang telah di rumuskan. Pada prinsip analisis data kualitatif dilakukan bersama dengan proses pengumpulan data.

Ada tiga macam kegiatan analisis data kualitatif:

1. Reduksi data

Reduksi data merupakan proses pemilihan, pemusatan perhatian, pengabstraksian dan pentransformasian data kasar dari lapangan. Proses ini berlangsung selama penelitian. Pada awal penelitian penulis melakukan kerangka konseptual, permasalahan, dan pedekatan pengumpulan data yang diperoleh.

³⁴ Julia, S.Pd. "kriteria dan teknik pemeriksaan keabsahan data ." *merekamgagasan* , 2018.

³⁵M.A, Prof. Dr. Lexy J. *metodologi penelitian kualitatif*. (bandung: PT remaja rosdakarya, 2007).

Selama pengumpulan data, penulis membuat ringkasan, kode, mencari tema-tema menulis memo, dan lain-lain. Reduksi merupakan bagian dari analisis yang tidak terpisah fungsinya untuk menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu, dan mengorganisasikan sehingga interpretasi bisa ditarik kesimpulan. Dalam proses reduksi ini peneliti benar-benar mencari data yang valid.

2. Penyajian data

Penyajian data merupakan sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan untuk menarik kesimpulan dan pengambilan tindakan. Bentuk penyajiannya antara lain berupa teks naratif, matriks, grafik, jaringan, dan bagan. Tujuannya adalah untuk memudahkan membaca dan menarik kesimpulan. Data yang telah dilakukan pengecekan tersebut akan di sajikan dalam bahasa yang mudah dipahami oleh pembaca.

3. Menarik kesimpulan atau verifikasi

Penarikan kesimpulan hanyalah sebagian dari suatu kegiatan dari konfigurasi yang utuh. Kesimpulan-kesimpulan juga diverifikasi selama penelitian berlangsung. Makna-makna yang muncul dari data harus selalu di uji kebenarannya dan kesesuaiannya sehingga validitasnya terjamin. Setelah proses pengumpulan data, reduksi data, model data, sehingga akhirnya menentukan kesimpulan.

Kesimpulan ditarik setelah peneliti mendapatkan pengumpulan data yaitu wawancara, observasi, dan dokumentasi, kesimpulan yang dapat

menjurus pada jawaban dari pertanyaan peneliti yang diajukan pada narasumber. Setelah data disajikan dalam bahasa yang mudah dimengerti, maka hasil dari penyajian data tersebut akan dilakukan penarikan kesimpulan.³⁶



³⁶ Wahyudi, Abdi. "analisis kurikulum prodi perbankan syariah IAIN palopo dalam memenuhi standar rekrutmen bank syariah." *skripsi*, 2019: 38.

BAB IV

DESKRIPSI DAN ANALISIS DATA

A. Deskripsi Data

1. Gambaran Umum Bank

Tempaan krisis moneter tahun 1997 membuktikan ketangguhan sistem perbankan syariah. Prinsip syariah dengan tiga pilarnya yaitu : adil, transparan, dan maslahat mampu menjawab kebutuhan masyarakat terhadap sistem perbankan yang lebih adil. Dengan berlandaskan undang-undang No.10 tahun 1998, pada tanggal 29 april 2000 didirikan unit usaha syariah (UUS) BNI dengan 5 kantor cabang di yogyakarta , malang, pekalongan, jepara, dan Banjarmasin. Selanjutnya UUS BNI terus berkembang menjadi 28 kantor cabang dan 31 kantor cabang pembantu.

Disamping itu nasabah juga dapat menikmati layanan syariah di kantor cabang BNI konvensional (office channling) dengan lebih kurang 1.746 outlet yang tersebar di seluruh wilaya di Indonesia. Di dalam pelaksanaannya oprasional perbankan BNI syariah tetap mempehatikan kepatuhan terhadap aspek syariah.

Dengan dewan pengawas syariah (DPS) yang saat ini diketahui oleh Dr. Hasanuddin, M.A., semua produk BNI syariah telah melalui pengujian dari DPS sehingga telah memenuhi aturan syariah. Berdasarkan keputusan gubernur bank Indonesia nomor 12/41/KEP.GBI/2010 tanggal 21 mei 2010 mengenai

pemberian izin usaha kepada PT bank BNI syariah dan dalam corporate plan UUS BNI tahun 2003 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan spin off tahun 2009.

Rencana tersebut terlaksana pada tanggal 19 juni 2010 dengan beroprasinya BNI syariah sebagai Bank umum syariah (BUS). Realisasi aktu spin off bulan juni 2010 tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu dengan di terbitkannya UU No. 19 tahun 2008 tentang surat berharga syariah Negara (SBSN) dan UU No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah.

Disamping itu komitmen pemerintah terhadap pengembangan perbankan syariah semakin kuat dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syariah juga semakin meningkat. Desember 2019, BNI syariah memiliki 3 wilayah dengan cabang BNI syariah mencapai 68 kantor cabang, 218 kantor cabang pembantu, 13 kantor kas, 23 mobil layanan gerak dan 58 payment point.

Bisnis perbankan di Indonesia memang terbilang yang sangat banyak, mulai dari basisnya konvensional sampai dengan yang basisnya syariah atau islami. Mengingat tentunya sudah tau sendiri bahwa seandainya mayoritas masyarakat Indonesia adalah mereka para muslim. Dimana banyak diantaranya yang memiliki kekuatan terhadap produk yang di tawarkan oleh lembaga-lembaga keuangan konvensional, karena memang dalam prakteknya selalu menyertakan keberadaan bunga atau istilahnya riba, sehingga tidak halal.

Itulah kenapa banyak di antara nama-nama bank besar yang membuat dua jenis diantaranya adalah konvensional dan syariah sebut saja di antaranya adala BNI

pastinya bank yang tidak asing dengan nama yang satu ini mengingat perusahaan keuangan tersebut sudah berdiri sejak lama, mulai tahun 1946 usianya hampir sama dengan kemerdekaan bangsa Indonesia dan sudah memiliki cabang yang begitu banyak, tersebar hingga keseluruhan wilayah di Indonesia. Lalu sebenarnya apa yang membedakan antara bank konvensional dengan syariah ini sendiri?

Berikut ini diantaranya yang patut untuk diketahui, yaitu:

- a. Hukum yang digunakan seperti yang diketahui bahwa pada dasarnya bank syariah sendiri ini menerapkan prinsip hukum Islam, berdasarkan Al-Quran, Al-Hadist dan juga fatwa dari MUI, berbeda dengan bank konvensional, ia menggunakan prinsip hukum positif yang tentunya masih berlaku di Indonesia, namun tidak berlandaskan akan hukum Islam sama sekali. Sehingga tidak heran jika seandainya banyak yang mengatakan produknya haram dan penuh dengan riba.
- b. Investasi, dari segi produk investasi yang diterapkan sendiri pada dasarnya bank yang berbasis konvensional akan menginvestasikan uang tersebut pada semua jenis bidang kegiatan. Atau usaha tanpa melihat apakah itu halal atau haram, berbeda halnya dengan investasi yang diterapkan oleh bank syariah, uang atau modal yang dimiliki nantinya hanya untuk diinvestasikan pada bidang usaha yang sifatnya halal saja.
- c. Orientasi atau tujuan, sudah pasti tujuan utama dari bank konvensional adalah untuk mendapatkan keuntungan sebanyak-banyaknya, semata-mata mereka menawarkan produk dengan tujuan adalah untuk profit atau keuntungan. Sementara bank syariah agar berbeda, tujuannya memang

ada profit atau keuntungan, namun di sisi lainnya juga ada tujuan lain yaitu kemakmuran dan juga kebahagiaan dunia akhirat. Sehingga tidak heran jika seandainya semua produk selalu mendasarkan pada prinsip halal.

- d. Keuntungan, jenis keuntungan yang di dapatkan oleh bank syariah dalam setiap transaksinya baik itu investasi maupun pinjaman semua di hitung dengan prinsip bagi hasil, sedangkan bank konvensional berbeda dimana mereka mendapatkan keuntungan tersebut dari bunga yang dikenakan kepada nasabah maupun debitur.
- e. Hubungan antara bank dan nasabah tersebut, bank syariah menerapkan hubungan kemitraan, sedangkan bank konvensional menerapkan jenis hubungan antara kreditur dan juga debitur.
- f. Dewan pengawas, bank syariah diawasi oleh lembaga khusus yang dikenal sebagai dewan pengawas, dengan ini nantinya masyarakat yang menggunakan produknya juga bisa jadi lebih aman, sedangkan untuk bank konvensional tidak ada dewan pengawas yang di tugaskan untuk mengawasi jalannya transaksi dari perusahaan mereka.
- g. Cicilan dan juga promosi, bank syariah sendiri umumnya menggunakan cicilan dengan besaran yang tepat, tentunya berdasarkan keuntungan bank yang sebelumnya sudah disepakati oleh kedua belah pihak, sedangkan pada bank konvensional jenis cicilan yang ditetapkan berbeda-beda sesuai dengan yang dipilih oleh nasabah, begitu juga dari segi promosi yang diberikan begitu banyak, sehingga tak jarang membuat

masyarakat tergiur untuk bergabung menjadi bagian dari perbankan tersebut.

