

LAPORAN KERJA PRAKTIK

MEKANISME PERHITUNGAN MARGIN MURABAHAH PRODUK GRIYA IB HASANAH PADA PT. BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU BIREUEN



Disusun oleh:

**ANANDA PHONNA
NIM. 160601101**

**PROGRAM DIPLOMA III PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH
2019 M / 1440 H**

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Ananda Phonna
NIM : 160601101
Prodi : Diploma III Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi Dan Bisnis Islam

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan LKP ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.*
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.*
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemllk karya.*
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.*
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.*

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 27 Juni 2019
Yang Menyatakan,



Ananda Phonna

LEMBAR PERSETUJUAN SEMINAR HASIL

LAPORAN KERJA PRAKTIK

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Untuk Menyelesaikan Program Studi Diploma III Perbankan Syariah

Dengan Judul:

Mekanisme Perhitungan Margin Murabahah Produk Griya iB Hasanah
Pada PT. Bank BNI syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen

Disusun Oleh:

Ananda Phonna
NIM. 160601101

Disetujui untuk diseminarkan dan dinyatakan bahwa isi dan formatnya
telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan dalam penyelesaian studi
pada Program Diploma III Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry

Pembimbing I,

Dr. Nevi Hasnita, S.Ag.,M.Ag
NIP. 197711052006042003

Pembimbing II,

Jakiah S.Hi. M.Ag
NIDN. 2008068803

Mengetahui

Ketua Prodi D-III Perbankan Syariah ^{MA}

Dr. Nevi Hasnita, S.Ag.,M.Ag
NIP. 197711052006042003

LEMBAR PENGESAHAN SEMINAR HASIL

LAPORAN KERJA PRAKTIK

Disusun Oleh:

Ananda Phonna
NIM. 160601101

Dengan Judul:
**Mekanisme Perhitungan Margin Murabahah Produk
Griya iB Hasanah Pada PT.Bank BNI Syariah
Kantor Cabang Pembantu Bireuen**

Telah Diseminarkan Oleh Program Studi D-III Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima Sebagai Salah Satu Beban Studi
Untuk Menyelesaikan Program Studi Diploma III dalam bidang
Perbankan Syariah

Pada Hari/Tanggal : 3 Juli 2019
Rabu, 29 Syawwal 1440 H

Banda Aceh
Tim Penilai Laporan Kerja Praktik

Ketua,



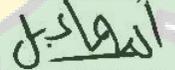
Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag.
NIP. 197711052006042003

Penguji I,



Cut Dian Fitri, SE., M.Si., Ak., CA
NIP. 198307092014032002

Sekretaris,



Ismail Rasyid Ridla Tarigan, MA
NIP. 198310282015031001

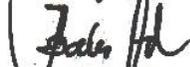
Penguji II,



Ismailiana S. HI, MA
NIDN. 2029099003

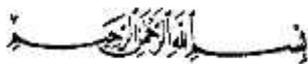
Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Ar-Raniry Banda Aceh



Dr. Zaki Fuad, M.Ag
NIP. 196403141992031003

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan kesehatan serta kesempatan sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Laporan Kerja Praktik (LKP) yang sederhana ini. Serta shalawat beserta salam kita alamatkan kepada Rasulullah Nabi Muhammad SAW. Laporan kerja praktik ini diselesaikan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan program Diploma III Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh dengan judul **MEKANISME PERHITUNGAN MARGIN MURABAHAH PRODUK GRIYA IB HASANAH PADA PT. BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU BIREUEN**. Penulis menyadari bahwa laporan ini tidak mungkin dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang sedalam-dalamnya terutama kepada:

1. Dr. Zaki Fuad, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
2. Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag selaku Ketua Prodi Diploma III Perbanka syariah dan selaku pembimbing I penulis.
3. Fithriady, Lc.,MA selaku sekretaris Prodi Diploma III Perbankan Syariah.

4. Ismail Rasyid Ridla Tarigan, M.A., selaku Penasihat Akademik (PA) penulis selama menempuh pendidikan di program Diploma III Perbankan Syariah.
5. Jalilah S.Hi, M.Ag selaku pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan meluangkan waktu dan tenaga di sela-sela kesibukannya dan memberikan ilmu dalam menyelesaikan LKP ini.
6. Kepada seluruh karyawan PT.Bank BNI syariah KCP Bireuen
7. Teristimewa kepada Ibunda Cut Manyak dan Ayahanda Hasballah serta seluruh keluarga yang telah memberikan dukungan dan doa, baik secara moril dan materil sehingga ananda dapat menyelesaikan pendidikan selama tiga tahun ini
8. Sahabat terbaik Suwaibah, Narisatillah, Revina novita dan Fitri yanti yang selama ini menjadi teman berdiskusi dan memberikan banyak saran dan masukan selama penulis menyelesaikan Laporan Kerja Praktik ini.
9. Semua teman-teman seangkatan 2016 yang telah berjuang bersama-sama selama tiga tahun menempuh pendidikan D-III Perbankan Syariah.

Terima kasih yang tak terhingga kepada semua pihak yang telah membantu penulis menyelesaikan Laporan Kerja Praktik ini, semoga semua bantuan yang diberikan dibalaskan oleh Allah SWT. Penulis menyadari Laporan Kerja Praktik ini masih kurang sempurna. Penulis mengharapkan adanya saran dan kritikan untuk penyempurnaan Laporan Kerja Praktik ini. Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Banda Aceh, 27 Juni 2019
Penulis,

Ananda Phonna

TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN
Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K

Nomor: 158 Tahun 1987-Nomor: 0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	No	Arab	Latin
1	ا	Tidak dilambangkan	16	ط	Ṭ
2	ب	B	17	ظ	Z
3	ت	T	18	ع	‘
4	ث	Ṣ	19	غ	G
5	ج	J	20	ف	F
6	ح	H	21	ق	Q
7	خ	Kh	22	ك	K
8	د	D	23	ل	L
9	ذ	Z	24	م	M
10	ر	R	25	ن	N
11	ز	Z	26	و	W
12	س	S	27	ه	H
13	ش	Sy	28	ع	‘
14	ص	Ṣ	29	ي	Y
15	ض	Ḍ			

2. Konsonan

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

a. Vokal Tunggal

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

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

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

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َ ي	<i>Fathah dan ya</i>	Ai
◌َ و	<i>Fathah dan wau</i>	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *hauला*

3. Maddah

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

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
اَ / ِ	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>ya</i>	Ā
اِ / ِ	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	Ī
اُ / ِ	<i>Dammah</i> dan <i>wau</i>	Ū

Contoh:

قَالَ :qāla
رَمَى :ramā
قِيلَ :qīla
يَقُولُ :yaqūlu

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

- Ta *marbutah* (ة)hidup
Ta *marbutah* (ة)yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.
- Ta *marbutah* (ة) mati
Ta *marbutah* (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h
- Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta

bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *raudah al-atfāl/ raudatul atfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ : *al-Madīnah al-Munawwarah/
al-Madīnatul Munawwarah*

طَلْحَةُ : *Talḥah*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Ḥamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr ; Beirut, bukan Bayrut ; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

RINGKASAN LAPORAN

Nama : Ananda Phonna
NIM : 160601101
Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ D-III Perbankan Syariah
Judul : Mekanisme Perhitungan Margin Murabahah Produk Griya iB Hasanah pada PT.Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen.
Tanggal Sidang : 3 Juli 2019
Tebal LKP : 47 Halaman
Pembimbing I : Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag
Pembimbing II : Jalilah S.Hi., M.Ag

Kerja Praktik dilakukan pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen yang beralamat di Jl. Sultan Iskandar Muda No.5 Bireuen. Untuk mengatasi permasalahan tentang harga rumah yang semakin tinggi, BNI syariah menawarkan solusi pembiayaan rumah Griya iB Hasanah dengan uang muka yang ringan dan angsuran tetap. Tujuan dari penulisan laporan ini adalah untuk memahami mekanisme pembiayaan produk Griya iB Hasanah dan untuk mengetahui proses perhitungan margin murabahah Produk Griya iB Hasanah pada PT.Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen. Dalam proses pemberian pembiayaan Griya iB Hasanah ini penulis melihat adanya kesesuaian antara teori dengan praktik, khususnya untuk produk Griya iB Hasanah ini bank menggunakan akad murabahah (jual beli), dimana bank menyebutkan harga pokok barang tambah margin keuntungan yang disepakati.

Berdasarkan hasil Kerja Praktik dapat disimpulkan bahwa Mekanisme pembiayaan produk Griya iB Hasanah melalui beberapa tahapan, yang pertama dimulai dari pengajuan pembiayaan oleh calon nasabah kepada bank, nasabah mengajukan spesifikasi tertentu tentang rumah yang diinginkan, kemudian nasabah melengkapi semua persyaratan yang telah ditetapkan oleh bank, selanjutnya pihak bank mewakili kepada nasabah untuk mencari rumah tersebut, lalu bank menjual kembali kepada nasabah dengan harga jual yaitu harga beli ditambah margin keuntungan. Untuk perhitungan margin murabahah produk Griya iB Hasanah pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen dihitung dengan rumus: $\text{Total Margin} = \text{Pokok pembiayaan} \times \text{Persentase keuntungan} \times \text{Jangka waktu pembiayaan}$.

DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	i
LEMBAR PERSETUJUAN SEMINAR HASIL.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN SEMINAR HASIL	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN TRANSLITERASI	vi
RINGKASAN LAPORAN.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB SATU PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Tujuan Laporan Kerja Praktik	3
1.3 Kegunaan Laporan Kerja Praktik	3
1.4 Sistematika Penulisan Laporan Kerja Praktik	4
BAB DUA TINJAUAN LOKASI KERJA PRAKTIK	6
2.1 Sejarah Singkat PT.Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen	6
2.2 Struktur Organisasi PT.Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen	8
2.3 Kegiatan Usaha PT.Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen.....	11
2.3.1 Penghimpunan Dana	11
2.3.2 Penyaluran Dana	13
2.3.3 Pelayanan Jasa	16
2.4 Keadaan Personalia PT.Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen.....	17
BAB TIGA HASIL KEGIATAN KERJA PRAKTIK.....	20
3.1 Kegiatan Kerja Praktik.....	20
3.1.1 Bagian <i>Costumer Service</i>	20
3.1.2 Bagian Teller.....	21
3.1.3 Bagian Pembiayaan.....	21
3.2 Bidang Kerja Praktik.....	21
3.2.1 Deskripsi, Persyaratan dan Studi Kelayakan Pembiayaan Produk Griya iB Hasanah	22

3.2.2 Mekanisme Pembiayaan Produk Griya iB Hasanah	28
3.2.3 Perhitungan Margin Murabahah Produk Griya iB Hasanah	30
3.3 Teori Yang Berkaitan Dengan Kerja Praktik.....	34
3.3.1 Teori Pembiayaan	34
3.3.2 Pengertian Rukun, Syarat Dan Landasan Hukum Akad Murabahah.....	35
3.3.3 Aplikasi Murabahah Dalam Lembaga Keuangan Syariah.....	40
3.3.4 Ketentuan Perhitungan Margin Murabahah....	40
3.4 Evaluasi Kerja Praktik.....	42
BAB EMPAT PENUTUP	44
4.1 Kesimpulan	44
4.2 Saran	45
DAFTAR PUSTAKA	46
LAMPIRAN.....	48



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Struktur Organisasi PT BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen.....	9
Gambar 3.1 Skema Pembiayaan Murabahah	29



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Karakteristik Karyawan Berdasarkan Jenis Kelamin	18
Tabel 2.2	Karakteristik Karyawan Berdasarkan Umur	18
Tabel 2.3	Karakteristik Karyawan Berdasarkan Pendidikan Terakhir	19
Tabel 2.4	Karakteristik Karyawan Berdasarkan Jabatan Kerja	19
Tabel 3.1	Persentase Keuntungan Produk Griya iB Hasanah	31



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Keterangan Pembimbing.....	48
Lampiran 2 Lembar Kontrol Bimbingan	49
Lampiran 3 Lembar Nilai Kerja Praktik.....	51
Lampiran 4 Formulir Permohonan BNI Griya iB Hasanah	52
Lampiran 5 Tabel Simulasi Angsuran Griya iB Hasanah.....	53



BAB SATU PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan pokok yang sangat penting dalam kehidupan. Setiap orang memiliki hak yang sama untuk dapat memiliki rumah, namun dalam perkembangannya rumah menjadi suatu hal yang sulit untuk dijangkau oleh beberapa kalangan, hal itu disebabkan karena harganya yang terus melambung. Semakin terbatasnya lahan, dan harga tanah yang semakin tinggi menjadi salah satu alasan utama penyebab meningkatnya harga rumah. Harga rumah yang terus meningkat tidak sebanding dengan peningkatan pendapatan sebagian penduduk Indonesia. Hampir setengah dari penduduk Indonesia tidak mampu membeli rumah standar layak huni. Masyarakat berpenghasilan rendah membutuhkan rumah yang terjangkau sedangkan biaya-biaya terus naik. Sehingga dalam pembelian rumah diperlukan peran perbankan sebagai media untuk mengakomodir proses pembayarannya. Sebagai salah satu sumber pembiayaan bagi masyarakat PT Bank BNI Syariah hadir dengan menawarkan produk pembiayaan rumah Griya iB Hasanah. BNI Syariah menawarkan solusi pembelian rumah kepada masyarakat dengan uang muka yang ringan dan sistem angsuran yang tetap sampai angsuran lunas.

Produk Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, apartemen dan sejenisnya) dan membeli tanah kavling siap bangun serta rumah yang dibangun dari awal (belum jadi), yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.

Produk Griya iB Hasanah mempunyai beberapa keunggulan diantaranya adalah proses lebih cepat, uang muka ringan serta harga jual tetap tidak berubah sampai angsurannya lunas. Produk tersebut sangat berguna bagi masyarakat, khususnya yang ingin membeli atau membangun rumah tetapi terkendala oleh biaya yang besar. Karena dengan Pembiayaan Griya iB Hasanah ini nasabah hanya perlu membayar uang muka yang besarnya antara 10-30% dari pokok pembiayaan, kemudian nasabah bisa melunasi sisanya dengan sistem angsuran.

Sistem angsuran yang ditawarkan oleh BNI Syariah beragam sehingga dapat memudahkan calon nasabah memilih kategori yang sesuai dengan kemampuan ekonominya. Akad yang digunakan pada produk Griya iB Hasanah ini adalah akad Murabahah, yaitu akad jual beli dimana penjual menyebutkan harga pokok barang yang diperjualbelikan ditambah margin keuntungan yang disepakati bersama antara nasabah dan bank, kemudian nasabah membayar kepada bank dengan cara mengangsur.

Adapun jumlah nasabah pembiayaan produk Griya iB Hasanah pada PT. BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen selalu mengalami peningkatan setiap tahunnya.¹ Sehingga penulis tertarik untuk membuat Laporan Kerja Praktik tentang “**Mekanisme Perhitungan Margin Murabahah Produk Griya iB Hasanah Pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen**”.

1.2 Tujuan Laporan Kerja Praktik

Adapun tujuan penulisan Laporan Kerja Praktik ini sebagai berikut:

¹ Hasil wawancara dengan Bapak Wahyu Muttaqin, *Marketing* PT . Bank BNI Syariah KCP Bireuen, pada Jumat 5 April 2019.

- a. Untuk memahami mekanisme pembiayaan produk Griya iB Hasanah pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen.
- b. Untuk mengetahui proses perhitungan margin Murabahah produk Griya iB Hasanah pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen.

1.3 Kegunaan Laporan Kerja Praktik

Adapun kegunaan laporan kerja praktik ini sebagai berikut:

- a. Khazanah Ilmu Pengetahuan

Laporan Kerja Praktik ini dapat menjadi sumber bacaan khususnya bagi Mahasiswa Diploma III Perbankan Syariah mengenai Mekanisme Perhitungan Margin Murabahah Produk Griya iB Hasanah pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen. Selain itu, Laporan kerja Praktik ini juga dapat menjadi sumber pengetahuan bagi para pembacanya.

- b. Masyarakat

Laporan Kerja Praktik ini dapat memberikan informasi bagi masyarakat luas dan pihak-pihak yang berkepentingan lainnya untuk lebih mengetahui hal-hal yang berhubungan dengan Mekanisme Perhitungan margin Murabahah Produk Griya iB Hasanah pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen.

- c. Instansi Tempat Kerja Praktik

Laporan Kerja Praktik ini dapat menjadi acuan bagi pihak BNI Syariah untuk pengembangan produk dimasa yang akan datang dan juga sebagai masukan serta pertimbangan kepada Instansi

untuk mempertahankan produk yang sudah ada dan atau meningkatkan fasilitas dari produk Griya iB Hasanah tersebut.

d. Penulis.

Laporan Kerja Praktik ini merupakan salah satu persyaratan akademis yang harus dilakukan oleh Mahasiswa untuk menyelesaikan studi pada Jurusan Program Diploma-III Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh. Disamping itu, melalui penulisan LKP ini dapat memberikan pengetahuan dan wawasan baru bagi penulis dalam bidang Perbankan khususnya tentang manfaat Produk Griya iB Hasanah ini.

1.4 Sistematika Penulisan Laporan Kerja Praktik

Untuk mempermudah pembahasan dan penulisan laporan ini maka Penulis mengklasifikasi permasalahan dalam 4 bab sebagai berikut:

Bab Pertama Pendahuluan, pada bab Pendahuluan penulis menjelaskan mengenai Latar belakang, Tujuan Laporan Kerja Praktik, Kegunaan Laporan Kerja Praktik dan Sistematika Penulisan Laporan Kerja Praktik.

Bab kedua berisi Tinjauan Lokasi Kerja Praktik, pada bab ini menjelaskan tentang Sejarah singkat, Struktur organisasi, dan Kegiatan Kerja Praktik yang termasuk Penghimpunan dana, Penyaluran dana, dan Penyaluran jasa serta bagaimana keadaan personalia PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen.

Bab ketiga Hasil Kegiatan Kerja Praktik, pada bab ini menjelaskan tentang kegiatan Kerja Praktik di bagian Pembiayaan, *Costumer service* dan Teller. Dan Bidang Kerja Praktik yang berisi tentang Deskripsi, Persyaratan dan studi kelayakan pembiayaan Produk Griya iB Hasanah,

Mekanisme Perhitungan Margin Produk Griya iB Hasanah, Teori yang berkaitan dengan Kerja Praktik, Rukun dan Landasan Hukum Akad Murabahah, serta Evaluasi Kerja Praktik yang sudah dilakukan selama kurang lebih 30 hari kerja.

Bab keempat berisi Kesimpulan, yaitu kesimpulan yang di peroleh dari hasil kegiatan Kerja Praktik yang telah dilakukan dan merupakan kesimpulan dari seluruh rangkaian pembahasan yang telah dijelaskan dan diuraikan penulis. Pada bab ini juga terdapat Saran penulis untuk pihak Instansi terkait.



BAB DUA

TINJAUAN LOKASI KERJA PRAKTIK

2.1 Sejarah Singkat PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen

Tempaan krisis moneter tahun 1997 membuktikan ketangguhan sistem perbankan syariah. Prinsip Syariah dengan 3 (tiga) pilarnya yaitu adil, transparan dan maslahat mampu menjawab kebutuhan masyarakat terhadap sistem perbankan yang lebih adil. Dengan berlandaskan pada Undang-undang No. 10 Tahun 1998, maka pada tanggal 29 April 2000 di dirikan Unit Usaha Syariah (UUS) BNI dengan 5 kantor cabang, yaitu di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin. UUS BNI terus berkembang menjadi 28 Kantor Cabang dan 31 Kantor Cabang Pembantu.

Pada 18 Juni 2010 Unit Usaha Syariah (UUS) telah berubah status menjadi Bank Umum Syariah dengan nama PT. Bank BNI Syariah, maka PT. Bank BNI Syariah tidak lagi dibawah Unit Usaha Syariah di PT. Bank BNI (Persero) Tbk, namun telah menjadi Bank Umum Syariah.

Berdasarkan Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 12/41/KEP.GBI/2010 tanggal 21 Mei 2010 mengenai pemberian izin usaha kepada PT. BNI Syariah, dalam *Corporate Plan* UUS BNI tahun 2000 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan *spin off* tahun 2009. Rencana tersebut terlaksana pada tanggal 19 Juni 2010 dengan beroperasinya BNI Syariah sebagai Bank Umum Syariah (BUS). Realisasi waktu *spin off* bulan Juni 2010 tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu diterbitkannya UU No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (*SBSN*) dan UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Di samping itu, komitmen Pemerintah terhadap pengembangan perbankan syariah

semakin kuat dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syariah juga semakin meningkat. Pada Juni 2015 Bank BNI Syariah mencapai 67 Kantor Cabang (*Branch*) dan 164 Kantor Cabang Pembantu (*Sub Branch*), 17 Kantor Kas, 22 Mobil layanan gerak dan 20 *Payment point*. Hingga tahun 2016, jumlah jaringan yang dimiliki BNI Syariah sebanyak 299 *outlet* termasuk kantor cabang pembantu dan mikro dengan jumlah tenaga kerja sebanyak 4.153 karyawan.

BNI Syariah terus berupaya memberikan layanan terbaik dan memperluas jaringan ke berbagai daerah. Hal itu terlihat dengan dibukanya Kantor Cabang Syariah di Aceh. Pada 2012 KCP Bireuen dan KC Lhokseumawe awalnya adalah cabang pembantu Banda Aceh, Namun BI Lhokseumawe tidak memberi izin maka cabang Lhokseumawe dijadikan cabang utama jadi di Bireuen dijadikan cabang pembantu Lhokseumawe. Maka Kantor Cabang Pembantu Bireuen resmi berdiri pada akhir tahun 2012 (www.bnisyariah.com, 2019).

Visi dan Misi PT.Bank BNI Syariah KCP Bireuen:

1. Visi

Menjadi bank syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja. جامعة الرانير

2. Misi

- a. Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.
- b. Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
- c. Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.

- d. Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
 - e. Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.
- Budaya Kerja Insan BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen:

1. Amanah

- a. Jujur dan menepati janji
- b. Bertanggungjawab
- c. Semangat menghasilkan karya terbaik
- d. Bekerja ikhlas dan mengutamakan niat ibadah
- e. Melayani melebihi harapan

2. Jamaah

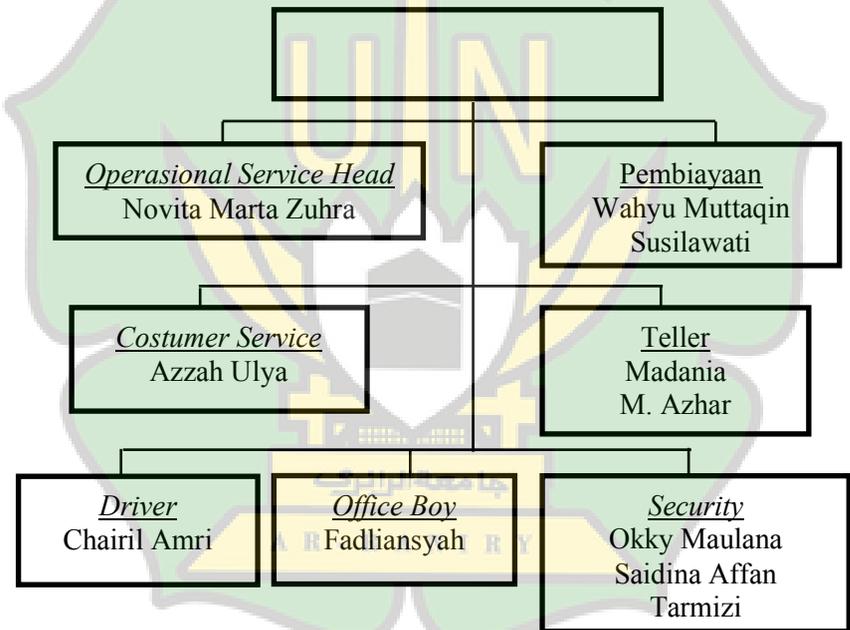
- a. Peduli dan berani memberi maupun menerima umpan balik yang positif
- b. Membangun sinergi secara profesional
- c. Membagi pengetahuan yang bermanfaat
- d. Memahami keterkaitan proses kerja
- e. Memperkuat kepemimpinan yang efektif.

2.2 Struktur Organisasi PT. BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen

PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen memiliki struktur organisasi sama halnya dengan organisasi lainnya dimana melibatkan seluruh sumber daya yang ada dan bertanggung jawab terhadap maju mundurnya organisasi, sehingga dapat tercapainya tujuan seperti yang diharapkan. Struktur organisasi adalah suatu kerangka yang

menunjukkan setiap tugas untuk mencapai tujuan organisasi (Hasibuan, 2000:5).

Tujuan dari adanya struktur organisasi adalah untuk menyalurkan, mengendalikan, dan mengarahkan perilaku agar dapat mencapai apa yang dianggap menjadi tujuan perusahaan dan terciptanya keompakan yang dapat menjadikan tindakan setiap para pekerja dapat dilakukan dengan baik dan lancar. Adapun Struktur Organisasi pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen adalah sebagai berikut :



Gambar 2.1 Struktur Organisasi PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen

Sumber : PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen, 2019 (telah diolah kembali).