Jadi sekarang sudah mengenal bukan apa yang membedakan antara bank konvensional dan juga syariah, nyatanya tidak sekedar nama saja yang membedakan antara keduanya, namun ada banyak hal. Selain ada banyak alasan juga yang membuat umat muslim lebih tertarik untuk menggunakan produk keuangan yang ditawarkan oleh bank syariah, di antaranya:

- a. Fasilitas yang ditawarkan lebih tak kalah lengkap dibanding dengan bank konvensional, jika ada yang menganggap bahwa bank syariah tidak menunjang atau menawarkan fasilitas lengkap bank konvensional maka itu salah, karena faktanya sendiri produk yang ditawarkan hampir sama, hanya jika dilihat dari segi namanya saja yang berbeda-beda
- b. manajemen finansial yang ditawarkan jauh lebih aman, seperti yang di ketahui bahwa salah satu ciri khas dari bank syariah ini sendiri diantaranya adalah memiliki dewan pengawas syariah atau yang dikenal sebagai DPS, sehingga tidak heran jika seandainya mitra-mitranya akan merasa jauh lebih diuntungkan dengan menggunakan produk-produk mereka atau berinvestasi kesini.
- c. Jaminan halal, inilah yang kebanyakan di buruh oleh masyarakat islam, yaitu produk keuangan yang mereka tawarkan memang semuanya berbasis hukum islam, sehingga tidak perlu khawatir lagi jika nantinya produk yang di pilih tersebut halal, karena ada jaminan kehalalan.

- d. Ikut berkontribusi langsung dalam membantu orang lain, karena memang salah satu tujuan utama bank syariah adalah kemakmuran dan kebahagiaan dunia akhirat, bank ini secara otomatis juga akan mengeluarkan sebanyak 2,5 persen dari keuntungan yang di dapatkan untuk digunakan dalam berzakat pada mereka yang membutuhkan. Itulah mengapa menginvestasikan uang yang dimiliki sudah termasuk dalam berkontribusi pada kegiatan yang bersifat sosial.
- e. Bank BNI syariah ini sudah lama hadir di Indonesia dan memiliki cabang yang terbilang banyak di seluruh wilayah di Indonesia, baik itu dikota-kota besar maupun daerah, sehingga nantinya pasti tidak akan menyulitkan anda ketika ingin menggunakan produk yang ditawarkannya. Untuk produk yang di tawarkannya sendiri terbilang cukup lengkap, diantaranya adalah pembiayaan, tabungan hingga produk investasi. Berikut ini diantaranya :
- 1) BNI deposito IB hasanah.
 - 2) BNI giro IB hasanah
 - 3) Tabungan BNI dollar IB hasanah
 - 4) Tabungan BNI simple IB hasanah
 - 5) Tabungan BNI baitullah IB hasanah
 - 6) Tabungan BNI tunas IB hasanah
 - 7) Tabungan BNI bisnis IB hasanah
 - 8) Tabungan BNI IB hasanah
 - 9) Tabungan BNI tapenas IB hasanah

- 10) BNI tabunganku IB hasanah
- 11) Pinjaman BI OTO IB hasanah
- 12) BNI emas IB hasanah
- 13) BNI CCF IB hasanah
- 14) BNI fleksi IB hasanah umroh
- 15) BNI syariah KPR syariah.
- 16) Pinjaman BNI Rhn mikro
- 17) Pinjaman BNI mikro 3 IB hasanah
- 18) Pinjaman BNI mikro 2 IB hasanah
- 19) Pinjaman BNI syariah wirausaha
- 20) BNI syariah valas
- 21) BNI syariah kopkar
- 22) BNI syariah dealer IB hasanah
- 23) BNI syariah tunas usaha
- 24) BNI syariah usaha kecil
- 25) BNI syariah linkage

Produk-produk tersebut tentunya memiliki ketentuan atau syarat yang berbeda-beda. Sangat lengkap di banding dengan produk yang ditawarkan oleh bank BNI ini dijamin kehalalannya.³⁷

2. Jenis Dan Produk Bank BNI Syariah

a. Produk dana

- 1) Giro wadiah

³⁷ Rio. *finsy*. desember 21, 2018. <https://www.finsy.co.id/mengenal-bank-bni-syariah-serta-produknya/> (accessed september 18, 2020).

- 2) Tabungan mudharabah (tabungan syariah plus)
- 3) Tabungan haji mudharabah
- 4) Deposito mudharabah

b. Produk pembiayaan

- 1) Pembiayaan mudharabah Pembiayaan musyarakah
- 2) Pembiayaan ijarah bai Ut Takjiri

c. Produk jasa

- 1) Kiriman uang
- 2) Garansi bank
- 3) Inkasi

Selain dari produk tersebut masih terdapat beberapa produk lainnya yang di sediakan oleh bank BNI syariah, salah satunya adalah produk KPR syariah (kredit kepemilikan rumah), bank menyediakan rumah bagi nasabah yang ingin memiliki rumah impiannya memudahkan nasabah membeli rumah dengan harga terjangkau tidak mengandung ribah tanpa harus mengkhawatirkan jumlah yang harus di bayar karena angsurannya tetap tidak mengikuti kenaikan suku bunga, harga barang di tetapkan di awal perjanjian dengan margin/ keuntungan yang telah di sepakati.

BNI griya IB hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi, rumah (termasuk ruko, rusun, rukan apartemen dan sejenisnya), dan membeli

tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.³⁸

3. Sejarah Bank BNI Syariah Masamba

Bank BNI Syariah Masamba di dirikakn pada tahun 2014 dan mulai beroperasi pada tanggal 01 juni 2014 hingga sekarang masi beroperasi di bawah pimpinan Bahrum Hamid dengan jumlah tenaga kerja yaitu 11 pegawai yang beralamat di komp. Ruko pasar sentral masamba No.A13-A14 luwu utara Sulawesi selatan adapun jam kerja/oprasional 8:00 AM - 4:00 PM kecuali jum'at dan sabtu kantor Bank BNI ini juga melayani berbagai kebutuhan nasabah selain dari pengurusan internet banking, sebut saja pembukaan rekening BNI, setor tunai, pemblokiran rekening, pengajuan kredit simpan pinjam BNI, dan pembayaran-pembayaran layanan bekerjasama dengan BNI.³⁹ memiliki beberapa produk yaitu tabungan iB hasana, mudharaba, wahdia, pembiayaan KPR syariah, mobile banking.

4. Visi Dan Misi Bank BNI Syariah Masamba

Setiap lembaga keuangan khususnya bank BNI syariah cabang masamba tentunya memiliki visi dan misi untuk menjalani suatu kegiatan adapun visi bank BNI syariah masamba yaitu “menjadi bank syariah piihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja” selain daripada itu terdapat juga beberapa misi bank BNI syariah masamba antara lain sebagai berikut:

- a. Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada

³⁸ BNI Syariah . September 2020. <https://Www.Bnisyariah.Ac.Id/Id-Id/> (Accessed September 20, 2020).

³⁹Idalamat. n.d. <https://idalamat.com/alamat/93329/bni-masamba-kantor-cabang-kab-luwu-sulawesi-selatan> (accessed agustus 10, 2020).

- 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.

5. Budaya kerja

“budayakan amanah dan jamaah untuk menciptakan insan yang hasanah”

Beberapa poin budaya kerja pada bank BNI syariah masamba yaitu :

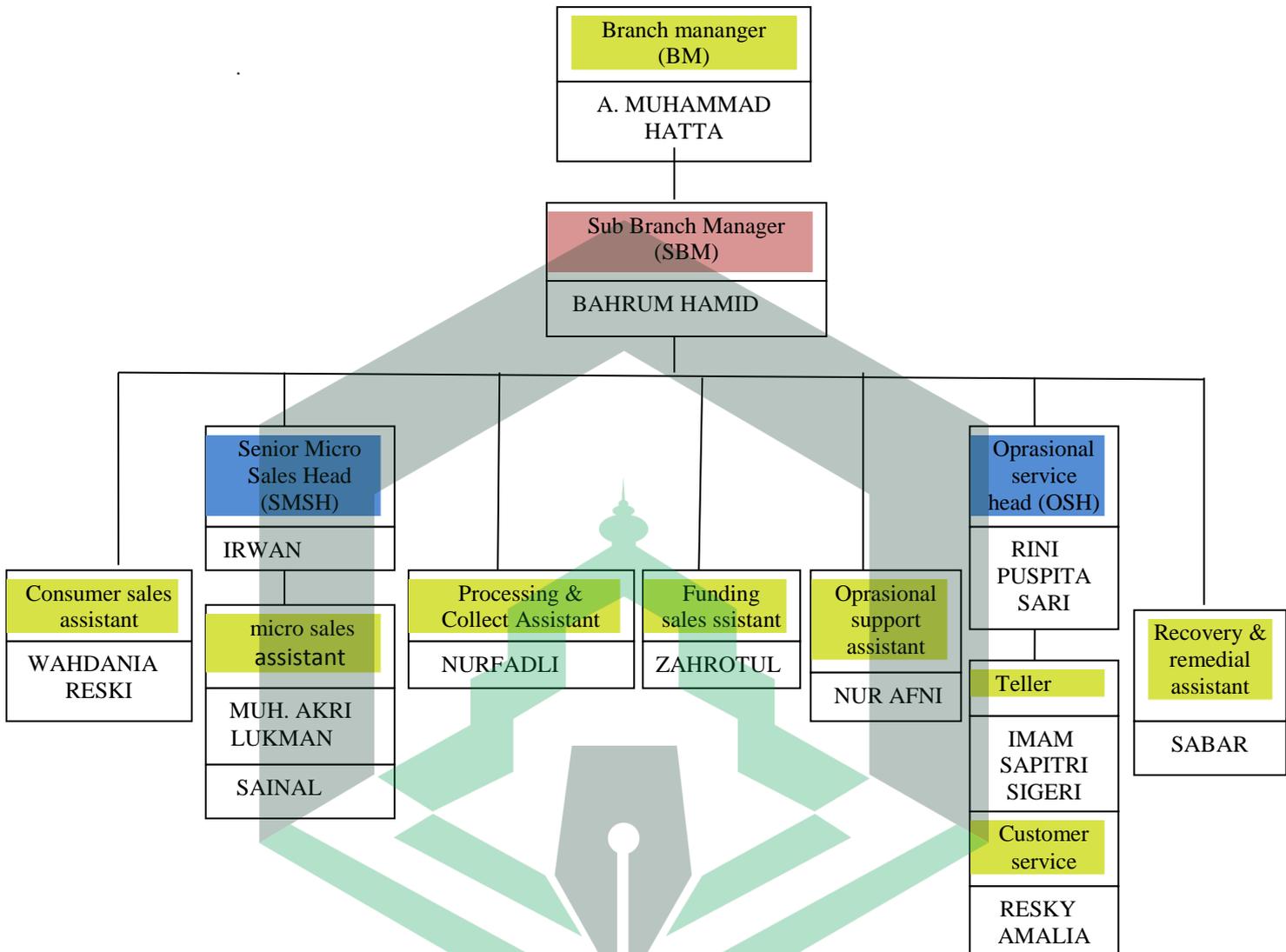
Tabel 2.1 budaya kerja bank BNI syariah masamba