Adapun pembagian tugas dari struktur organisasi PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen sebagai berikut:

1. *Sub Branch Manager*, adalah pimpinan Kantor Cabang Pembantu atau asisten junior *manager* yang mempunyai tanggung jawab memimpin berjalannya kegiatan operasional pada suatu kantor cabang pembantu sebuah bank.
2. *Operasional Service Head*, adalah penyelia yang bertanggung jawab atas otorisasi pemberian izin *costumer service* dan Teller.
3. *Customer Service (CS)*, adalah pegawai yang bertugas melayani masyarakat yang ingin membuka rekening, giro, deposito dan produk-produk yang lain sesuai dengan keinginan para calon nasabahnya, *costumer service* juga menangani hal-hal yang berkenaan dengan keluhan nasabah yang berhubungan dengan produk dan jasa perbankan.
4. Teller, adalah pegawai yang bertugas dalam hal melayani transaksi penyetoran dan penarikan uang tunai maupun non tunai, penukaran uang dan melayani kiriman uang antar bank (kliring).
5. Bagian kebersihan dan keamanan kantor:
 - a. *Office boy*, adalah karyawan yang bertugas menjaga kebersihan dan kerapian kantor untuk kenyamanan karyawan dan nasabah, serta membantu pegawai lain ketika dibutuhkan.
 - b. *Security*, adalah pegawai yang bertugas untuk menjaga keamanan kantor, memantau setiap nasabah yang keluar dan yang masuk kantor, serta selalu siaga untuk menghadapi segala situasi yang terjadi.

c. *Driver*, adalah pegawai yang bertanggungjawab dalam hal transportasi, mengantar dan menjemput karyawan ketika diperlukan, dan juga memelihara kendaraan kantor.

2.3 Kegiatan Usaha PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen

Kegiatan pokok suatu perbankan adalah menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat sesuai dengan prinsip Islam atau prinsip syariah, yaitu menggunakan prinsip bagi hasil dan margin. PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen selain melakukan kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana juga memberikan jasa-jasa lainnya sebagai kegiatan pendukung. Adapun kegiatan usaha PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen adalah sebagai berikut:

2.3.1 Penghimpunan dana

Menghimpun dana maksudnya adalah mengumpulkan atau mencari dana (uang) dari masyarakat luas dalam bentuk simpanan giro, tabungan dan deposito. Dalam hal penghimpunan dana tersebut bank akan berperan sebagai *mudhariB* atau pengelola dana, dana yang dikumpulkan dari nasabah surplus tersebut akan dikelola oleh bank dalam berbagai bentuk, baik dalam bentuk pemberian pembiayaan produktif maupun konsumtif. Keuntungan yang diperoleh oleh bank dari pengelolaan tersebut nantinya akan dibagi hasilkan dengan nasabah sebagai pemilik dana sesuai kesepakatan. Ada beberapa produk penghimpunan dana yang ditawarkan oleh Bank BNI Syariah yang berupa produk Tabungan dan Deposito.

Adapun beberapa jenis produk tabungan dan deposito tersebut adalah sebagai berikut:

a. Tabungan iB Hasanah

Tabungan iB Hasanah adalah tabungan dengan fasilitas transaksi *e-banking* seperti internet banking, SMS banking, dan lain-lain. Tabungan ini tersedia dengan akad *wadiah* dan *Mudharabah* dengan setoran awal minimal Rp100.000. Tabungan ini juga dapat dijadikan sebagai agunan pembiayaan.

b. Tabungan iB Prima Hasanah

Tabungan bagi nasabah *High Networth* dengan bagi hasil yang lebih kompetitif. Tabungan dengan manfaat lebih berupa fasilitas transaksi *e-banking* dan fasilitas *Executive Lounge* bandara yang telah bekerja sama dengan PT. Bank BNI Syariah. Setoran awal minimal Rp25.000.000.

c. Tabungan iB Bisnis Hasanah

Tabungan iB Bisnis Hasanah adalah tabungan dengan informasi transaksi dan mutasi rekening yang lebih detail, bagi hasil yang kompetitif, serta berbagai fasilitas transaksi *e-banking* dan *Executive Lounge* di bandara yang bekerjasama dengan PT. BNI Syariah. Setoran awal minimal Rp5.000.000, tabungan ini juga dapat dijadikan sebagai agunan pembiayaan.

d. Tabungan iB Baitullah Hasanah

Tabungan iB Baitullah Hasanah adalah tabungan untuk perencanaan Haji (Reguler/Khusus) dan Umrah yang dikelola secara Syariah dengan sistem setoran bebas atau bulanan sebagai sarana pembayaran Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH) untuk mendapatkan kepastian porsi berangkat menunaikan ibadah Haji dalam mata uang Rupiah dan USD. Dengan setoran awal minimal Rp500.000.

e. Tabungan iB Tapenas Hasanah

Tabungan iB Tapenas Hasanah adalah tabungan untuk perencanaan masa depan dengan sistem setoran bulanan dan bermanfaat untuk membantu menyiapkan rencana masa depan seperti rencana liburan, ibadah umrah, pendidikan ataupun rencana lainnya. Dengan setoran awal minimal Rp100.000.

f. Tabungan iB Tunas Hasanah

Tabungan iB Tunas Hasanah adalah tabungan yang diperuntukkan bagi anak-anak dan pelajar yang berusia dibawah 17 tahun. Tabungan ini disertai dengan kartu ATM atas nama anak dan SMS notifikasi ke orang tua. Dengan setoran awal minimal Rp100.000.

g. Giro iB Hasanah

Giro iB Hasanah adalah simpanan dalam bentuk mata uang rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan alat pembayaran berupa cek dan bilyet giro.

h. Deposito iB Hasanah

Deposito iB Hasanah adalah investasi berjangka yang ditujukan bagi nasabah perorangan dan perusahaan. Dengan setoran awal minimal Rp1.000.000 dan pilihan jangka waktu mulai dari 1,3,6 dan 12 bulan. Pengelolaan dana disalurkan melalui pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah dan memberikan bagi hasil yang kompetitif kepada nasabah.

2.3.2 Penyaluran dana

Menyalurkan dana merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu bank menyediakan dana pembiayaan bagi masyarakat yang membutuhkan. Dalam hal penyaluran dana bank akan menyalurkannya dalam beberapa bentuk, yaitu dalam bentuk jual beli, kerja sama, sewa-

menyewa, investasi dan lainnya. Sebelum pembiayaan tersebut diberikan, bank terlebih dahulu menilai apakah pembiayaan tersebut layak diberikan atau tidak. Pembiayaan ini dapat berupa pembiayaan dalam hal konsumtif maupun produktif. Penyaluran dana yang ditawarkan pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen yaitu:

1. Pembiayaan Konsumtif

a. Griya iB Hasanah

Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan dengan akad Murabahah (Jual Beli) untuk membeli, membangun, merenovasi rumah/ruko ataupun untuk membeli Kavling Siap Bangun (KSB).

b. Fleksi iB Hasanah

Fleksi iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan bagi pegawai/karyawan perusahaan/Instansi dengan akad Murabahah (jual beli) untuk pembelian barang dan atau dengan akad *ijarah* (sewa) untuk penggunaan jasa, diantaranya adalah pengurusan biaya pendidikan, perjalanan ibadah umrah, *travelling*, pernikahan dan lain-lain.

c. Multiguna iB Hasanah

Multiguna iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diperuntukkan bagi pegawai/karyawan perusahaan/instansi atau profesional berlandaskan akad Murabahah (jual beli) untuk pembelian barang dengan agunan berupa asset tetap.

d. Oto iB Hasanah

Oto iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif dengan akad Murabahah yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk keperluan pembelian mobil baru atau motor baru.

e. Pembiayaan Emas iB Hasanah

Pembiayaan Emas iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan untuk membeli emas logam mulia dalam bentuk batangan yang diangsur secara rutin setiap bulannya.

f. Gadai Emas iB Hasanah

Gadai Emas iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan sebagai solusi bagi nasabah guna untuk keperluan jangka pendek dan mendesak seperti kebutuhan hari raya dan keperluan jangka pendek lainnya. Akad yang digunakan adalah akad *Qard*, *Rahn* dan *Ijarah*.

g. Talangan Haji iB Hasanah

Talangan Haji iB Hasanah adalah fasilitas pengurusan pendaftaran ibadah haji melalui penyediaan dana talangan untuk setoran awal Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH) agar bisa mendapatkan porsi keberangkatan haji, yang ditentukan oleh Departemen Agama.

h. iB Hasanah *Card*

iB Hasanah *Card* adalah fasilitas kartu yang berfungsi sebagai kartu kredit yang dapat diterima diseluruh tempat usaha bertanda master *card* dan semua ATM yang berlogo *cirrus* diseluruh penjuru dunia dalam hal pengaksesannya.

2. Pembiayaan Produktif

a. Tunas Usaha iB Hasanah

Tunas usaha iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan produktif yang diberikan untuk usaha guna memenuhi kebutuhan modal kerja atau investasi.

b. Wirausaha iB Hasanah

Wirausaha iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk mendukung pertumbuhan usaha nasabah guna memenuhi kebutuhan modal kerja atau investasi.

c. Usaha Kecil iB Hasanah

Usaha kecil iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk pengembangan usaha produktif guna memenuhi kebutuhan modal kerja atau investasi usaha.

2.3.3 Pelayanan jasa

Selain menjalankan fungsinya sebagai penghubung antara pihak yang kelebihan dana dan kekurangan dana, bank syariah juga melakukan berbagai pelayanan jasa perbankan kepada nasabah dengan mendapat imbalan berupa sewa, *fee* atau keuntungan lainnya. Jasa perbankan yang diberikan oleh PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen antara lain:

a. BNI ATM

Hasanah *Debit Card* merupakan kartu ATM yang ditawarkan oleh pihak bank untuk mempermudah nasabah dalam melakukan transaksi, baik berupa penarikan tunai maupun untuk keperluan lainnya.

b. *E-Banking* iB Hasanah

Melalui *E-Banking* iB Hasanah ini nasabah dapat menikmati berbagai kemudahan dan kenyamanan dalam transaksi perbankan selama 24 jam.

c. *SMS Banking*

Dengan fasilitas *sms banking* ini nasabah dapat menikmati layanan bank melalui ponsel pribadi, dengan melakukan registrasi

E-Channel di ATM BNI serta aktivitas transaksi finansial di kantor cabang BNI Syariah terdekat.

d. *Internet Banking*

Internet banking dapat memberikan fasilitas berbagai fitur dan kemudahan seperti cek saldo, transfer dana serta pembayaran berbagai tagihan seperti pembayaran tagihan listrik, air, televisi, pulsa dan lainnya.

e. *Transfer*

Transfer adalah suatu kegiatan jasa bank untuk memindahkan sejumlah dana tertentu sesuai dengan perintah si nasabah.

f. *Inkaso*

Inkaso adalah jasa pengiriman dan penagihan surat/dokumen berharga dan atau surat/dokumen perdagangan (niaga) dalam mata uang Rupiah kepada pihak yang menerbitkan atau yang ditentukan (tertarik) dalam surat/dokumen berharga tersebut di dalam negeri (Brosur BNI Syariah, 2019).

2.4 Keadaan Personalia PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen

Sumber daya manusia yang dimiliki oleh bank haruslah mempunyai kemampuan dalam menjalankan setiap transaksi perbankan, mengingat faktor pelayanan yang diberikan oleh para karyawan ini sangat menentukan sukses atau tidaknya operasional bank ke depan. Begitu pula halnya dengan karyawan PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen yang merupakan penunjang dalam pelayanan dan perkembangan PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen. Karyawan PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen saat

ini berjumlah 12 orang yang terdiri dari 4 pegawai wanita dan 8 pegawai pria. Untuk lebih jelas dapat dilihat pada tabel 2.1 dibawah ini:

Tabel 2.1
Karakteristik Karyawan berdasarkan jenis kelamin (Struktur Organisasi PT. BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen).

No.	Jenis kelamin	Jumlah Karyawan
1	Perempuan (Wanita)	4
2	Laki-laki (Pria)	8

Sumber : PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen 2019.

Karyawan PT. Bank BNI Syariah KCP Bireuen saat ini berjumlah 8 orang yang berumur dibawah 30 tahun, 2 orang yang berumur diatas 30 tahun dan 2 orang yang berumur diatas 40 tahun. Untuk lebih jelas dapat dilihat pada tabel 2.2 dibawah ini:

Tabel 2.2
Karakteristik Karyawan berdasarkan umur

No.	Umur	Jumlah Karyawan
1	<30	8
2	>30	2
3	>40	2

Sumber : PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen 2019.

Karyawan PT. Bank BNI Syariah KCP Bireuen saat ini berjumlah 7 orang lulusan S1 dan 5 orang lulusan SMA. Untuk lebih jelas dapat dilihat pada tabel 2.3 dibawah ini:

Tabel 2.3
Karakteristik Karyawan berdasarkan Pendidikan Terakhir

No.	Pendidikan Terakhir	Jumlah Karyawan
1	S1	7
2	SMA	5

Sumber : PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen 2019.

Adapun deskripsi posisi kerja karyawan pada PT. Bank BNI Syariah KCP adalah sebagai berikut: 1 orang *Sub Branch Manager*, 1 orang *Operasional Service Head*, 2 orang pemasaran, 1 orang *Customer Service (CS)*, 2 orang Teller, 3 orang *security*, 1 orang *office boy*, dan 1 orang *driver*, secara ringkas dapat dilihat pada tabel 2.4 dibawah ini.²

Tabel 2.4
Karakteristik Karyawan Berdasarkan Jabatan Kerja (Struktur Organisasi PT. BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen).

Posisi kerja	Jumlah (Orang)
<i>Sub Branch Manager</i>	1
<i>Costumer Service Head</i>	1
Pemasaran	2
<i>Costumer Service</i>	1
Teller	2
<i>Security</i>	3
<i>Office boy</i>	1
<i>Driver</i>	1
Total karyawan	12

Sumber : PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen 2019.

² Wawancara bersama Novita Marta Zuhra, *operasional service head* PT. Bank BNI Syariah Kantor cabang pembantu Bireuen pada tanggal 3 April 2019.

BAB TIGA

HASIL KEGIATAN KERJA PRAKTIK

3.1 Kegiatan Kerja Praktik

Selama menjalani kegiatan Kerja Praktik di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen, kurang lebih selama 30 hari kerja yang dimulai dari tanggal 26 Ferbruari sampai dengan tanggal 9 April 2019. Penulis benar-benar mendapatkan pengalaman yang sangat berharga dapat langsung mempraktikkan ilmu yang didapat di bangku perkuliahan. Hal tersebut tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan pimpinan, karyawan/karyawati dari pihak instansi. Dalam melaksanakan kegiatan tersebut, penulis ditempatkan di tiga bagian yaitu di bagian *Costumer Service*, Teller dan bagian pembiayaan. Adapun rincian kegiatan yang penulis lakukan sebagai berikut:

3.1.1 Bagian *Customer Service (CS)*

Berikut beberapa kegiatan yang penulis lakukan pada bagian *Costumer service*:

- a. Menstempel tanggal dan nama petugas pada formulir pembukaan rekening nasabah, formulir pengaduan dan laporan kehilangan nasabah.
- b. Membuat surat ucapan terima kasih kepada nasabah yang telah membuka rekening baru.
- c. Mengarsip dokumen nasabah sesuai jenis dan tanggalnya.
- d. Menyusun formulir pembukaan rekening nasabah.
- e. Mengatur dan menyiapkan souvenir haji nasabah.
- f. Mengarsip data nasabah yang melakukan pelunasan haji sesuai dengan tanggal pelunasannya.

- g. Mengisi buku registrasi pembukaan rekening baru nasabah.

3.1.2 Bagian Teller

Berikut beberapa kegiatan yang penulis lakukan pada bagian Teller:

- a. Melakukan kegiatan sortir uang
- b. Menstempel nama petugas dan tanggal pada formulir penarikan dan penyetoran tunai nasabah
- c. Mencatat nama nasabah yang melakukan transaksi penyetoran dan penarikan tunai di atas Rp10.000.000
- d. Merapikan uang sesuai nominal

3.1.3 Bagian Pembiayaan

Berikut beberapa kegiatan yang penulis lakukan pada bagian Pembiayaan:

- a. Mengisi data nasabah pembiayaan pada formulir pembukaan rekening perorangan
- b. Mengetik surat pemindahan kuasa nasabah
- c. Mengikuti acara *selling day* dengan mempromosikan produk BNI Syariah kepada masyarakat

3.2 Bidang Kerja Praktik

Selama melakukan kegiatan Kerja Praktik pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen banyak pengetahuan dan pengalaman yang penulis dapatkan. Untuk bekerja pada sebuah perbankan pegawainya dituntut untuk selalu tepat waktu, teliti dan ramah terhadap nasabah. Pada bagian *costumer service* misalnya, ketika ada nasabah yang hendak membuka buku rekening pegawai harus selalu waspada dan teliti terhadap penipuan-penipuan yang mungkin terjadi seperti pemalsuan kartu identitas dan lain-lain. *Costumer service* juga

dituntut untuk bisa memahami semua hal yang terkait dengan produk maupun jasa di perbankan dikarenakan mereka harus mampu menjelaskan kepada nasabah apabila ada nasabah yang bertanya atau mengeluh karena suatu hal.

Kemudian bagian Teller juga harus sangat berhati-hati dan teliti ketika melakukan transaksi pengiriman maupun setoran nasabah, karena jika terdapat suatu kesalahan pada saat pencatatan nominal maka kesalahan tersebut menjadi tanggungjawab Teller. Pada bagian Pembiayaan juga membutuhkan banyak perhatian dari karyawan terhadap kebenaran data nasabah, karena pada bagian ini memiliki resiko yang sangat besar jika terjadi kesalahan pada penginputan data nasabah. Selama menjalani kegiatan kerja praktik tersebut penulis menyadari bahwa setiap bagian memiliki tugas dan tanggungjawab masing-masing.

3.2.1 Deskripsi, Persyaratan dan Studi Kelayakan Pembiayaan Produk Griya iB Hasanah

Selama melaksanakan kegiatan kerja praktik pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen, Penulis sering ditempatkan pada bagian pembiayaan. Pada bagian ini penulis sering membantu nasabah pembiayaan dalam mengisi biodata lengkap pada formulir pembukaan rekening nasabah perorangan dan non perorangan. Penulis juga ikut serta dalam kegiatan *selling day* yang diadakan oleh bank, dimana dalam kegiatan tersebut pihak bank mempromosikan produk-produk yang ada di BNI Syariah kepada masyarakat secara langsung.

1. Deskripsi produk Griya iB Hasanah

Produk Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan dengan akad Murabahah (Jual Beli) untuk membeli, membangun, merenovasi rumah/ruko ataupun untuk membeli Kavling Siap Bangun (KSB). Produk Griya iB Hasanah menggunakan akad Murabahah, yaitu akad jual beli

dimana penjual menyebutkan harga pokok barang yang akan dijual ditambah keuntungan yang disepakati bersama, kemudian pembeli melakukan pembayaran kepada penjual dengan cara mengangsur selama waktu yang disepakati.

Produk Griya iB Hasanah ini memiliki beberapa keunggulan, diantaranya adalah :

1. Rasa tenteram dan tenang karena dengan pembiayaan syariah terhindar dari transaksi yang ribawi
 2. Selama masa pembiayaan, besarnya angsuran tetap dan tidak berubah sampai lunas
 3. Proses persetujuan pembiayaan yang mudah dan *relative* cepat
 4. Uang muka ringan, mulai dari 10% (dengan mitra *developer* BNI Syariah)
 5. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 20 tahun
 6. Pembayaran angsuran melalui debit rekening secara otomatis
 7. Tarif bersaing
 8. Maksimum pembiayaan sampai dengan Rp5 milyar.
2. Persyaratan Produk Griya iB Hasanah

Ada beberapa syarat ataupun prosedur pelaksanaan pemberian pembiayaan yang sudah disusun sempurna dan harus dipenuhi oleh calon nasabah. Karena Bank BNI Syariah menggunakan sistem pembayaran dengan cara meng-auto debit rekening nasabah, maka dari itu calon nasabah harus mempunyai buku rekening bank BNI Syariah atas nama nasabah tersebut. Adapun ketentuan dan syarat pengajuan pembiayaan Produk Griya iB Hasanah yang harus dipenuhi antara lain:

- 1) Warga Negara Indonesia (WNI).

- 2) Pemohon minimal berusia 21 tahun, dan pada saat pembiayaan lunas berusia maksimum :
 - a) 55 tahun untuk pegawai (usia pensiun).
 - b) 60 tahun untuk pengusaha, professional (contoh: Dokter).
- 3) Karyawan/Wiraswasta/Profesional dengan masa kerja minimal 2 tahun.
- 4) Mempunyai penghasilan tetap dan mampu mengangsur.
- 5) Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank :
 - a. *Fotocopy* KTP/paspor pemohon suami/istri
 - b. Pasfoto 4x6 cm pemohon suami/istri
 - c. *Fotocopy* kartu keluarga
 - d. *Fotocopy* surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan
 - e. *Fotocopy* NPWP (pembiayaan diatas Rp50.000.000)
 - f. *Fotocopy* rekening Koran /tabungan 3 bulan terakhir
 - g. Asli slip gaji terakhir/ surat keterangan penghasilan
 - h. Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir perusahaan
 - i. Dokumen kepemilikan jaminan
 - j. Denah lokasi rumah tinggal (Brosur produk BNI syariah, 2019).
3. Studi Kelayakan Pembiayaan Murabahah Produk Griya iB Hasanah

Adapun dalam ketentuan pasal 36 Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah bahwa “Dalam menyalurkan Pembiayaan dan melakukan kegiatan usaha lainnya, Bank Syariah dan UUS wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan Bank Syariah dan/atau UUS dan kepentingan Nasabah yang mempercayakan dananya”.

Pedoman pembiayaan perbankan syariah dimaksud ditentukan dalam pasal 23 ayat 1 “Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum bank syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada nasabah penerima fasilitas”. Dan ayat 2 “Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, Agunan, dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas” (Republik_Indonesia, 2008).

Sebelum permohonan pembiayaan Murabahah yang diajukan disetujui oleh pihak Bank, terlebih dahulu petugas Pembiayaan melakukan analisis kelayakan kepada nasabah yang bersangkutan. Penilaian kelayakan ini dilakukan sesuai dengan ketentuan prosedur pemberian pembiayaan pada kertas kerja perusahaan.

Tujuan penilaian kelayakan kepada nasabah dilakukan adalah untuk meminimalisir kemungkinan terjadi resiko pembiayaan bermasalah di kemudian hari, karena pembiayaan bermasalah bisa mempengaruhi keberlangsungan usaha perbankan syariah. Dalam penilaian studi kelayakan, Petugas Pembiayaan mengajukan beberapa pertanyaan kepada calon nasabah yang diantaranya meliputi pendapatan, pengeluaran, agunan yang akan digunakan, kesanggupan dalam melunasi pembiayaan dan lain-lain. Petugas penilaian tidak hanya bertanya kepada calon nasabah saja tetapi juga menggali informasi dari masyarakat sekitar dan melihat sejarah pembayaran yang dilakukan oleh calon nasabah jika sudah pernah melakukan pembiayaan baik dari lembaga keuangan lain maupun pada Bank BNI Syariah KCP Bireuen itu sendiri. Setelah

informasi dan data sudah terkumpul lengkap petugas membuat hasil analisis penilaian pada lembar hasil analisis, sesuai dengan kondisi dari calon nasabah. Hal itu agar penilaian kelayakan benar-benar sesuai dengan kenyataan yang ada.³

Studi kelayakan pembiayaan meliputi aspek 5C, yaitu *Character*, *capacity*, *capital*, *collateral* dan *conditional* secara rinci adalah sebagai berikut:

a. *Character*

Dalam analisis *character*, petugas penilaian kelayakan calon nasabah menggali informasi mengenai kejujuran, latar belakang pendidikan, kebiasaan dan keadaan keluarga calon nasabah. Informasi tersebut bisa didapat dengan melakukan wawancara dan informasi dari masyarakat disekitar tempat tinggal calon nasabah. Informasi yang didapat bisa bertentangan, maka dari itu petugas penilaian kelayakan harus cerdas dalam memberikan penilaian kepada calon nasabah. *Character* merupakan hal yang harus dianalisis dengan matang, karena *character* merupakan suatu hal pokok sebagai bahan pertimbangan apakah permohonan pembiayaan disetujui atau tidak, karena menyangkut kemauan nasabah dalam memenuhi pembayaran kewajiban yang sudah disepakati bersama.

b. *Capacity*

Analisis *capacity* yaitu analisis yang berkaitan dengan kemampuan nasabah dalam memenuhi atau membayar kesepakatan yang akan disetujui bersama. Analisis ini meliputi pendapatan, pengeluaran, besar dan jangka waktu angsuran. Analisis ini juga harus dilakukan dengan matang karena jangan sampai antara

³ Wawancara dengan Bapak Wahyu Muttakin, *Marketing* PT.Bank BNI Syariah KCP Bireuen. pada Jumat 5 April 2019

pendapatan lebih sedikit dari pada pengeluaran. Jika analisis ini tidak tepat, nasabah akan merasa keberatan dalam membayar angsuran yang harus dibayarkan sehingga berpotensi terjadi pembiayaan bermasalah atau pembiayaan macet.

c. *Capital*

Analisis *capital* berkaitan dengan persentase modal nasabah, apakah modal sendiri lebih besar dari pada modal pinjaman, atau sebaliknya modal sendiri lebih kecil dari pada modal pinjaman. Analisis ini harus dilakukan dengan matang karena berkaitan dengan besar kecilnya jumlah nominal pembiayaan yang disetujui oleh pihak bank syariah.

d. *Collateral*

Analisis ini berhubungan terhadap agunan yang diberikan oleh nasabah kepada pihak bank syariah. Agunan merupakan jaminan berupa material seperti surat berharga dan simpanan yang berupa deposito. Agunan surat berharga seperti BPKB motor/mobil atau sertifikat tanah, yang merupakan surat legalitas atas kepemilikan barang yang dimiliki oleh nasabah yang dikuasakan kepada pihak bank syariah sebagai jaminan jika nasabah tidak bisa memenuhi kewajibannya bisa digunakan sebagai bahan pelunasan dengan kesepakatan bersama. Jika hasil penjualan agunan masih ada kelebihan ketika dibuat pelunasan, maka pihak bank syariah akan mengembalikan sisanya kepada nasabah yang bersangkutan. Dan untuk produk griya iB Hasanah ini biasanya sertifikat asli dari rumah objek pembiayaan juga bisa dijadikan sebagai agunan.