Amanah	Jamaah
Jujur dan menepati janji	Peduli dan berani memberi maupun menerima umpan baik yang konstruktif
Bertanggung jawab	Membangun sinergi secara profesional
Bersemangat untuk menghasilkan karya terbaik	Membagi pengetahuan yang bermanfaat
Bekerja ikhlas dan mengutamakan niat ibadah	Memahami keterkaitan proses kerja
Melayani melebihi harapan	Memperkuat kepemimpinan yang efektif

Dalam meningkatkan semangat kerja tiap bank menciptakan komitmen yang dapat memberikan pegangan untuk tetap maju dan berkembang seperti menciptakan visi dan misi untuk mencapai segala target yang menjadi sasaran tiap bank dan menciptakan budaya kerja agar tiap karyawan bekerja sesuai dengan budaya dan juga menjadi motivasi untuk tetap semangat mencapai target. Dengan begitu tiap bank dapat berkembang pesat dengan profit yang terus Meningkat



6. Struktur Organisasi Bank BNI Syariah KCP Masamba



Gambar 2.2 Struktur Organisasi Bank BNI Syariah Masamba

Pelaksanaan fungsi pengaturan dan pengawasan perbankan syariah dari aspek pelaksanaan prinsip kehati-hatian dan tata kelola yang baik dilaksanakan oleh OJK (sebagaimana halnya pada perbankan konvensional), namun dengan pengaturan dan sistem pengawasan yang disesuaikan dengan kekhasan sistem operasional perbankan syariah. Masalah pemenuhan prinsip syariah memang hal yang unik bank syariah, karena hakikinya bank syariah adalah bank yang menawarkan produk yang sesuai dengan prinsip syariah.

Kepatuhan pada prinsip syariah menjadi sangat fundamental karena hal inilah yang menjadi alasan dasar eksistensi bank syariah. Selain itu, Kepatuhan pada prinsip syariah di pandang sebagai sisi kekuatan perbankan syariah. Dengan konsisten pada norma dasar dan prinsip syariah maka kemaslahatan berupa kestabilan system, keadilan dalam berkontrak dan terwujudnya tata kelola yang baik.

Dalam aktivitas perbankan syariah menurut Ahmad Sumianto Pembiayaan adalah kegiatan menyalurkan dana yang dikumpulkan kepada anggota pengguna dana, memilih jenis bisnis yang akan didanai untuk mendapatkan jenis bisnis yang produktif, menguntungkan dan dikelola oleh anggota yang jujur dan bertanggung jawab.

Dalam menjalankan kegiatan perbankan syariah menanamkan beberapa visi dan misi sebagai pegangan untuk tetap menjalankan kegiatannya sesuai ketentuan dan hukum yang berlaku, dalam penelitian yang peneliti lakukan mendapatkan beberapa penjelasan dari beberapa karyawan bahwa sistem yang dilakukan dalam perbankan syariah tidak sama dnegan sistem perbankan syariah,

dalam sistem syariah mereka tidak mengenal namanya bunga (riba) dengan angsuran tetap tiap bulan yang artinya bank syariah memberikan angsuran tetap tanpa mengikuti peningkatan suku bunga walaupun telah terjadi peningkatan suku bunga,

Angsuran yang terdapat pada bank syariah tetap dan tidak terjadi peningkatan sedangkan, pada bank konvensional mengikuti peningkatan suku bunga yang artinya jika suku bunga naik maka angsuran juga ikut naik namun jika angsuran turun maka harga tetap tidak mengalami perubahan.

B. Pembahasan

1. Bagaimana Penetapan Margin Keuntungan KPR Syariah pada PT Bank BNI Syariah KCP Masamba

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu Bank BNI Syariah Bank Masamba atas nama Nur Fadli, Processing & Collect Assistant mengatakan: “Penghitungan margin keuntungan KPR Syariah sudah ditetapkan oleh pemerintah pusat, persentase keuntungan untuk KPR Syariah adalah 6% dari pendapatan penjualan.”

“Dalam proses pembelian rumah, bank memasukkan harga jual dan beli, keuntungan yang diperoleh bank, dan kewajiban yang harus dibayar nasabah untuk mengetahui bahwa hipotek syariah lebih menguntungkan secara persentase. 6% dari harga jual dan keuntungan tetap karena penggunaan margin tetap.”⁴⁰

Joko Hariono, staff mikro mengatakan bahwa dasar penetapan margin KPR syariah yaitu margin tetap sehingga angsuran KPR syariah bersifat tetap dan tidak berubah-ubah berdasarkan suku bunga hingga batas waktu pelunasan.

⁴⁰ Nur Fadli Bagian Processing & Collect Assistant BNI Syariah KCP Masamba Wawancara, Pada tanggal 20 Maret 2020

“Dalam KPR Syariah angsuran yang di berikan bersifat tetap karena mengacu pada margin tetap sehingga angsuran yang harus dibayar perbulannya bersifat tetap dan tidak berubah-ubah berdasarkan suku bunga.”⁴¹

Dari hasil wawancara yang telah dilakukan dengan pihak Bank BNI Syariah KCP Masamba dapat di tangkap bahwa margin keuntungan yang di gunakan sudah di tetapkan oleh pemerintah pusat dan berlaku untuk semua BNI Syariah serta angsuran yang bersifat tetap karena di dasarkan pada margin tetap.

Bank syariah menerapkan margin keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis *natural certainty contract* (NCC), yakni akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah, (*amount*) maupun waktu (*timing*), seperti pembiayaan murabahah, ijarah, ijarah muntahia bit tamlik, salam dan istishna. Secara teknis yang dimaksud dengan margin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari, perhitungan margin keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan.

Pada umumnya, nasabah pembiayaan melakukan pembayaran secara angsuran. Tagihan yang timbul dari transaksi jual beli dan atau sewa berdasarkan akad *murabahah*, *salam*, *istishna*, dan atau *ijarah* disebut sebagai piutang. Besarnya piutang tergantung pada plafond pembiayaan, yakni jumlah pembiayaan (harga beli ditambah harga pokok) yang tercantum didalam perjanjian pembiayaan.⁴²

⁴¹ Joko Hariono Bagian Micro Staff BNI Syariah KCP Masamba *Wawancara*, 20 Maret 2020

⁴² Andriani. "Mekanisme Perhitungan Margin Keuntungan Pembiayaan Murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang." *Skripsi*, Mei 2015: 11.

Sistem dan mekanisme untuk menjamin pemenuhan kebutuhan syariah yang menjadi isu penting dalam pengaturan bank syariah. Dalam kaitan ini lembaga yang memiliki peran penting adalah dewan syariah nasional (DSN) MUI.

Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah memberikan kewenangan kepada MUI yang fungsinya dijalankan oleh organ khususnya yaitu DSN-MUI. Selanjutnya DSN-MUI menerbitkan fatwa kesesuaian syariah suatu produk bank. Kemudian, peraturan bank Indonesia (sekarang POJK) menegaskan bahwa seluruh produk perbankan syariah hanya boleh ditawarkan kepada masyarakat setelah bank mendapat fatwa dari DSN-MUI dan memperoleh ijin dari OJK.

Pada tataran operasional, setiap bank syariah juga diwajibkan memiliki dewan pengawas syariah (DPS) yang fungsinya ada dua:

- a. Fungsi pengawas syariah
- b. Fungsi advisory (penasehat) ketika bank diharapkan pada pertanyaan mengenai apakah suatu aktivitasnya sesuai syariah apa tidak, serta dalam proses melakukan pengembangan produk yang akan disampaikan kepada DSN untuk memperoleh fatwa.

Selain fungsi-fungsi itu, dalam perbankan syariah juga diarahkan memiliki fungsi internal audit yang fokus pada pemantauan keputusan syariah untuk membantu DPS, serta dalam pelaksanaan audit eksternal yang digunakan bank syariah adalah auditor yang memiliki kualifikasi dan kompetensi di bidang syariah.

a. Proses akad dalam mengambil KPR syariah

Dalam akad yang dilakukan sebelum mengambil pembiayaan KPR syariah pihak bank mencantumkan luas tana yang akan di beli dan alamat serta jumlah harga perolehan bank, uang muka, harga beli bank, keuntungan yang di peroleh bank serta harga jual dan kewajiban yang harus di bayar oleh nasabah sehingga nasabah bisa melihat dan mempertimbangkan apakah sesuai dengan kemampuan untuk mengambil produk tersebut atau tidak.