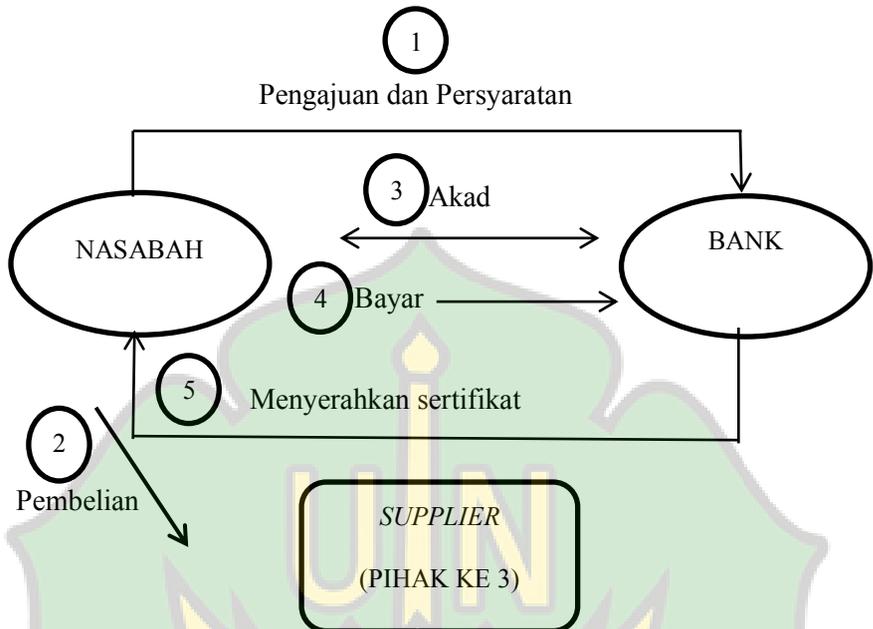
e. *Conditional*

Penilaian ini dilakukan untuk melihat kondisi ekonomi sekitar, karena kondisi merupakan salah satu faktor penting yang dapat mempengaruhi keberlangsungan suatu usaha yang dilakukan oleh nasabah, sehingga pihak bank syariah mempertimbangkan pengajuan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah apakah kedepannya dengan kondisi ekonomi saat ini usaha nasabah bisa berjalan dengan baik atau tidak, dan juga bisa mempengaruhi besar kecilnya pengajuan yang disetujui (www.indonesiare.co.id, 2019).

Dalam hal menentukan margin pada pembiayaan Griya iB Hasanah antara bank syariah dan calon nasabah saling sepakat, dalam hal ini pembayaran pembiayaan Murabahah menggunakan sistem angsuran sesuai keinginan nasabah yang akan mengansur dan disampaikan pada awal perjanjian serta adanya kesepakatan mengenai margin atau tambahan keuntungan yang dipungut oleh pihak bank syariah.

3.2.2 Mekanisme Pembiayaan Produk Griya iB Hasanah

Mekanisme Pembiayaan Produk Griya iB Hasanah melalui beberapa tahapan. Diantaranya adalah calon nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada pihak bank dengan mengisi formulir permohonan pembiayaan. Dalam hal ini calon nasabah bukan termasuk dalam daftar *Black List* Bank Indonesia. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dari gambar 3.1 skema pembiayaan Murabahah di bawah ini:



Gambar 3.1 Skema pembiayaan Murabahah

Sumber: Diolah, 2019.

Keterangan:

1. Nasabah mengajukan permohonan pembelian rumah dengan mengajukan spesifikasi rumah yang diinginkan dan mengisi formulir permohonan pembiayaan. Selanjutnya formulir tersebut diserahkan kepada petugas pembiayaan. Setelah dokumen diterima berikut data pendukung, petugas pembiayaan wajib melakukan penelitian atas kelengkapan dokumen yang diserahkan oleh pemohon serta dokumen lain yang diperlukan. Kelengkapan dokumen tersebut dituangkan dalam formulir cek list dokumen.

2. Bank mewakilkan kepada nasabah untuk mencari dan atau membeli rumah sesuai dengan spesifikasi yang diajukan.
3. Setelah pesanan rumah didapat, nasabah dan bank mengadakan akad Murabahah dengan membuat kesepakatan mengenai besaran uang muka yang harus dibayar, jangka waktu pembayaran, besaran margin yang dibebankan, serta jumlah angsuran yang harus dibayar setiap bulannya. Dalam hal ini nasabah juga dibebankan dengan biaya – biaya lainnya untuk proses akad tersebut, seperti biaya asuransi, biaya Adm, Biaya materai, biaya notaris dan lain-lain.
4. Nasabah membayar angsuran sesuai kesepakatan setiap bulannya kepada bank. Pembayaran angsuran dilakukan dengan meng-auto debet dari rekening nasabah yang bersangkutan.
5. Setelah angsuran lunas, bank akan mengembalikan sertifikat rumah dan atau sertifikat agunan kepada nasabah. Dalam pembiayaan Griya iB Hasanah ini biasanya Sertifikat asli dari rumah yang menjadi objek jual beli dijadikan sebagai agunan. Sehingga nasabah tidak perlu menyerahkan agunan dalam bentuk lainnya.⁴

3.2.3 Perhitungan Margin Murabahah Produk Griya iB Hasanah

Margin (keuntungan) adalah suatu istilah yang digunakan dalam dunia keuangan untuk menunjukkan suatu besaran keuntungan yang diambil dalam suatu transaksi jual beli. Besaran keuntungan yang dibebankan pada dasarnya sesuai dengan standar ketentuan masing-

⁴ Wawancara dengan Wahyu Muttaqin, *Marketing* PT.Bank BNI Syariah KCP Bireuen Pada 5 April 2019.

masing lembaga keuangan. Persentase keuntungan yang diambil oleh BNI Syariah KCP Bireuen sebagai berikut:

Tabel 3.1
Persentase keuntungan Produk Griya iB Hasanah

No.	Jangka Waktu	Persentase Keuntungan
1	1 Tahun	6,14%
2	2 Tahun	6,35%
3	3 Tahun	6,56%
4	4 Tahun	6,77%
5	5 Tahun	6,98%
6	6 Tahun	7,19%
7	7 Tahun	7,4%
8	8 Tahun	7,61%
9	9 Tahun	7,82%
10	10 Tahun	8,03%
11	11 Tahun	8,24%
12	12 Tahun	8,45%
13	13 Tahun	8,66%
14	14 Tahun	8,87%
15	15 Tahun	9,08%
16	16 Tahun	9,29%
17	17 Tahun	9,5%
18	18 Tahun	9,71%
19	19 Tahun	9,92%
20	20 Tahun	10,13%

Sumber: BNI syariah 2019.

Perhitungan angsuran untuk produk Griya iB Hasanah pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Pokok Pembiayaan} = \text{Harga perolehan} - \text{Uang muka}$$

$$\text{Total Margin} = \text{Pokok Pembiayaan} \times \text{Persentase Keuntungan} \times \text{Jangka Waktu}$$

$$\text{Total Angsuran} = \text{Pokok Pembiayaan} + \text{Total Margin}$$

$$\text{Angsuran Per Bulan} = \text{Total Angsuran} : \text{Jumlah Bulan}$$

1. Simulasi Perhitungan Angsuran (contoh pada brosur bank):

Harga rumah Rp250.000.000, maksimum pembiayaan (90%)= Rp225.000.000. Margin berlaku: asumsi 10% (*flat*) jangka waktu pelunasan 15 tahun. جامعة الرانيري

Penyelesaian:

$$\begin{aligned} \text{Pokok Pembiayaan} &= \text{Harga Perolehan} - \text{Uang Muka} \\ &= \text{Rp}250.000.000 - \text{Rp}25.000.000 \\ &= \text{Rp}225.000.000. \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Total Margin} &= \text{Pokok Pembiayaan} \times \text{Persentase Keuntungan} \times \\ &\quad \text{Jangka waktu} \\ &= \text{Rp}225.000.000 \times 10\% \times 15 \\ &= \text{Rp}337.500.000. \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Total Angsuran} &= \text{Pokok Pembiayaan} + \text{Total Margin} \\ &= \text{Rp}225.000.000 + \text{Rp}337.500.000 \\ &= \text{Rp}562.500.000.\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Angsuran Per Bulan} &= \text{Total Angsuran} : \text{Jumlah Bulan} \\ &= \text{Rp}562.500.000 : 180 \text{ (12 bulan} \times \text{15} \\ &\quad \text{Tahun)} \\ &= \text{Rp}3.125.000 \text{ (Brosur produk Griya iB} \\ &\quad \text{Hasanah BNI syariah KCP Bireuen, 2019)}.\end{aligned}$$

2. Contoh Perhitungan:

Aminah ingin membeli sebuah rumah dengan harga Rp200.000.000. Aminah mengambil pembiayaan pada Bank BNI Syariah dengan angsuran selama 12 tahun dan uang muka 10%, Dengan persentase keuntungan 8,45% . Berapa jumlah angsuran yang harus dibayarkan oleh Aminah setiap bulannya?

Penyelesaian:

$$\begin{aligned}\text{Pokok Pembiayaan} &= \text{Harga Perolehan} - \text{Uang Muka} \\ &= \text{Rp}200.000.000 - \text{Rp}20.000.000 \text{ (10\%)} \\ &= \text{Rp}180.000.000.\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Total Margin} &= \text{Pokok Pembiayaan} \times \text{Persentase Keuntungan} \times \\ &\quad \text{Jangka waktu} \\ &= \text{Rp}180.000.000 \times 8,45\% \times 12 \\ &= \text{Rp}182.520.000.\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Total Angsuran} &= \text{Pokok Pembiayaan} + \text{Total Margin} \\ &= \text{Rp}180.000.000 + \text{Rp}182.520.000 \\ &= \text{Rp}362.520.000.\end{aligned}$$

$$\text{Angsuran Per Bulan} = \text{Total Angsuran} : \text{Jumlah Bulan}$$

$$= \text{Rp}362.520.000 : 144 \text{ (12 bulan x 12 Tahun)}$$

$$= \text{Rp}2.517.500.$$

Jadi jumlah angsuran yang harus dibayarkan oleh Aminah setiap bulannya adalah sebesar Rp2.517.500.

3.3 Teori Yang Berkaitan Dengan Kerja Praktik

3.3.1 Teori Pembiayaan

Menurut Undang-undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan pembiayaan, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utang setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau bagi hasil. Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil (Kasmir, 2013 : 85)

Pembiayaan merupakan aktivitas syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana yang diberikan pasti akan dibayar kembali (Ismail, 2011:105-106).

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berfungsi membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dalam meningkatkan

usahanya. Masyarakat merupakan individu, pengusaha, lembaga, badan usaha dan lain-lain yang membutuhkan dana.

3.3.2 Pengertian, Rukun, Syarat Dan Landasan Hukum Akad Murabahah

1. Pengertian Jual beli Murabahah

Jual beli Murabahah adalah jual beli secara amanat (kepercayaan) karena pembeli mempercayai perkataan penjual tentang harga pertama sehingga harus terhindar dari khianat dan prasangka buruk.

Menurut veithzal Rivai (2008: 145) jual beli Murabahah adalah akad jual beli atas suatu barang dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli, setelah sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan atas barang tersebut dan besarnya keuntungan yang diperolehnya.

Sedangkan definisi Murabahah menurut syafi'i Antonio (2001: 101) adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam Murabahah, penjual dalam hal ini perbankan harus memberi tahu harga pokok yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan.

Menurut Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, dalam penjelasan pasal 19 huruf d disebutkan bahwa Murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menjelaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati (Republik_Indonesia, 2008).