TABEL SIMULASI ANGSURAN BSI GRIYA
ASN, CPNS, PNS, BUMN, BUMD, DOKTER, PEGAWAI RUMAH SAKIT

PLAFON	JANGKA WAKTU (TAHUN)																			
	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20				
100.000.000	2.051.667	1.802.222	1.608.810	1.465.000	1.354.259	1.266.667	1.195.909	1.137.778	1.089.359	1.048.671	1.013.889	1.015.000	990.196	967.963	948.586	932.500				
130.000.000	2.667.167	2.342.889	2.091.452	1.904.500	1.780.537	1.646.667	1.554.662	1.478.111	1.416.167	1.363.143	1.318.056	1.319.500	1.287.255	1.258.362	1.233.175	1.212.250				
150.000.000	3.077.500	2.703.333	2.413.214	2.197.500	2.031.389	1.900.000	1.793.864	1.706.667	1.634.038	1.572.857	1.520.633	1.522.500	1.485.294	1.451.944	1.422.895	1.398.750				
180.000.000	3.693.000	3.244.000	2.895.857	2.637.000	2.437.867	2.280.000	2.152.636	2.048.000	1.960.846	1.887.423	1.825.000	1.827.000	1.782.353	1.742.333	1.707.474	1.678.500				
200.000.000	4.103.333	3.604.444	3.217.619	2.930.000	2.708.519	2.533.333	2.391.818	2.275.556	2.178.718	2.097.143	2.027.778	2.030.000	1.980.392	1.935.926	1.897.163	1.865.000				
230.000.000	4.718.833	4.145.111	3.700.262	3.369.500	3.114.796	2.913.333	2.750.591	2.616.889	2.505.526	2.411.714	2.331.944	2.334.500	2.277.451	2.226.315	2.181.772	2.144.750				
250.000.000	5.129.167	4.505.586	4.022.024	3.662.500	3.385.648	3.166.667	2.989.773	2.844.444	2.723.397	2.621.429	2.534.722	2.537.500	2.475.490	2.419.907	2.371.461	2.331.250				
280.000.000	5.744.667	5.046.222	4.504.967	4.102.000	3.791.526	3.546.667	3.348.545	3.185.778	3.050.205	2.936.000	2.838.990	2.842.000	2.772.549	2.710.296	2.656.070	2.611.000				
300.000.000	6.155.000	5.406.667	4.826.429	4.395.000	4.062.778	3.800.000	3.587.727	3.413.333	3.268.077	3.145.714	3.041.667	3.045.000	2.970.588	2.903.689	2.845.789	2.797.500				
330.000.000	6.770.500	5.947.333	5.309.071	4.834.500	4.469.056	4.180.000	3.946.500	3.754.667	3.594.885	3.460.296	3.345.633	3.349.000	3.267.647	3.194.278	3.130.368	3.077.250				
350.000.000	7.180.833	6.307.778	5.630.833	5.127.500	4.739.907	4.433.333	4.185.662	3.982.222	3.812.756	3.670.000	3.548.611	3.552.500	3.465.686	3.387.870	3.320.088	3.263.750				
380.000.000	7.796.333	6.848.444	6.113.476	5.567.000	5.146.185	4.813.333	4.544.455	4.323.556	4.139.984	3.986.571	3.852.778	3.857.000	3.762.746	3.678.259	3.604.667	3.543.500				
400.000.000	8.206.667	7.208.889	6.435.236	5.860.000	5.417.037	5.066.667	4.763.636	4.551.111	4.357.436	4.194.286	4.056.556	4.060.000	3.960.784	3.871.862	3.794.366	3.730.000				
420.000.000	8.617.000	7.569.333	6.757.000	6.153.000	5.687.889	5.320.000	5.022.818	4.778.667	4.575.308	4.404.000	4.258.333	4.263.000	4.158.624	4.065.444	3.984.105	3.916.500				
450.000.000	9.232.500	8.110.000	7.239.643	6.652.500	6.094.167	5.700.000	5.381.591	5.120.000	4.902.115	4.718.571	4.562.500	4.567.500	4.455.882	4.355.833	4.268.684	4.196.250				
480.000.000	9.848.000	8.650.667	7.722.286	7.032.000	6.500.444	6.080.000	5.740.364	5.461.333	5.228.923	5.033.143	4.866.667	4.872.000	4.752.941	4.648.222	4.553.263	4.476.000				
500.000.000	10.258.333	9.011.111	8.044.048	7.325.000	6.771.296	6.333.333	5.973.545	5.688.889	5.446.795	5.247.867	5.069.444	5.075.000	4.950.980	4.838.815	4.742.982	4.662.500				
530.000.000	10.873.833	9.551.778	8.526.890	7.764.500	7.177.574	6.713.333	6.338.318	6.030.222	5.773.603	5.557.429	5.373.811	5.379.500	5.248.039	5.130.204	5.027.561	4.942.250				
550.000.000	11.284.167	9.912.222	8.848.452	8.065.500	7.448.426	6.966.667	6.577.500	6.257.778	5.991.474	5.767.143	5.576.389	5.582.500	5.446.078	5.323.796	5.217.281	5.128.750				
600.000.000	12.310.000	10.813.333	9.652.957	8.790.000	8.125.556	7.600.000	7.175.455	6.826.667	6.536.154	6.291.429	6.083.333	6.080.000	5.941.176	5.807.778	5.691.579	5.595.000				
700.000.000	14.361.667	12.815.556	11.261.667	10.295.000	9.479.845	8.866.667	8.371.264	7.964.444	7.625.514	7.340.000	7.097.222	7.105.000	6.931.373	6.775.741	6.640.175	6.527.500				
800.000.000	16.413.333	14.417.778	12.670.476	11.720.000	10.834.074	10.333.333	9.567.273	9.102.222	8.714.872	8.386.271	8.111.111	8.120.000	7.921.589	7.743.264	7.586.772	7.460.000				
900.000.000	18.465.000	16.220.000	14.479.286	13.185.000	12.198.333	11.490.000	10.763.182	10.240.000	9.804.231	9.437.143	9.125.000	9.135.000	8.917.785	8.711.667	8.537.268	8.392.500				
1.000.000.000	20.516.667	18.022.222	16.088.095	14.650.000	13.542.593	12.866.667	11.969.091	11.377.778	10.993.590	10.485.714	10.136.589	10.150.000	9.901.981	9.679.630	9.485.965	9.325.000				

PERSYARATAN KPR :

- 1 FC KTP (S & I), KK, Surat Nikah
- 2 Pasphoto 3 x 4 Suami & Istri
- 3 FC NPWP
- 4 FC Rekening Koran 3 bulan terakhir
- 5 FC Sertifikat, IMB dan PBB Terakhir
- 6 Pegawai: Slip Gaji Terakhir, SK Awal dan SK Akhir
- 7 Wiraswasta: Izin Usaha, Rekening Koran 6 bulan terakhir
- 8 Lap Kelayakan 2 thn terakhir
- 9 Surat Penunjukan dari Penjual/ Developer
- 9 RAB (Khusus Pembangunan/ Renovasi Rumah)

BIAYA KPR :

- 1 Asuransi Jiwa
- 2 Asuransi Kebakaran
- 3 Biaya Pengkaltan Notaris
- 4 Materai

PROMO TAMBAHAN :

- 1 Gratis Biaya Provisi
- 2 Gratis Biaya Apresiasi
- 3 Gratis Biaya Administrasi
- 4 Bebas Penalti

Angsuran perbulan*

BSI BANK SYARIAH INDONESIA

BUMN UNTUK INDONESIA

NB: JUMLAH ANGSURAN DAN PERSYARATAN ADMINISTRASI DAPAT BERUBAH / TIDAK MENGIKAT SEBELUM PEMBIAYAAN DISETUIJ BANK

BANK SYARIAH INDONESIA (BSI) KCP MASAMBA
JL. MUH HATTA, KEL. BALIASE, KOMP. PASAR SENTRAL MASAMBA
JOKO HARIO NO : 085 242 101 128 (WA / TELP.)

Gambar 2.2 : tabel angsuran BSI KCP masamba

Khusus untuk KPR BNI Syariah, margin keuntungan yang di terapkan untuk fasilitas KPRnya yaitu 6% persentase tersebut terkadang bisa sedikit berbeda, karena faktor wilayah, area dari lokasi bank syariah itu sendiri. Namun

secara umumnya, margin keuntungan yang dibebankan untuk pengajuan KPR BNI Syariah adalah 6% untuk KPR yang bersubsidi sudah ditetapkan dari pemerintah yaitu 6% lama tidaknya jangka waktu pelunasannya sedangkan untuk nonsubsidi bisa lebih dari 6% tergantung jangka waktu pelunasannya. Semakin lama jangka waktu pelunasan maka semakin tinggi keuntungan yang di peroleh.

Pembelian 1 (satu) unit tanah & bangunan dengan luas tanah 130 m² dan luas bangunan 36 m² berlokasi di JL. Simpursiang ling. Kurri-kurri Perum Bukit Harapan Masamba Blok B no. 15 RT 000 RW 000 Kelurahan Bone Tua Kecamatan Masamba Kabupaten Luwu Utara Propinsi Sulawesi Selatan dengan bukti kepemilikan SHGB No. 00339 tanggal 20/11/2020 atas nama PT. HARY JAYA PERSADA dan IMB No. 16332/02314/IMB/DPMPTSP/IX/2020, tanggal 18/09/2020 (Cfm Surat Penawaran Terlampir) kepada Nasabah sebagai pembeli disepakati dan diterima dengan harga Rp.210.603.996 (dua ratus sepuluh juta enam ratus tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- Harga Perolehan Rp.156.500.000,-
- Uang Muka Rp. 8.500.000,-
- Harga Beli Bank Rp.148.000.000,-
- Keuntungan Bank Rp. 62.603.996,-
- Harga Jual Bank Rp.210.603.996,-

Sehingga Kewajiban atau Utang yang harus dibayar oleh Nasabah kepada Bank adalah Rp.210.603.996 (dua ratus sepuluh juta enam ratus tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah)

b. Realisasi Pembiayaan KPR Syariah

- 1) Bank akan melakukan realisasi pembiayaan setelah nasabah memenuhi syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:
 - a) Menandatangani akad pembiayaan murabahah
 - b) Telah menyerahkan dan menandatangani surat kuasa debet rekening di BNI syariah.
 - c) Membuka rekening tabungan di bank BNI syariah KCP Masamba untuk afiliasi rekening pembiayaan.
 - d) Menyerahkan jaminan berupa asli ijaza terakhir
 - e) Menyerahkan asli kartu BPJS ketenagakerjaan
 - f) Surat rekomendasi dari atasan OSH dan SBM)
 - g) Surat pernyataan permohonan untuk tetap bertanggung jawab atas fasilitas pinjaman tersebut sekalipun tidak bekerja lagi di BNI syariah (UNIPAC)
- 2) Bank merealisasikan dengan cara mengkredit rekening tabungan nasabah sebagai wakil (kuasa) bank sebagaimana kuasa nomor MPO/03/2020/00005/WAKALAH tanggal 31 Agustus 2020
- 3) Bank dapat memberikan persetujuan atau penolakan realisasi pembiayaan yang diajukan nasabah, apabila berdasarkan penilaian bank tidak sesuai dengan syarat dan ketentuan dalam akad ini.

c. Peristiwa Cidera Janji (Wanprestasi)

- 1) Kejadian cidera janji (wanprestasi) timbul apabila terjadi salah satu atau lebih dari kejadian-kejadian/ peristiwa-peristiwa dibawa ini:

- a) Nasabah tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam akad ini.
 - b) Nasabah tidak melakukan pelunasan pembiayaan yang jatuh tempo.
 - c) Terjadi tunggakan atas kewajiban nasabah dan/atau tagihan lainnya selama jangka waktu yang ditetapkan berdasarkan ketentuan regulator jasa keuangan walaupun pembiayaan belum jatuh tempo.
 - d) Kekayaan nasabah seluruhnya atau sebagian termasuk tetapi tidak terbatas pada barang yang menjadi agunan, beralih kepada pihak lain, musnah atau hilang, disita oleh instansi yang berwenang atau mendapat tuntutan dari pihak lain yang menurut pertimbangan bank dapat mempengaruhi kondisi pembiayaan dan/atau nasabah.
 - e) Nasabah melakukan perbuatan dan/atau terjadi peristiwa dalam bentuk dan dengan nama apapun atas pertimbangan bank dapat mengancam kelangsungan pembayaran pembiayaan nasabah sehingga kewajiban nasabah kepada bank menjadi tidak terjamin sebagaimana mestinya.
- 2) Nasabah menyetujui bahwa apabila terjadi kejadian cidera janji sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, maka bank secara sepihak dapat:
- a) Melakukan penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 akad ini.
 - b) Mengakhiri jangka waktu pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 akad ini.

d. Agunan Pembiayaan KPR Syariah

- 1) Guna lebih menjamin pembayaran kembali pembiayaan, nasabah menyerahkan agunan kepada bank. Perubahan dan penggantian agunan-agunan tersebut dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan tertulis para pihak. Sedangkan jenis dan pengikatan agunan tersebut sebagaimana tercantum dalam rincian sebagai berikut:

Surat kuasa memblokir dan mendebet seluruh rekening atas nama NIRPAN yang ada di PT bank BNI syariah KCP masamba yang di kreditkan ke rekening pembiayaan, asli ijaza terakhir dan asli kartu BPJS ketenagakerjaan.

- 2) Jika menurut bank nilai agunan telah menurun seemikian rupa jika dibandingkan dengan nilai dan harga yang di sepakati dalam taksasi semula, maka atas pemberitahuan bank, nasabah wajib menambah barang yang digunakan.
- 3) Bukti-bukti pemilik agunan sebagaimana yang di maksud pada ayat 1 pasal ini harus diserahkan dan akta-akta peningkatan agunan yang berkaitan dengan barang-barang agunan tersebut harus sudah di tanda tangani oleh pemegang hak dan bank serta diterima oleh bank sebelum dilakukan penarikan/realisasi pembiayaan, kecuali ditentukan lain oleh bank.
- 4) Selama berlakunya akad ini nasabah sepakat untuk melakukan perpanjangan/pengurusan hak atas agunan, sedangkan hal tersebut perlu untuk dilakukan perpanjangan atau pengurusan hak atas agunan, dapat

dilakukan oleh bank atau pihak ketiga yang ditunjuk atau di tentukan oleh bank dan untuk itu nasabah memberikan kewenangan kepada bank untuk melakukan perpanjangan/pengurusan tersebut an menunjuk orang ketiga untuk melakukan pengurusan tersebut, namun demikian hal tersebut bukan merupakan kewajiban bank sehingga segala biaya yang timbul atas perpanjangan/pengurusan tersebut menjadi beban yang wajib di bayar nasabah, baik secara tunai maupun mendebet rekening nasabah yang ada pada bank.

- 5) Selama masi menjadi jaminan pembiayaan, nasabah wajib menanggung ongkos-ongkos pemeliharaan dan perawatan agunan tersebut.
- 6) Setelah utang dinyatakan lunas oleh bank atau berdasarkan pertimbangan bank barang/barang-barang pada ayat 1 pasal ini sudah tidak di perlukan lagi sebagai agunan pembiayaan, bank akan mengembalikan bukti-bukti pemilikan barang agunan tersebut kepada pemilik agunan yakni pihak yang namanya tercantum sebagai pemilikn atau pemegang hak dalam surat bukti pemilik tersebut atau pihak yang menerima pemegang hak atas agunan atau kuasanya.

2. Faktor yang Menjadi Acuan Penetapan Margin Keuntungan KPR Syariah di BNI Syariah KCP Masamba

dari hasil wawancara yang dilakukan dengan pihak Bank BNI Syariah KCP Masamba salah satu staff bernama Nur Fadli bagian Processing & Collect Assistant mengatakan bahwa ada beberapa faktor yang menjadi acuan dalam

menetapkan margin keuntungan seperti biaya over head, volume pembiayaan uang muka, ada beberapa lagi yang sudah ditetapkan oleh pemerintah pusat

“faktor yang menjadi acuan penetapan margin yaitu Biaya overhead digunakan untuk memperhitungkan biaya operasional yang akan dikeluarkan, Volume pembiayaan yang tinggi ini membuat bank harus bisa memberikan margin yang rendah kepada nasabah agar dapat membuat produk tersebut diminati oleh masyarakat”⁴³

Penentuan harga dalam pembiayaan di bank syariah dapat menggunakan salah satu diantara empat model diatas. Namun yang lazim digunakan Bank Syariah saat ini adalah dengan menggunakan metode *going rate pricing*. Disamping itu bank syariah juga berkeinginan untuk mendapatkan customer yang bersifat *floating customer*. Meskipun demikian, penentuan harga jual pada produk bank syariah harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang dibenarkan menurut syariah. Oleh karena itu, metode penentuan harga jual berdasarkan pada *mark-up pricing* maupun *target return pricing* dapat digunakan dengan melakukan modifikasi.

a) Penerapan *Mark-up Pricing* Untuk Pembiayaan Syariah Jika bank syariah hendak menerapkan metode *mark-up pricing*, metode ini hanya tepat digunakan untuk pembiayaan yang sumber dananya dari *restricted investment account* (RIA).

b) Penerapan *Target Return Pricing* Untuk Pembiayaan Syariah

Bank syariah beroperasi dengan tidak menggunakan bunga. Mekanisme operasional dalam memperoleh pendapatan dapat dihasilkan berdasarkan klarifikasi akad, yaitu akad yang menghasilkan keuntungan secara pasti

⁴³ Nur Fadli Bagian Processing & Collect Assistant BNI Syariah KCP masamba wawancara, pada tanggal 5 november 2021

disebut *natural certainty contract*, dan akad yang menghasilkan keuntungan yang tidak pasti, disebut *natural uncertainty contract*.

Dalam menetapkan margin keuntungan bank perlu memperhatikan beberapa hal yaitu :

- a) *Direct Competitor's Market Rate (DCMR)* *Direct Competitor's Market Rate (DCMR)* adalah tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah, atau tingkat margin keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat *Asset Liability Committee (ALCO)* sebagai kompetitor langsung.
- b) *Expected Competitive Return for Investors (ECRI)* *Expected Competitive Return for Investors (ECRI)* adalah target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan dana kepada pihak ketiga. Hal ini perlu diperhatikan karena bank memiliki kewajiban untuk memberikan kompensasi dan insentif atas dana yang dikelolanya yang berasal dari pihak ketiga sesuai dengan akad diawal terjadinya transaksi.
- c) *Acquiring Cost* *Acquiring Cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga .
- d) *Overhead Cost* *Overhead Cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

Di dalam perbankan syariah terdapat faktor-faktor yang mengacu penetapan margin di antaranya adalah