Melihat beberapa definisi di atas dapat disimpulkan bahwa Murabahah adalah akad jual beli dengan dasar adanya informasi dari pihak penjual mengenai harga pokok barang yang diperjualbelikan, kemudian pihak bank syariah mensyaratkan atas margin keuntungan

dalam jumlah tertentu kepada nasabah. Dalam hal ini bank syariah tidak meminjamkan uang kepada nasabah, akan tetapi pihak bank syariah membelikan komoditas pesanan nasabah dari pihak ketiga dan kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang disepakati kedua belah pihak.

2. Rukun dan Syarat jual beli Murabahah

1) Rukun jual beli Murabahah:

a. Pihak penjual (*Ba'i*)

Yaitu pihak yang memiliki barang untuk dijual atau pihak yang ingin menjual barangnya. Dalam transaksi pembiayaan Murabahah perbankan syariah merupakan pihak penjual.

b. Pihak pembeli (*Musyitari*)

Yaitu pihak yang membutuhkan dan ingin membeli barang dari penjual, dalam pembiayaan Murabahah nasabah merupakan pihak pembeli.

c. Barang yang dijual

Yaitu Objek yang diperjual belikan dalam akad Murabahah. Objek tersebut harus sudah dimiliki oleh penjual sebelum dijual kepada pembeli, atau penjual menyanggupi untuk mengadakan barang yang diinginkan pembeli

d. Harga

Yaitu harga barang yang menjadi objek jual beli. Kedua belah pihak harus mengetahui harga perolehan barang (harga beli) objek jual beli.

e. Akad (Ijab kabul)

Yaitu sebagai indikator saling ridha antara kedua pihak (penjual dan pembeli) untuk melakukan transaksi.

2) Syarat jual beli Murabahah:

- a. Para pihak yang berakad harus cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa
- b. Barang yang menjadi objek transaksi adalah barang yang halal serta jelas ukuran, jenis, dan jumlahnya
- c. Harga barang harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan) dan mekanisme pembayarannya disebutkan dengan jelas
- d. Pernyataan serah terima dalam ijab Kabul harus dijelaskan dengan menyebutkan secara spesifik pihak-pihak yang terlibat yang berakad.

3. Landasan hukum jual beli Murabahah

a. Dasar dalam Al-Quran

1). Surat Al-Baqarah ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

Terjemahan: "...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riBa..."(Q.s Al-Baqarah : 275).

2). Surat An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ

تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Terjemahan: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka

sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”(Q.s An-nisa : 29).

Berdasarkan ayat di atas, maka jual beli Murabahah diperbolehkan karena berlakunya ayat secara umum. Allah berfirman: “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”. Allah tidak berfirman “Allah telah menghalalkan jual beli salam, Allah telah menghalalkan jual beli khiyar, Allah telah menghalalkan jual beli murabahah, Akan tetapi Allah berfirman secara umum yaitu menghalalkan jual beli. Kemudian ketika mengharamkan, Allah secara khusus menyebut riba. Hal ini menunjukkan bahwa jual beli yang dihalalkan jauh lebih banyak daripada jual beli yang diharamkan (Muhammad bin Muhammad al-Mukhtar Syanqiti, 2005).

b. Hadis Nabi

1). Hadis Nabi riwayat Ibnu Majah:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرْكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن

صهيب)

Terjemahan: “Nabi bersabda, ‘Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.’” (HR. Ibnu Majah dari ShuhaiB Subul as Salam: 76, 2019).

Hadis riwayat Ibnu Majah merupakan hadis lain diperbolehkannya Murabahah yang dilakukan jatuh tempo. Dengan menunjuk adanya keberkahan, hal tersebut mengindikasikan diperbolehkannya praktik jual beli yang dilakukan secara jatuh tempo (akad Murabahah). Dalam arti nasabah diberi jangka waktu untuk melakukan pelunasan atas harga komoditas sesuai dengan kesepakatan (eprint.walisongo.ac.id, 2017).

c. Fatwa MUI tentang Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan Murabahah telah diatur dalam fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000. Fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai Murabahah, yaitu sebagai berikut:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad Murabahah yang bebas riba
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- d. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga ditambah keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

- e. Nasabah membayar harga barang yang disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati (DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000).

3.3.3 Aplikasi Murabahah dalam Lembaga Keuangan Syariah

Murabahah dalam konteks lembaga keuangan syariah adalah akad jual beli antara lembaga keuangan dengan nasabah atas suatu jenis barang tertentu dengan harga yang disepakati bersama. Lembaga keuangan akan mengadakan barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah dengan harga setelah ditambah keuntungan yang disepakati.

Berkaitan dengan akad jual beli tersebut, untuk memastikan keseriusan nasabah untuk membeli barang yang telah dipesannya maka lembaga keuangan meminta atau mensyaratkan kepada nasabah untuk membayar uang muka. Setelah uang muka dibayarkan, maka nasabah membayar sisanya secara angsur dengan jangka waktu dan jumlah yang telah disepakati dan ditetapkan bersama. Dalam hal ini jumlah angsuran dan jangka waktu disesuaikan dengan kemampuan nasabah (Mustofa, 2016:80).

3.3.4 Ketentuan Perhitungan Margin Murabahah

Ketentuan dalam perhitungan margin Murabahah antara lain sebagai berikut:

1. Harga Perolehan

Harga Perolehan terdiri dari sejumlah dana yang dikeluarkan bank untuk memiliki objek pembiayaan ditambah dengan biaya-biaya yang terkait langsung dengan pengadaan barang dan harus dinyatakan dengan jelas dan transparan oleh bank.

2. Objek Pembiayaan

Objek pembiayaan Murabahah harus merupakan barang-barang, atau barang yang dikombinasikan dengan jasa, yang memenuhi prinsip-prinsip syariah yang diatur dalam UU Nomor 21 tentang Perbankan Syariah dan memiliki spesifikasi yang dinyatakan dengan jelas dalam kontrak perjanjian. Dan nasabah wajib menyampaikan seluruh informasi terkait spesifikasi objek pembiayaan yang ingin dibiayai seperti harga, ketersediaan, lokasi barang dan lain sebagainya. Terkait hal di atas, bank berwenang pula melakukan penilaian tersendiri atas objek pembiayaan yang akan dibiayai.

3. Standar Pelunasan

Bank dapat memberikan pembiayaan Murabahah untuk keseluruhan atau sebagian dana yang dibutuhkan untuk memiliki barang yang dimaksud oleh nasabah.

4. Standar Penetapan harga

Bank harus menyatakan harga jual dari objek pembiayaan yang telah dimiliki oleh bank secara prinsip. Harga jual bank mencakup harga pokok bank dan margin yang diinginkan sebagai keuntungan bagi bank.

5. Standar Penetapan Margin

Margin dinyatakan dalam bentuk nominal atau persentase tertentu dari harga pokok bank. Perhitungan margin dapat mengacu pada tingkat imbalan yang berlaku umum pada pasar keuangan dengan mempertimbangkan ekspektasi biaya, *risk* premium dan tingkat keuntungan.

6. Standar Penetapan Uang Muka

Dalam akad Pembiayaan Murabahah, bank dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat. Besar jumlah uang muka merupakan bagian dari harga jual bank kepada nasabah.

7. Standar Angsuran Pembiayaan

Nasabah wajib melakukan pembayaran angsuran pembiayaan kepada bank sesuai dengan jadwal pembayaran angsuran pembiayaan, yang merupakan satu kesatuan dengan akad perjanjian (Buku Standar Produk Murabahah, 2016).

3.4 Evaluasi Kerja Praktik

Penulis melaksanakan Kerja Praktik kurang lebih selama 30 hari kerja pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen. Selama menjalani kegiatan Kerja Praktik tersebut banyak pengetahuan dan ilmu yang didapat, dimana penulis banyak melakukan kegiatan seperti yang sudah penulis paparkan diatas yaitu di bagian *costumer service*, Teller dan bagian pembiayaan.

Dalam Kegiatan Kerja Praktik penulis sangat menekuni pada bagian Pembiayaan, karena pada bagian ini penulis mendapatkan pengetahuan tentang mekanisme perhitungan margin Murabahah produk Griya iB Hasanah dan bagaimana cara perhitungan margin keuntungannya. Adapun pihak BNI Syariah KCP Bireuen dalam menghitung besaran margin keuntungan menggunakan rumus: $\text{Total Angsuran} = \text{Pokok Pembiayaan} + \text{Total Margin}$. Penulis melihat adanya kesesuaian antara praktik dan teori yang sudah penulis paparkan diatas dengan kenyataan di lapangan, khususnya untuk produk Griya iB Hasanah ini bank menggunakan akad Murabahah, dimana bank menyebutkan harga pokok rumah yang dijual ditambah margin

keuntungan. Dalam prosesnya yang mengharuskan bank untuk membebaskan beberapa persyaratan, seperti pembebanan uang muka dan lain-lain. Kemudian untuk prosedur pelaksanaannya sudah dilakukan sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) perusahaan.

Namun pihak BNI syariah KCP Bireuen tidak menyimpan data nasabah terkait produk Griya iB Hasanah, sehingga penulis tidak memperoleh data pasti mengenai jumlah nasabah produk Griya iB Hasanah per tahun. Seharusnya pihak BNI Syariah dapat menyimpan data jumlah nasabah pembiayaan rumah Griya iB Hasanah setiap tahunnya agar dapat membantu dan mempermudah pihak-pihak yang memerlukannya di masa depan. Kemudian pihak bank masih tergolong kurang dalam segi promosi produk kepada masyarakat, khususnya untuk produk Griya iB Hasanah. Seharusnya bank lebih aktif lagi dalam promosi, mengingat masih banyak masyarakat yang belum mengetahui tentang produk bank syariah, padahal produk yang ditawarkan bank syariah saat ini sangat beragam dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan dan keinginan masyarakat.

BAB EMPAT PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Dari Laporan Kerja Praktik yang sudah penulis paparkan pada bab sebelumnya yaitu tentang Mekanisme Perhitungan Margin Murabahah Produk Griya iB Hasanah pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen, Penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Mekanisme pembiayaan produk Griya iB Hasanah melalui beberapa tahapan, yang pertama dimulai dari pengajuan permohonan pembiayaan oleh calon nasabah kepada bank, nasabah mengajukan spesifikasi tertentu tentang rumah yang diinginkan, kemudian nasabah melengkapi semua persyaratan yang telah ditetapkan oleh bank, selanjutnya pihak bank mewakili kepada nasabah untuk mencari rumah tersebut, lalu bank menjual kembali kepada nasabah dengan harga jual yaitu harga beli ditambah margin keuntungan.
2. Untuk perhitungan margin Murabahah produk Griya iB Hasanah pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen dihitung dengan rumus: $\text{Total Margin} = \text{Pokok pembiayaan} \times \text{Persentase keuntungan} \times \text{Jangka waktu}$. Sedangkan untuk menghitung angsuran dengan rumus: $\text{Total Angsuran} = \text{Pokok Pembiayaan} + \text{Total Margin}$. Kemudian untuk menghitung besarnya angsuran per bulan dihitung dengan rumus: $\text{Angsuran per bulan} = \frac{\text{Pokok Pembiayaan} + \text{Total Angsuran}}{\text{Jumlah bulan}}$. Dimana pokok pembiayaan adalah harga jual yang sudah

dikurangi uang muka, persentase keuntungan adalah bagian keuntungan yang diambil oleh bank, sedangkan jangka waktu adalah jumlah waktu yang dibutuhkan oleh nasabah untuk melunasi angsuran kepada bank.

4.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian penulis selama menjalani kegiatan Kerja Praktik pada PT.Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen maka penulis menyarankan beberapa hal sebagai berikut:

1. Penulis menyarankan agar produk Griya iB Hasanah ini dapat dikembangkan secara luas kepada masyarakat selain hanya kepada pegawai tetap, profesional dan PNS.
2. Untuk mengadakan promosi khusus terkait produk Griya iB Hasanah dengan menawarkan berbagai keuntungan seperti margin yang lebih kecil, atau menawarkan berbagai hadiah lainnya agar dapat menarik lebih banyak minat masyarakat.
3. Penulis menyarankan BNI syariah KCP Bireuen agar menyimpan data jumlah nasabah terkait produk Griya iB Hasanah untuk dapat memudahkan ketika ingin membuat perbandingan jumlah nasabah atau untuk digunakan dalam penelitian- penelitian yang berhubungan dengan produk tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Jumanatul 'Ali, Al-Quran dan terjemahannya.

Antonio, Syafi'i. 2001. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.

Ash Shan'ani, *Subul as Salam*, (Indonesia: Maktabah Dahlan, tth), Jilid 3, h. 76

BNI Syariah, *Brosur produk Griya iB Hasanah BNI syariah KCP Bireuen*, 2019

Buku Standar Produk Murabahah, 2016

eprint.walisongo.ac.id. 2017. "Bab II Landasan Teori A.Akad Murabahah". <http://eprints.walisongo.ac.id/7257/3/BAB%20II.pdf>

Ismail.2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia.