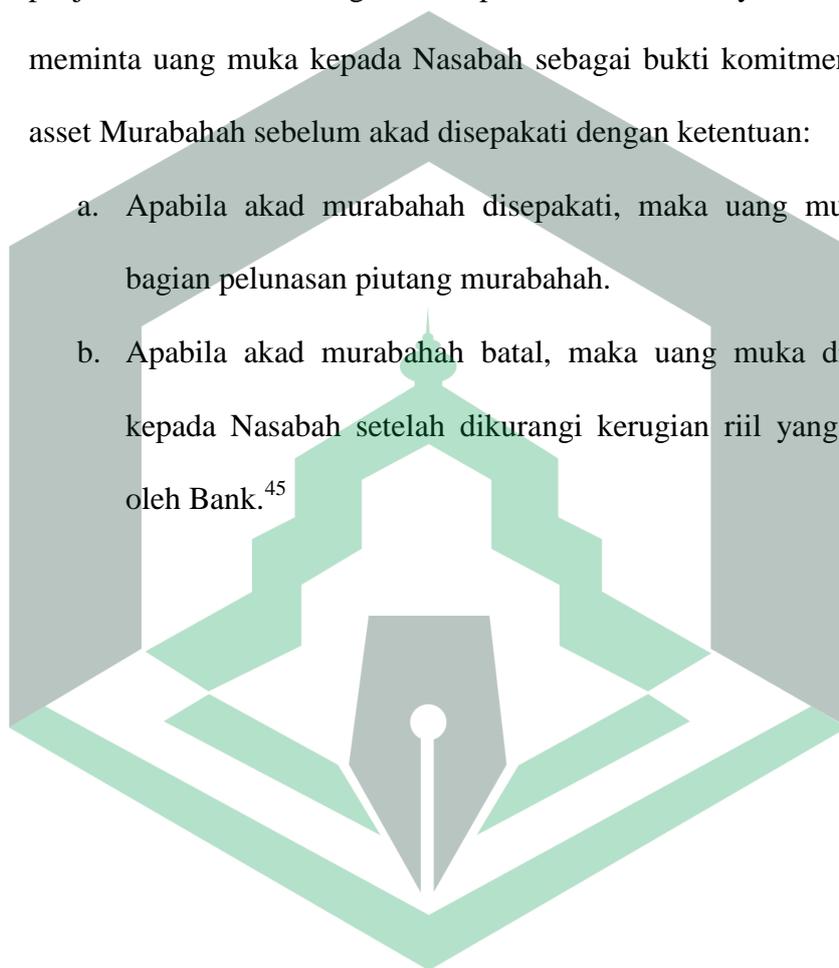
1. **Biaya Overhead** Biaya overhead adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga. Biaya overhead digunakan untuk memperhitungkan biaya operasional yang akan dikeluarkan oleh bank. Bank harus memperkirakan pendapatan dari asetnya cukup untuk menutup biaya operasional bank. Dalam menentukan biaya overhead, tiap bank menetapkan persentase biaya overhead yang berbeda-beda karena sangat tergantung pada kebijakan masing-masing bank. Tinggi rendahnya suatu bank sangat tergantung efisiensi pada masing-masing bank dan kemampuan bank dalam mengendalikan penggunaan biaya dalam mengelola earning assets.
2. **Volume pembiayaan murabahah** adalah besaran porsi akad murabahah dalam keseluruhan akad pembiayaan yang dikeluarkan oleh bank. Semakin besar volume semakin pembiayaan terhadap suatu akad menunjukkan bahwa akad tersebut merupakan akad utama atau yang paling mendominasi dari pembiayaan bank tersebut. Pembiayaan murabahah merupakan pembiayaan yang paling mendominasi pembiayaan pada perbankan syariah.

Volume pembiayaan yang tinggi ini membuat bank harus bisa memberikan margin yang rendah kepada nasabah agar dapat membuat produk tersebut diminati oleh masyarakat sehingga bank dapat

meningkatkan jumlah nasabah sehingga pendapatan dan juga keuntungan yang diperoleh bank dari pembiayaan murabahah akan meningkat.⁴⁴

3. Uang muka (DP) adalah jumlah yang dibayar oleh pembeli (Nasabah) kepada penjual sebagai bukti komitmen untuk membeli barang dari penjual. Perlakuan uang muka pada Perbankan Syariah Bank dapat meminta uang muka kepada Nasabah sebagai bukti komitmen pembelian asset Murabahah sebelum akad disepakati dengan ketentuan:

- a. Apabila akad murabahah disepakati, maka uang muka menjadi bagian pelunasan piutang murabahah.
- b. Apabila akad murabahah batal, maka uang muka dikembalikan kepada Nasabah setelah dikurangi kerugian riil yang ditanggung oleh Bank.⁴⁵



⁴⁴ Oktari, Frisca. "analisis faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan margin murabahah pada pembiayaan kredit kepemilikan rumah ." *skripsi*, 2019: 45.

⁴⁵ Adzka, Nor Laina. "Analisis Penerapan Uang Muka (Urbun) Murabahah Pada Bni Syariah Kantor Cabang Banjarmasin ." *Skripsi*, 2018: 28.

BAB V

PENUTUP

A. SIMPULAN

1. Dari hasil penelitian diatas dapat disimpulkan bahwa tingkat keuntungan yang ditetapkan oleh BNI Syariah KCP Masambah adalah 6%. Tergantung pada periode pembayaran, non-subsidi dapat melebihi 6%.
2. Faktor acuan untuk menentukan tingkat keuntungan adalah:
 - a. Semacam. Biaya tidak langsung adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak berkaitan langsung dengan perolehan dana pihak ketiga.
 - b. Dengan jumlah pembiayaan yang begitu besar, bank harus mampu memberikan margin keuntungan yang rendah kepada nasabah agar produk tersebut menarik bagi masyarakat.
 - c. Uang muka (DP) adalah bentuk token dan oleh karena itu merupakan transaksi.

B. SARAN

Berdasarkan hasil penelitian, pembahasan dan kesimpulan yang diperoleh, maka saran yang dapat diberikan yaitu:

1. Bagi Bank BNI Syariah

- a. Berdasarkan penelitian diketahui bahwa produk KPR masi sangat jarang di ketahui masyarakat banyak dan pemahaman masyarakat terhadap KPR syariah masih sangat minim
- b. Masyarakat menganggap bahwa produk KPR syariah sama dengan produk KPR konvensional padahal dari keduanya sangan berbedah jauh pada bank konvensional masi menggunakan sistem riba dengan angsuran yang berubah-ubah sedangkan KPR syariah menggunakan sistem bagi hasil dengan angsuran tetap tidak berubah-ubah berdasarkan suku bunga.
- c. Pihak bank disarankan agar lebih bisa memberikan pemahan bagi masyarakat luar tentang pembiayaan KPR syariah agar masyarakat yang memiliki impian membeli rumah baru bisa tercapai.

2. Untuk Penelitian Selanjutnya

Penelitian selanjutnya agar bias lebih mengembangkan penelitian ini dengan meneliti analisis penetapan margin keuntungan KPR syariah misalnya pemahaman masyarakat terkait prosedur dalam mengambil produk KPR syariah. Penelitian selanjutnya juga dapat menggunakan metode lain dalam meneliti keputusan penggunaan jasa perbankan, misalnya melalui metode wawancara mendalam terhadap karyawan, dan mengambil sampel tidak hanya pada peoduk tabungan melainkan pada depositonya atau perputaran kredit di perbankan syariah era saat ini, sehingga informasi yang diperoleh lebih bervariasi daripada angket yang Tanya jawabnya sudah tersedia

DAFTAR PUSTAKA

- Karim Andriawan .A , *Ekonomi Mikro Islami Ed 2*, Yogyakarta:Graha Ilmu,2005, H. 79.
- Andriani. "Mekanisme Perhitungan Margin Keuntungan Pembiayaan Murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang." *Skripsi*, Mei 2016: 11
<https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&url=https://journal.uii.ac.id/jielariba/article/download>.
- Ayyub. "Analisis Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta." 2014.
- Ahmad fathilah. *perbedaan margin dan markup*. wordpress.com. juni 2016, 16.
<https://www.google.com/amp/s/bisnisdankeuangan.wordpress.com/2016/06/16/perbedaan-margin-dan-markup/amp/> (accessed oktober 01, 2020).
- Abdi Wahyudi . "Analisis Kurikulum Prodi Perbankan Syariah Iain Palopo Dalam Memenuhi Standar Rekrutmen Bank Syariah." *Skripsi*, 2019: 38.
- Bagus Purnomo. *Al Quran Kemenag* . 2020.
<https://quran.kemenag.go.id/index.php/sura/3> (Accessed Februari 21, 2020).
- BNI Syariah* . September 2020. <https://www.bnisyariah.ac.id/id-id/> (Accessed September 20, 2020).
- Buangin Burhan : *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jakarta, Raja Gafindo Persada, 2008), 27

Cahyanti., Arie Indra Gunawan., Fitry., "Pengaruh Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Proses Keputusan Pembelian Rumah di Kota Cirebon." *Skripsi 2* (2014): 97.

Dr. Muhammad Antonio Syafi, M.Ec. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. (Jakarta: Gema Insani, 2001), hal 30

Dr. H. Muhammad Yusmand Arafat , S.H., M.H. *Aspek Hukum Perbankan Syariah Dari Teori Ke Praktik*. (Yogyakarta: CV Budy Utama, 2017), hal. 9.

—, *Pengantar Metode Penelitian*. Vol. 3. Bogor: Makaira Printing Plus, 2017.

Frisca Oktari, "Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penetapan Margin Murabahah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi pada Bank Syariah Mandiri Periode 2013-2014)." *Skripsi*, Desember 2019: 4.

Habibi Yazid" Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Pengambilan Produk KPR Syariah (Studi Kasus: Bank X Syariah Malang),. ." 2020

hasbi Wiwik. " Analisa Strategi Pemasaran KPR Syariah Di BRI Syariah Cabang BSD City." 2020

Indonesia, Ikatan Bankir. *Memahami Bisnis Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014.

Idalamat. N.D. <https://idalamat.com/alamat/93329/Bni-Masamba-Kantor-Cabang-Kab-Luwu-Sulawesi-Selatan> (Accessed Agustus 10, 2020).

Indah Kurnia Putri. "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempebgaruhi Penetapan Margin Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah ." 2017.

Indah Kurnia Putri. "analisis faktor-faktor yang mempebgaruhi penetapan margin murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah ."

Julia, S.Pd. "Kriteria Dan Teknik Pemeriksaan Kebasahan Data ." *Merekamgagasan* , 2018.

Joko Hariono Bagian Micro Staff BNI Syariah KCP Masamba *Wawancara*, 20 Maret 2020

Murabahah Terhadap Keputusan Nasabah." *Skripsi*, 2018: 11.

Maskat Luqman, "Metode Penetapan Harga Jual dan Pengakuan Keuntungan Pembiayaan KPR Murabahah pada Bank Syariah (Studi pada UUS Bank BTN Syariah Kantor Cabang Malang)." *Skripsi*, Agustus 2019: 15.

Matlexaw. *Kpr Syariah*. Mei 2014.
<https://www.kompasiana.com/Matlexaw/54f7643ea33311d2338b47cf/Kpr-Syariah-Adalah> (Accessed Desember 2019).

Ningrat, Ekoybk. *Elib* . 2016.
<https://elib.unikom.ac.id/files/disk1/602/jbptunikompp-gdl-prandikafa-30057-9-babii.pdf> (Accessed September 21, 2020).

Nor Laina Adzka. "Analisis Penerapan Uang Muka (Urbun) Murabahah Pada Bni Syariah Kantor Cabang Banjarmasin ." *Skripsi*, 2018: 28.

Nur Fadli Bagian Processing & Collect Assistant BNI Syariah KCP masamba wawancara, pada tanggal 20 maret 2020

Nur Fadli Bagian Processing & Collect Assistant BNI Syariah KCP masamba wawancara, pada tanggal 5 november 2021

Prof. Dr. Lexy J M.A., *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2007.

Prof. Dr. Remy Sutan Sjahdeini, S.H. *Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*. (Jakarta: PT Adhitya Andrebina Agung, 2014), hal. 23

Rangga Yudistira Febra. "Analisis Penetapan Margin atas Produk Pembiayaan

Rio *Finsy*. Desember 21, 2018. <https://www.finsy.co.id/mengenal-bank-bni-syariah-serta-produknya/> (Accessed September 18, 2020).

Ririn. *Kpr Syariah*. Oktober 03, 2020. <http://sikapiuangmu.ojk.go.id/frontEnd/CMS/article/10445> (accessed oktober 20, 2020).

Robinhood. *Memahami Margin Keuntungan*. Juli 14, 2020. <https://blog.peluang.com/cerdascuan/margin-keuntungan/> (Accessed Oktober 14, 2020).

Rossiyani. "Aplikasi Pembiayaan Produk KPR BTN Inden iB pada Bank BTN Kantor Cabang Pembantu Syariah Soekarno-Hatta Malang." *Skripsi*, 2017: 7.

Siska, Analisis Pengetahuan dan Presepsi Mahasiswa Tentang Perbankan Syariah Terhadap Keputusan Menjadi Nasabah di Bank Syariah (Studi Kasus Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto).. ." 2018.

Syekhnurjati. [Http://Sc.Syekhnurjati.Ac.Id/Esscamp/Risetmhs/BAB21413231036.Pdf](http://Sc.Syekhnurjati.Ac.Id/Esscamp/Risetmhs/BAB21413231036.Pdf) (Accessed Februari 20, 2020).

Siti Nurrahmah Mustikasari. "Penelitian yang Dilakukan Oleh Siti Nurrahmah Mustikasari Analisis Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KC Bandar Jaya)." *Skripsi*, 2019: 7

Utami Yuli. *Pengertian Bank Syariah*. N.D. <https://slideplayer.info/slide/3192135/> (Accessed Oktober 14, 2020).

xbank. *hukum KPR menurut syariah islam*. desember 28, 2018. https://m.facebook.com/story.php?story_fbid=366518277228890&id=133856543828399 (accessed februari 25, 2020)

Zulka Hafidhissidqi,. "Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah Dengan Akad Murabahah di BTN Kantor Cabang Syariah Tegal." *Skripsi*, September 2016: 8.



Lampiran 1

Daftar wawancara

No	Nama	Pertanyaan	Penetapan margin	Mengacu penetapan margin
1	Nur Fadli	Bagaimana penetapan margin keuntungan pada KPR syariah	penghitungan margin keuntungan KPR Syariah sudah ditetapkan oleh pemerintah pusat, persentase keuntungan untuk KPR Syariah adalah 6% dari pendapatan penjualan.	
2	Joko Hariono	Apa yang menjadi dasar penetapan margin keuntungan	yang menjadi dasar penetapan margin keuntungan yaitu menggunakan margin tetap sehingga angsuran KPR syariah bersifat tetap hingga batas waktu pelunasan.	
3	Nur Fadli	Faktor apa saja yang menjadi acuan penetapan margin keuntungan		Faktor yang menjadi acuan penetapan margin keuntungan yaitu seperti biaya over head, uang muka, volume pembiayaan.

Lampiran 2



Gambar 1 : proses wawancara pegsawai bank BNI syariah masamba

Lampiran 3



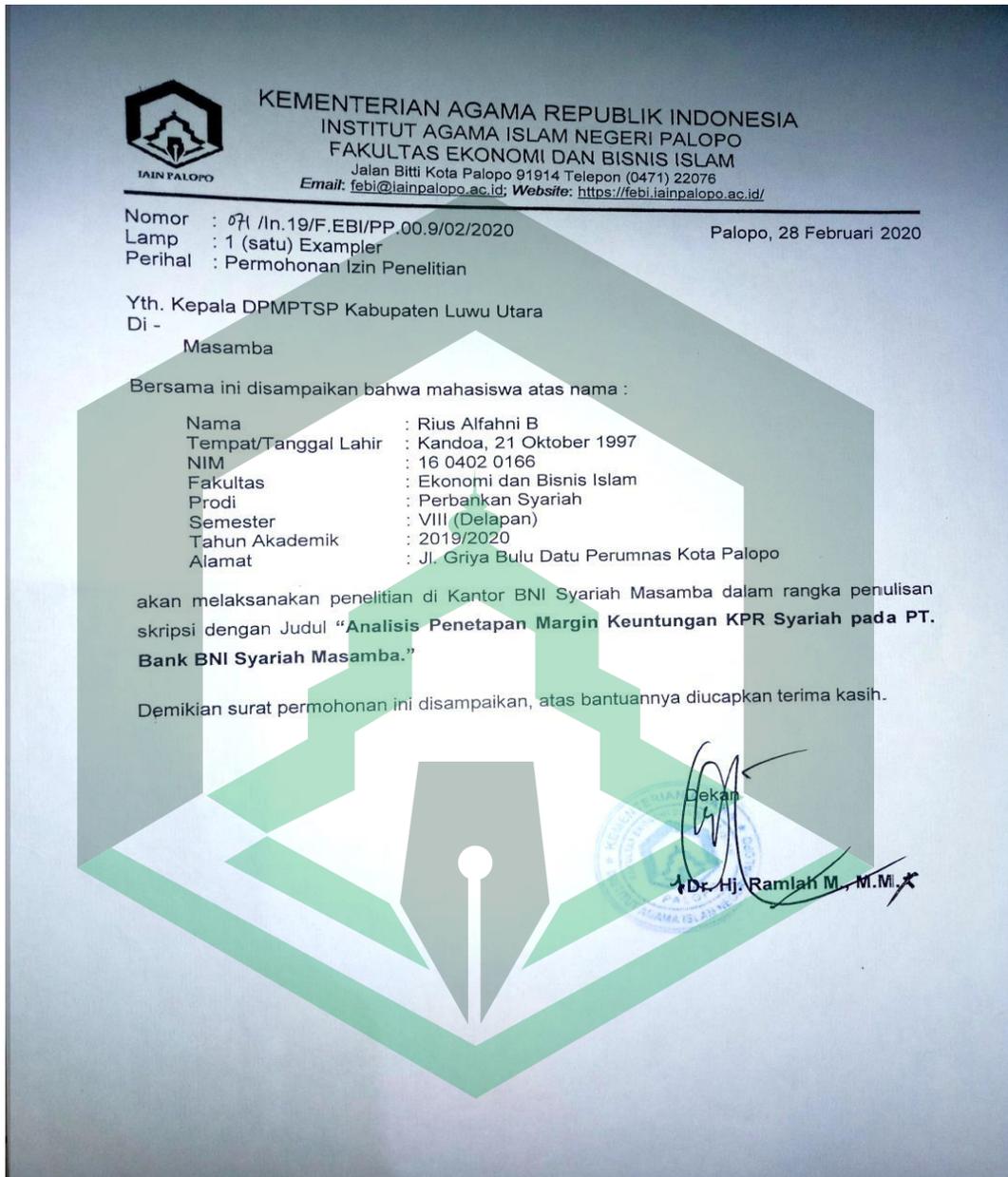
Gambar 2 : setelah wawancara di kantor Bank BNI syariah masamba

Lampiran 4



Gambar 3: Lokasi Bank BNI Syariah Masamba

Lampiran 5



Gambar 4 : surat pengantar izin meneliti

Lampiran 6


PEMERINTAH KABUPATEN LUWU UTARA
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
(DPMPTSP)
Jalan Simpursiang Kantor Gabungan Dinas No.27 Telp/Fax 0473-21536 Kode Pos 92961 Masamba

SURAT KETERANGAN PENELITIAN
Nomor : 15098/00651/SKP/DPMPPTSP/III/2020

Membaca : Permohonan Surat Keterangan Penelitian an. Rius Al Fahmi B beserta lampirannya
Menimbang : Rekomendasi Badan Kesehatan Bangsa dan Politik Kabupaten Luwu Utara Nomor 070/054/II/Bakesbangpol/2020 Tanggal 02 Maret 2020
Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara;
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2007 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah;
4. Peraturan Presiden Nomor 97 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu;
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2018 tentang Penerbitan Surat Keterangan Penelitian;
6. Peraturan Bupati Luwu Utara Nomor 21 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Luwu Utara Nomor 11 Tahun 2018 tentang Pelimpahan Kewenangan Perizinan, Non Perizinan dan Penanaman Modal Kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Luwu Utara;

MEMUTUSKAN

Menetapkan : Memberikan Surat Keterangan Penelitian Kepada :
Nama : Rius Al Fahmi B
Nomor : 085294120993
Telepon :
Alamat : Dn. Salu Laiya, Desa Terpedu Jaya Kecamatan Sabbang Selatan, Kab. Luwu Utara Provinsi Sulawesi Selatan
Sekolah / : Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo
Instansi :
Judul : Analisis Penetapan Margin Keuntungan KPR Syariah Pada PT Bank BNI Syariah Masamba
Penelitian :
Lokasi : Bank BNI Syariah Masamba, Kelurahan Baliase Kecamatan Masamba, Kab. Luwu Utara Provinsi Sulawesi Selatan
Penelitian :

Dengan ketentuan sebagai berikut
1. Surat Keterangan Penelitian ini mulai berlaku pada tanggal 03 Maret s/d 30 April 2020.
2. Mematuhi semua peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
3. Surat Keterangan Penelitian ini diabut kembali dan dinyatakan tidak berlaku apabila pemegang surat ini tidak mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Surat Keterangan Penelitian ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya dan batal dengan sendirinya jika bertentangan dengan tujuan dan/atau ketentuan berlaku.