Indonesiare.co.id.2016."Prinsip dalam menganalisis kelayakan kredit". <https://www.indonesiare.co.id/id/knowledge/detail/55/Prinsip-Prinsip-dalam-Menganalisis-Kelayakan-Kredit>

jdih.kemenkeu.go.id.2008. "Undang-undang No 21 Tahun 2008". http://www.jdih.kemenkeu.go.id/fullText/2008/21TAHUN2008UU_HTM

Karim, Adiwarman A.2004. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan keuangan*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.

Kasmir.2013. *Bank dan lembaga keuangan lainnya*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.

Muhammad bin Muhammad al-Mukhtar al-Syanqiti, Syarh Zad al-Mustaqna'li al-Syanqiti. 2005. *Digital liBrary, al-Maktabah al-Syamilah al-Isdar al-Sani*.

Mustofa, Imam.2016. *Fiqih Muamalah Kontemporer*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.

Supramono, Gatot. 2009. *Perbankan Dan Masalah Kredit*. Jakarta: Rineka Cipta.

Tafsirq.com. 2000. “Fatwa DSN MUI Tentang Murabahah”.
<https://tafsirq.com/fatwa/dsn-mui/Murabahah>.

Veithzal, Rivai dan Andria Permata Veitzal. 2008. *Islamic Financial Management: Teori, Konsep dan Aplikasi Panduan Praktis untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi dan Mahasiswa*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.



Lampiran 1



UIN AR-RANIRY BANDA ACEH

**SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH**

Nomor : 2340/Un.08/FEBI/PP.00.9/04/2019

T E N T A N G

**PENETAPAN PEMBIMBING LAPORAN KERJA PRAKTIK
MAHASISWA PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH**

DEKAN FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM UIN AR-RANIRY BANDA ACEH,

- Menimbang :
- bahwa untuk kelancaran penulisan Laporan Kerja Praktik mahasiswa Program Studi D-III Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, maka dipandang perlu menunjukkan Pembimbing Laporan Kerja Praktik yang ditetapkan dengan surat keputusan Dekan;
 - bahwa yang namanya tercantum dalam Surat Keputusan ini dinilai mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai Pembimbing Laporan Kerja Praktik pada Program Studi D-III Perbankan Syariah.

- Mengingat :
- Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
 - Undang-Undang No. 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
 - Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
 - Peraturan Presiden No. 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri Ar-Raniry menjadi Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
 - Peraturan Menteri Agama RI No. 12 Tahun 2014, tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry;
 - Peraturan Menteri Agama RI No. 21 Tahun 2015, Tentang Statuta UIN Ar-Raniry Banda Aceh;
 - Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Banda Aceh No. 01 Tahun 2015, Tentang Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur PPs UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

M E M U T U S K A N

- Menetapkan :
- Pertama :
- Menunjuk Saudara (i) :
 - Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag Sebagai Pembimbing I
 - Jalilah, S.HI., M.Ag Sebagai Pembimbing II

untuk membimbing Laporan Kerja Praktik Mahasiswa (i) :

N a m a : Ananda Phonna

N I M : 160601101

Prodi : D-III Perbankan Syariah

J u d u l : Mekanisme Perhitungan Margin Produk Griya iB Hasanah PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bireuen

- Kedua :
- Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Ditetapkan di : Banda Aceh

Pada tanggal : 24 April 2019

D e k a n,


Zaki Fuad

Tembusan :

- Rektor UIN Ar-Raniry;
- Ketua Prodi D-III Perbankan Syariah;
- Dosen pembimbing yang bersangkutan
- Mahasiswa yang bersangkutan.

Lampiran 2

LEMBAR KONTROL BIMBINGAN

Nama/NIM : Ananda Phonna/160601101
 Jurusan : D-III Perbankan Syariah
 Judul LKP : Mekanisme Perhitungan Margin Produk Griya IB
 Hasanah Pada PT. Bank BNI Syariah Kantor
 Cabang Pembantu Bireuen
 Tanggal SK : 24 April 2019
 Pembimbing I : Dr. Nevi Hasnita, S.Ag, M.Ag
 Pembimbing II : Jalilah S.Hi, M.Ag

No	Tanggal penyerahan	Tanggal bimbingan	Bab yang dibimbing	catatan	Tanda tangan pembimbing
1	27/05/2019	13/06/2019	Bab I, II	Perbaikan	<i>Nevi</i>
2	19/06/2019	19/06/2019	Bab III, IV	Perbaikan	<i>Nevi</i>
3	24/06/2019	26/06/2019	Bab III, IV	Acc & Bang	<i>Nevi</i>

Mengetahui,

Ketua Prodi D-III Perbankan Syariah

Nevi
 Dr. Nevi Hasnita, S.Ag, M.Ag

Nip. 197711052006042003

LEMBAR KONTROL BIMBINGAN

Nama/NIM : Ananda Phonna/160601101
 Jurusan : D-III Perbankan Syariah
 Judul LKP : Mekanisme Perhitungan Margin Produk Griya IB
 Hasanah Pada PT. Bank BNI Syariah Kantor
 Cabang Pembantu Bireuen
 Tanggal SK : 24 April 2019
 Pembimbing I : Dr. Nevi Hasnita, S.Ag, M.Ag
 Pembimbing II : Jalilah. S.Hi, M.Ag

No	Tanggal penyerahan	Tanggal bimbingan	Bab yang dibimbing	catatan	Tanda tangan pembimbing
	26-06-2019	26-06-2019	1 - IV	ACC sedang	

Mengetahui,
 Ketua Prodi D-III Perbankan Syariah


 Dr. Nevi Hasnita, S.Ag, M.Ag
 Nip. 197711052006042003

Lampiran 3



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Situs : <http://febi.uin-ar-raniry.ac.id> | Email : febi.uin@ar-raniry.ac.id

FORMULIR PENILAIAN

1. MAHASISWA YANG DINILAI

NAMA : ANANDA PHONNA
NIM : 160601101

2. UNSUR PENILAIAN

NO	UNSUR YANG DINILAI	NILAI HURUF (NH)	NILAI ANGKA (NA)	KETERANGAN
1	Kepemimpinan (Leadership)	B	85	
2	Kerja Sama (Cooperation)	A	89	
3	Pelayanan (Public Service)	A	87	
4	Penampilan (Performance)	B	85	
5	Ketelitian dan Kecermatan (Incredible Detail)	B	85	
6	Tanggung Jawab (Responsibility)	B	85	
7	Kedisiplinan (Discipline)	A	90	
8	Pengetahuan Ekonomi Syariah (Islamic Economic Knowledge)	B	85	
Jumlah			691	
Rata-rata			86,4	

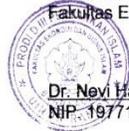
3. KRITERIA PENILAIAN

SKOR (% PENCAPAIAN)	NILAI	PREDIKAT	NILAI BOBOT
86-100	A	ISTIMEWA	4
72-85	B	BAIK SEKALI	3
60-71	C	BAIK	2
50-59	D	KURANG	1
0-49	E	GAGAL	0

Bireuen, 09 April 2019
Penilai,

Novita Martha Zuhra
Operational service Head

Mengetahui,
Ketua Prodi D-III Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag
NIP. 197711052006042003

Lampiran 4

FORMULIR PERMOHONAN BNI GRIYA IB HASANAH

PERMOHONAN PEMBIAYAAN		INFORMASI PEMBIAYAAN / PINJAMAN LAIN			
Tujuan Pembiayaan	:	Nama Bank			
Jangka Waktu	:	Jenis Pinjaman			
Jenis Pengajuan	:	Plafon / Jumlah Pembiayaan			
Kebutuhan Pembiayaan	: Rp.	Jatuh Tempo			
Uang Muka Tersedia	: Rp.				
INFORMASI PEMOHON		INFORMASI REKENING SIMPANAN			
Nama Lengkap	:	Nama Bank			
Jenis Kelamin	: <input type="radio"/> Laki-laki <input type="radio"/> Perempuan	Jenis Simpanan			
Tempat / Tanggal Lahir	:	Atas Nama			
Status	: <input type="radio"/> Menikah <input type="radio"/> Belum Menikah <input type="radio"/> Janda / Duda	Nomor Rekening			
Pendidikan	: <input type="radio"/> S3 / S2 <input type="radio"/> S1 / D3 <input type="radio"/> SMA / SMP <input type="radio"/> Lainnya	Giro/Tab/Dop			
Nama Gadis Ibu Kandung	:	Giro/Tab/Dep			
Nomor KTP	:	Giro/Tab/Dep			
NPWP	:				
Alamat KTP	:				
Alamat Domisili	:				
Nomor Telepon Rumah	:				
Nomor Handphone	:				
Status Tempat Tinggal	: <input type="radio"/> Pribadi <input type="radio"/> Keluarga <input type="radio"/> Sewa <input type="radio"/> Dinas				
Lama Tinggal di Alamat Ini	:				
Jumlah Tanggungan	: Orang				
INFORMASI PEKERJAAN PEMOHON		INFORMASI KEUANGAN			
Jenis Pekerjaan	: <input type="radio"/> PNS <input type="radio"/> Swasta <input type="radio"/> BUMN / D <input type="radio"/> Profesional <input type="radio"/> Wiraswasta <input type="radio"/> Lainnya / Sebutkan....	1. Penghasilan Bersih Per-Bulan Pemohon : Rp.			
Nama Instansi	:	2. Penghasilan Bersih Per-Bulan Pasangan : Rp.			
Bidang Usaha	:	3. Penghasilan Tambahan (Jika Ada) : Rp.			
Alamat Instansi	:	4. Pengeluaran Per-Bulan : Rp.			
Jabatan	:	5. Angsuran Pembiayaan Lainnya : Rp.			
Nama Atasan Langsung	:	6. Sisa Penghasilan (1+2-3-4-5) : Rp.			
Lama Bekerja	: Mulai Bekerja Sejak (Tahun)				
Telepon Kantor	: ext. Fax				
Email	:				
INFORMASI PEKERJAAN PEMOHON SEBELUMNYA		INFORMASI DATA AGUNAN			
Jenis Pekerjaan	: <input type="radio"/> PNS <input type="radio"/> Swasta <input type="radio"/> BUMN / D <input type="radio"/> Profesional <input type="radio"/> Wiraswasta <input type="radio"/> Lainnya / Sebutkan....	Jenis Agunan : <input type="radio"/> Tanah <input type="radio"/> Rumah <input type="radio"/> Lainnya			
Nama Instansi	:	Lokasi Agunan : Tanah M ² Bangunan M ²			
Bidang Usaha	:	Luas : Tanah M ² Bangunan M ²			
Alamat Instansi	:	Status Kepemilikan : <input type="radio"/> SHM <input type="radio"/> SHGB <input type="radio"/> Lainnya / Sebutkan....			
Jabatan	:	Nomor Sertifikat :			
Lama Bekerja	: Mulai Bekerja Sejak (Tahun)	Nomor IMB :			
Telepon Kantor	: ext. Fax	Harga / RAB : Rp.			
Telepon Kantor	: ext. Fax				
Email	:				
DATA ISTRI / SUAMI		INFORMASI KELUARGA DEKAT TIDAK SERUMAH			
Nama Istri / Suami	:	Nama :			
Jenis Pekerjaan	: <input type="radio"/> PNS <input type="radio"/> Swasta <input type="radio"/> BUMN / D <input type="radio"/> Profesional <input type="radio"/> Wiraswasta <input type="radio"/> Lainnya / Sebutkan....	Hubungan :			
Nama Instansi	:	Alamat :			
Bidang Usaha	:	Kode Pos :			
Alamat Instansi	:	Telepon Rumah :			
Jabatan	:	Nomor Handphone :			
Lama Bekerja	: Mulai Bekerja Sejak (Tahun)				
Telepon Kantor	: ext. Fax				
Nomor Handphone	:				
FOTO PEMOHON & PASANGAN					
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; text-align: center;">Foto Pemohon</div> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; text-align: center;">Foto Istri / Suami Pemohon</div> </div>					



TABEL SIMULASI ANGSURAN GRIYA IB HASANAH (FIX INCOME)