Diterbitkan di : Masamba
Pada Tanggal : 02 Maret 2020

AHMAD YANI, ST
NIP. 196604151998031007

Retribusi : Rp. 0,00
No. Seri : 15098
Disampaikan kepada :
1. Lembar Pertama yang bersangkutan,
2. Lembar Kedua Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

Gambar 5 : surat izin meneliti

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

Skripsi berjudul Analisis Penetapan Margin Keuntungan KPR Syariah pada PT Bank BNI Syariah KCP Masamba yang ditulis oleh Rius Alfahni. B Nomor Induk Mahasiswa (NIM) 16 0402 0166, mahasiswa Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Palopo, yang telah diujikan dalam seminar hasil penelitian pada hari Senin, Tanggal 25 Oktober 2021 bertepatan dengan 18 Rabiul Awal 1443 telah di perbaiki sesuai catatan dan permintaan Tim Penguji, dan dinyatakan layak untuk diajukan pada sidang ujian *munaqasyah*.

TIM PENGUJI

1. Dr. Hj. Ramlah M., M.M.
Ketua Sidang ()
2. Dr. Muh. Ruslan Abdullah, S.El.,M.A.
Sekretaris Sidang ()
2. Dr. Takdir, S.H., M.H
Penguji I ()
3. Muzayyanah Jabani, ST., M.M.
Penguji II ()
4. Dr. Mahadin Shaleh, M.Si
Pembimbing I /Penguji ()
5. Nur Ariani Aqidah, SE.,M.Sc
Pembimbing II /Penguji ()

Dr. Takdir, S.H., M.H
Muzayyanah Jabani, ST., M.M
Nur Ariani Aqidah, SE., M.Sc
Dr. Mahadin Shaleh, M.Si

NOTA DINAS TIM PENGUJI

Lamp. : -

Hal : skripsi an.

Yth. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Di

Palopo

Assalamu `alaikum wr. wb.

Setelah melakukan bimbingan, baik dari segi isi, bahasa maupun teknik penulisan terhadap naskah skripsi mahasiswa di bawah ini:

Nama : Rius Alfahni B
Nim : 16 0402 0166
Program studi: Perbankan Syariah

Judul skripsi : Analisis Penetapan Margin Keuntungan KPR Syariah pada PT Bank BNI Syariah KCP Masamba

menyatakan bahwa skripsi tersebut sudah memenuhi syarat-syarat akademik dan layak diajukan untuk diajukan pada ujian munaqasyah.

Demikian disampaikan untuk proses selanjutnya.

Wasalamu `alaikum wr.wb.

TIM PENGUJI

1. Dr. Hj. Ramlah M., M.M.
Ketua Sidang

()

2. Dr. Muh. Ruslan Abdullah, S.El.,M.A.
Sekretaris Sidang

()

6. Dr. Takdir, S.H., M.H
Penguji I

()

7. Muzayyanah Jabani, ST., M.M.
Penguji II

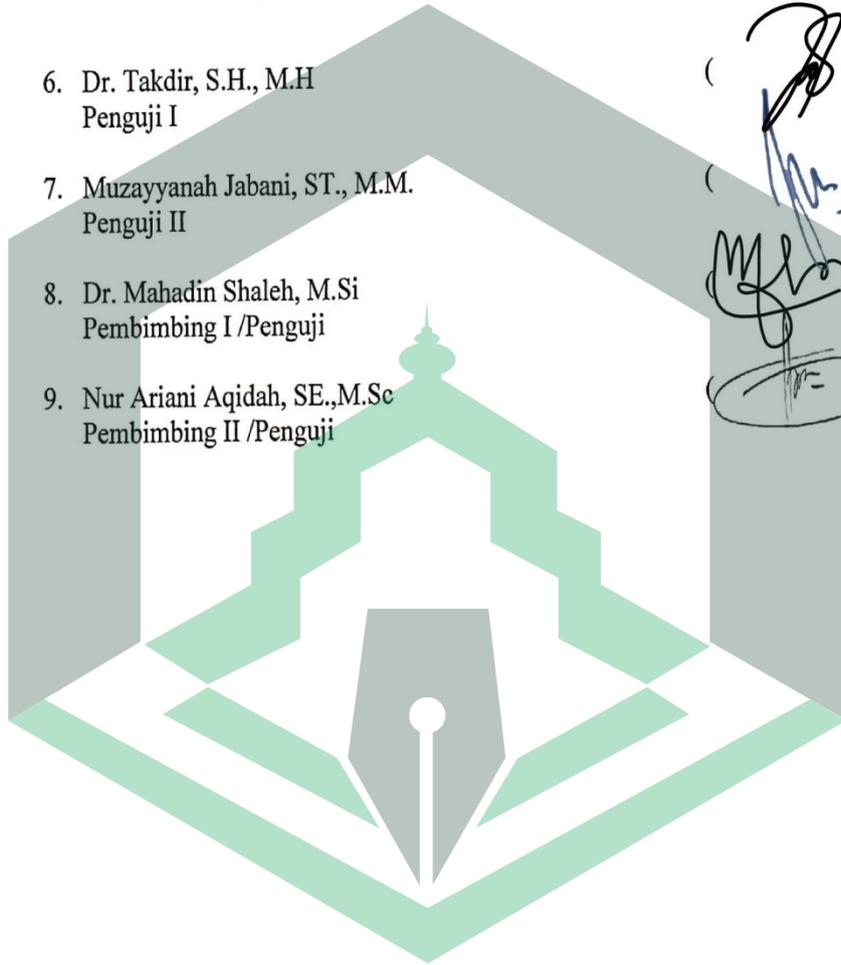
()

8. Dr. Mahadin Shaleh, M.Si
Pembimbing I /Penguji

()

9. Nur Ariani Aqidah, SE.,M.Sc
Pembimbing II /Penguji

()



HALAM PERSETUJUAN PEMBIMBING

Setelah menelaah dengan saksama skripsi berjudul: Analisis Penetapan Margin Keuntungan KPR Syariah pada PT Bank BNI Syariah KCP Masamba

Yang ditulis oleh :

Nama : Rius Alfahmi B

Nim : 16 0402 0166

Fakultas : Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam

Program studi : Perbankan Syariah

Menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat akademik dan layak untuk diajukan pada ujian munaqasyah.

demikian persetujuan ini dibuat untuk proses selanjutnya.

Pembimbing I



Dr. Mahadin Shaleh, M.Si

Tanggal :

Pembimbing II



Nur Ariani Aqidah, SE., M.Sc

Tanggal :

Nur Ariani Aqidah, SE.,M.Sc
Dr. Mahadin Shaleh, M.Si

NOTA DINAS PEMBIMBING

Lamp. : -

Hal : skripsi an.

Yth. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Di

Palopo

Assalamu `alaikum wr. wb.

Setelah melakukan bimbingan, baik dari segi isi, bahasa maupun teknik penulisan terhadap naskah skripsi mahasiswa di bawah ini:

Nama : Rius Alfahni B
Nim : 16 0402 0166
Program studi: Perbankan Syariah

Judul skripsi : Analisis Penetapan Margin Keuntungan KPR Syariah pada PT Bank BNI Syariah KCP Masamba

menyatakan bahwa skripsi tersebut sudah memenuhi syarat-syarat akademik dan layak diajukan untuk diajukan pada ujian munaqasyah.

Demikian disampaikan untuk proses selanjutnya.

Wasalamu `alaikum wr.wb.

Pembimbing I



Dr. Mahadin Shaleh, M.Si

Tanggal :

Pembimbing II



Nur Ariani Aqidah, SE.,M.Sc

Tanggal :

Analisis Penetapan Margin Keuntungan KPR Syariah pada PT Bank BNI Syariah KCP Masamba

ORIGINALITY REPORT

24% SIMILARITY INDEX	24% INTERNET SOURCES	3% PUBLICATIONS	5% STUDENT PAPERS
--------------------------------	--------------------------------	---------------------------	-----------------------------

PRIMARY SOURCES

1	repository.iainpalopo.ac.id Internet Source	9%
2	idr.uin-antasari.ac.id Internet Source	1%
3	e-repository.perpus.iainsalatiga.ac.id Internet Source	1%
4	repository.iainpurwokerto.ac.id Internet Source	1%
5	www.sahamok.net Internet Source	1%
6	sikapiuangmu.ojk.go.id Internet Source	1%
7	dspace.uii.ac.id Internet Source	1%
8	kpr.online Internet Source	1%
9	eprints.walisongo.ac.id Internet Source	<1%

RIWAYAT HIDUP



Rius Alfahni B, Lahir di Desa Kandoa Kecamatan Bua Kabupaten Luwu pada Tanggal 21 Agustus 1997. Anak Ke Dua dari Empat bersaudara dan Merupakan Buah Cinta Kasih Pasangan AM Basrin Kalidja, S.Pd dan Nur Aini Abu Penulis menempuh pendidikan dasar pada tahun 2004 di Sekolah Dasar (SD) Negeri 102 Buaru Kecamatan Buaru dan tamat pada tahun 2010. Kemudian pada tahun yang sama penulis melanjutkan pendidikan ke jenjang Sekolah Menengah Pertama (SMP) Negeri 3 Bone-bone, Kecamatan wara selatan dan tamat pada tahun 2013. Selanjutnya penulis melanjutkan pendidikannya di salah satu Sekolah Menengah Atas (SMA) Negeri 1 Buaru, Kecamatan Buaru dan tamat pada tahun 2016. Pada tahun yang sama penulis melanjutkan pendidikan di salah satu institute perguruan tinggi di kota palopo Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo, dengan mengambil fokus pendidikan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.

Dalam rangka memenuhi kewajiban sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo. Penulis pada akhir studinya menulis skripsi dengan judul ***Analisis Penetapan Margin Keuntungan KPR Syariah pada PT Bank BNI Syariah Masamba.***