PERUNTUKAN : PEMBELIAN RUMAH BARU/SECOND/HIDDEN, TOKO, PEMBANGUNAN RUMAH/RUKO

Harga Beli Bank	A & B	Harga Jual Bank (A) dan Angsuran Per Bulan (B) sesuai Jangka Waktu									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
50,000,000	A	53,370,000	56,670,000	60,155,000	63,840,000	67,700,000	71,780,000	76,075,000	80,560,000	85,280,000	90,200,000
	B	4,447,500	2,361,250	1,670,972	1,330,000	1,128,333	996,944	905,655	839,167	789,630	751,667
100,000,000	A	106,740,000	113,340,000	120,310,000	127,680,000	135,400,000	143,560,000	152,150,000	161,120,000	170,560,000	180,400,000
	B	8,895,000	4,722,500	3,341,944	2,660,000	2,255,867	1,993,889	1,811,310	1,678,333	1,579,259	1,503,333
150,000,000	A	160,110,000	170,010,000	180,465,000	191,520,000	203,100,000	215,340,000	228,225,000	241,680,000	255,640,000	270,000,000
	B	13,342,500	7,083,750	5,012,917	3,990,000	3,385,000	2,990,833	2,716,964	2,517,500	2,368,889	2,255,000
200,000,000	A	213,480,000	226,680,000	240,620,000	255,360,000	270,800,000	287,120,000	304,300,000	322,240,000	341,120,000	360,800,000
	B	17,790,000	9,445,000	6,683,889	5,320,000	4,513,333	3,987,778	3,622,619	3,356,667	3,158,519	3,006,667
250,000,000	A	266,850,000	283,350,000	300,775,000	319,200,000	338,500,000	358,900,000	380,375,000	402,800,000	426,400,000	451,000,000
	B	22,237,500	11,806,250	8,354,861	6,650,000	5,641,667	4,984,722	4,528,274	4,195,833	3,948,148	3,758,333
300,000,000	A	320,220,000	340,020,000	360,930,000	383,040,000	406,200,000	430,680,000	456,450,000	483,360,000	511,680,000	541,200,000
	B	26,685,000	14,167,500	10,025,833	7,990,000	6,770,000	5,981,667	5,433,929	5,035,000	4,737,778	4,510,000
350,000,000	A	373,590,000	396,690,000	421,085,000	446,880,000	473,900,000	502,460,000	532,525,000	563,920,000	596,960,000	631,400,000
	B	31,132,500	16,528,750	11,696,806	9,310,000	7,896,333	6,978,611	6,339,583	5,874,167	5,527,407	5,261,667
400,000,000	A	426,960,000	453,360,000	481,240,000	510,720,000	541,600,000	574,240,000	608,600,000	644,460,000	682,240,000	721,600,000
	B	35,850,000	18,890,000	13,367,778	10,640,000	9,026,667	7,975,556	7,245,238	6,713,333	6,317,037	6,013,333
450,000,000	A	480,330,000	510,030,000	541,395,000	574,560,000	609,300,000	646,020,000	684,675,000	725,040,000	767,520,000	811,800,000
	B	40,027,500	21,251,250	15,038,750	11,970,000	10,165,000	8,972,500	8,150,893	7,552,500	7,106,667	6,765,000
500,000,000	A	533,700,000	566,700,000	601,560,000	638,400,000	677,000,000	717,800,000	760,790,000	805,600,000	852,800,000	902,000,000
	B	44,475,000	23,612,500	16,709,722	13,300,000	11,283,333	9,969,444	9,056,548	8,391,667	7,916,667	7,516,667
600,000,000	A	640,440,000	680,040,000	721,860,000	766,080,000	812,400,000	861,360,000	912,900,000	966,720,000	1,023,360,000	1,082,400,000
	B	53,370,000	28,335,000	20,051,667	15,960,000	13,540,000	11,963,333	10,967,857	10,070,000	9,475,556	9,020,000
700,000,000	A	747,180,000	793,380,000	842,170,000	893,760,000	947,800,000	1,004,920,000	1,065,050,000	1,127,840,000	1,193,920,000	1,262,800,000
	B	62,265,000	33,057,500	23,393,611	18,620,000	15,796,667	13,957,222	12,679,167	11,748,333	11,054,815	10,523,333
800,000,000	A	853,920,000	906,720,000	962,480,000	1,021,440,000	1,083,200,000	1,148,480,000	1,217,200,000	1,288,960,000	1,364,480,000	1,443,200,000
	B	71,160,000	37,780,000	26,735,556	21,280,000	18,053,333	15,951,111	14,490,476	13,426,667	12,624,000	12,026,667
900,000,000	A	962,650,000	1,020,650,000	1,082,780,000	1,149,120,000	1,218,600,000	1,292,040,000	1,369,350,000	1,450,080,000	1,533,040,000	1,623,600,000
	B	80,055,000	42,502,500	30,077,500	23,940,000	20,310,000	17,945,000	16,301,786	15,105,000	14,213,333	13,530,000
1,000,000,000	A	1,067,400,000	1,133,400,000	1,203,100,000	1,276,800,000	1,354,000,000	1,435,600,000	1,521,500,000	1,611,200,000	1,705,600,000	1,804,000,000
	B	88,950,000	47,225,000	33,419,444	26,600,000	22,566,667	19,938,889	18,113,095	16,783,333	15,792,593	15,033,333

- Catatan :
1. Penetapan harga jual Bank dapat mengalami perubahan sesuai pergerakan harga pasar saat transaksi
 2. Harga jual Bank yang telah disepakati dalam akad tidak dapat mengalami perubahan sampai dengan jatuh tempo
 3. Harga beli Bank adalah harga perolehan dikurangi uang muka
 4. Bebas biaya appraisal, biaya provisi dan biaya administrasi
 5. Bebas denda (Penalti)
 6. Nilai pelunasan sebelum jatuh tempo (PSJT) adalah sebesar sisa kewajiban pada saat pelunasan
 7. Angsuran tetap sampai dengan pembiayaan lunas

Persyaratan

1. Fc. Buku Tabungan BNI Syariah
2. Fc. Data Diri (KTP, NPWP, KK & Buku Nikah)
3. Fc. Data Penghasilan (SK Awal dan SK Akhir)
4. Asli Slip Gaji Terbaru dan Rekening Simpanan 3 Bulan Terakhir
5. Fc. Data Pemilik Agunan (Sertifikat, PBB Terbaru, KTP, NPWP, Buku Nikah, KK)
6. Asli IMB atau IMB Legalisir
7. Surat Penawaran dari Pemilik Bangunan
8. RAB (khusus untuk pembangunan rumah)



TABEL SIMULASI ANGSURAN GRIYA IB HASANAH (FIX INCOME)



PERUNTUKAN : PEMBELIAN RUMAH BARU/SECOND/HIDDEN, TOKO, PEMBANGUNAN RUMAH/RUKO

Harga Beli Bank	A & B	Harga Jual Bank (A) dan Angsuran Per Bulan (B) sesuai Jangka Waktu																			
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20										
50,000,000	A	95,320,000	100,700,000	106,290,000	112,090,000	118,100,000	124,320,000	130,750,000	137,390,000	144,335,000	151,300,000										
	B	722,121	699,306	681,346	667,202	656,111	647,500	640,931	636,065	633,048	630,417										
100,000,000	A	190,640,000	201,400,000	212,580,000	224,180,000	236,200,000	248,640,000	261,500,000	274,780,000	288,670,000	302,600,000										
	B	1,444,242	1,398,611	1,362,692	1,334,405	1,312,222	1,295,000	1,281,863	1,272,130	1,266,096	1,260,833										
150,000,000	A	285,960,000	302,100,000	318,870,000	336,270,000	354,300,000	372,960,000	392,250,000	412,170,000	433,005,000	453,900,000										
	B	2,166,364	2,097,917	2,044,038	2,001,607	1,968,333	1,942,500	1,922,794	1,908,194	1,899,145	1,891,250										
200,000,000	A	381,280,000	402,800,000	425,160,000	448,360,000	472,400,000	497,280,000	523,000,000	549,560,000	577,340,000	605,200,000										
	B	2,888,485	2,787,222	2,725,385	2,668,810	2,624,444	2,590,000	2,563,725	2,544,259	2,532,193	2,521,667										
250,000,000	A	476,600,000	503,500,000	531,450,000	560,450,000	590,500,000	621,600,000	653,750,000	686,950,000	721,675,000	756,500,000										
	B	3,610,606	3,496,528	3,406,731	3,336,012	3,280,556	3,237,500	3,204,657	3,180,324	3,165,241	3,152,083										
300,000,000	A	571,920,000	604,200,000	637,740,000	672,540,000	708,600,000	745,920,000	784,500,000	824,340,000	866,010,000	907,800,000										
	B	4,332,727	4,195,833	4,088,077	4,003,214	3,936,667	3,885,000	3,845,588	3,816,389	3,798,289	3,782,500										
350,000,000	A	667,240,000	704,900,000	744,030,000	784,630,000	826,700,000	870,240,000	915,250,000	961,730,000	1,010,345,000	1,059,100,000										
	B	5,054,848	4,895,139	4,769,423	4,670,417	4,592,778	4,532,500	4,486,520	4,452,454	4,431,338	4,412,917										
400,000,000	A	762,560,000	805,600,000	850,320,000	896,720,000	944,800,000	994,560,000	1,046,000,000	1,099,120,000	1,154,680,000	1,210,400,000										
	B	5,776,970	5,594,444	5,450,769	5,337,619	5,248,389	5,180,000	5,127,451	5,085,519	5,064,386	5,043,333										
450,000,000	A	857,800,000	906,300,000	956,610,000	1,008,810,000	1,062,900,000	1,118,880,000	1,176,750,000	1,236,510,000	1,299,015,000	1,361,700,000										
	B	6,499,091	6,293,750	6,132,115	6,004,821	5,905,000	5,827,500	5,768,382	5,724,583	5,697,434	5,673,750										
500,000,000	A	953,200,000	1,007,000,000	1,062,900,000	1,120,900,000	1,181,000,000	1,243,200,000	1,307,500,000	1,373,900,000	1,443,350,000	1,513,000,000										
	B	7,221,212	6,993,056	6,813,462	6,672,024	6,561,111	6,475,000	6,409,314	6,360,648	6,330,482	6,304,167										
600,000,000	A	1,143,840,000	1,208,400,000	1,275,480,000	1,345,080,000	1,417,200,000	1,491,840,000	1,569,000,000	1,648,680,000	1,732,020,000	1,815,600,000										
	B	8,665,455	8,391,667	8,176,154	8,006,429	7,873,333	7,770,000	7,691,176	7,632,778	7,596,579	7,565,000										
700,000,000	A	1,334,480,000	1,409,800,000	1,488,060,000	1,569,260,000	1,653,400,000	1,740,480,000	1,830,500,000	1,923,460,000	2,020,690,000	2,118,200,000										
	B	10,109,697	9,790,278	9,538,846	9,340,833	9,185,556	9,065,000	8,973,039	8,904,507	8,862,675	8,825,833										
800,000,000	A	1,525,120,000	1,611,200,000	1,700,640,000	1,793,440,000	1,889,600,000	1,989,120,000	2,092,000,000	2,198,240,000	2,309,360,000	2,420,800,000										
	B	11,553,939	11,188,889	10,901,538	10,675,238	10,497,778	10,360,000	10,254,902	10,177,037	10,128,772	10,086,667										
900,000,000	A	1,715,760,000	1,812,600,000	1,913,220,000	2,017,620,000	2,125,800,000	2,237,760,000	2,353,500,000	2,473,020,000	2,598,030,000	2,723,400,000										
	B	12,998,182	12,587,500	12,264,231	12,009,643	11,810,000	11,655,000	11,536,765	11,449,167	11,394,868	11,347,500										
1,000,000,000	A	1,905,400,000	2,014,000,000	2,125,800,000	2,241,800,000	2,362,000,000	2,486,400,000	2,615,000,000	2,747,800,000	2,886,700,000	3,026,000,000										
	B	14,442,424	13,986,111	13,626,923	13,344,048	13,122,222	12,950,000	12,818,627	12,721,296	12,660,965	12,608,333										

Catatan :

1. Penetapan harga jual Bank dapat mengalami perubahan sesuai pergerakan harga pasar saat transaksi
2. Harga jual Bank yang telah disepakati dalam akad tidak dapat mengalami perubahan sampai dengan jatuh tempo
3. Harga beli Bank adalah harga perolehan dikurangi uang muka
4. Bebas biaya appraisal, biaya provisi dan biaya administrasi
5. Bebas denda (Penalti)
6. Nilai pelunasan sebelum jatuh tempo (PSJT) adalah sebesar sisa kewajiban pada saat pelunasan
7. Angsuran tetap sampai dengan pembiayaan lunas

Persyaratan :

1. Fc. Buku Tabungan BNI Syariah
2. Fc. Data Diri (KTP, NPWP, KK & Buku Nikah)
3. Fc. Data Penghasilan (SK Awal dan SK Akhir)
4. Asli Slip gaji Terbaru dan Rekening Simpanan 3 Bulan Terakhir
5. Fc. Data Pemilik Anguran (Sertifikat, PBB Terbaru, KTP, NPWP, Buku Nikah, KK)
6. Asli IMB atau IMB Legalisir
7. Surat Penawaran dari Pemilik Bangunan
8. RAB (Khusus untuk pembangunan rumah)