

**LAPORAN KERJA PRAKTIK**

**PROSEDUR PEMBIAYAAN PADA PRODUK BNI GRIYA iB  
HASANAH PLUS DI PT. BANK BNI SYARIAH  
KANTOR CABANG BANDA ACEH**



**Disusun Oleh:**

**MAULIDIA ULFAH  
NIM. 160601025**

**PROGRAM STUDI 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 di bawah ini

Nama : Maulidia Ulfah  
NIM : 160601025  
Jurusan : D-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 mempertanggung jawabkan.***
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.***
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.***
- 4. Tidak melakukan pemanipulasian dan pemalsuan data.***
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.***

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan 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 Syariah dan Ekonomi Islam UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 10 Juli 2019

Yang Menyatakan,



Maulidia Ulfah

## LEMBAR PERSETUJUAN HASIL SEMINAR

### 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:

### PROSEDUR PEMBIAYAAN PADA PRODUK GRIYA iB HASANAH PLUS DI PT. BNI SYARIAH KANTOR CABANG BANDA ACEH

Disusun Oleh:

Maulidia Ulfah  
NIM. 160601025

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

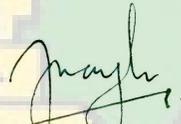
Pembimbing I,

Pembimbing II.



Fithriady, Lc., MA

NIP. 198008122006041004



Inayatillah, MA.Ek

NIP. 198208042014032002

Mengetahui  
Ketua Prodi Diploma III Perbankan Syariah *thw*



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

NIP. 197711052006042003

## LEMBAR PENGESAHAN HASIL SEMINAR

### LAPORAN KERJA PRAKTIK

Disusun Oleh:

Maulidia Ulfah  
NIM. 160601025

Dengan Judul:

### PROSEDUR PEMBIAYAAN PADA PRODUK GRIYA iB HASANAH PLUS DI PT. BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG BANDA ACEH

Telah diseminarkan oleh Program Studi Diploma 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 :

Kamis/ 20 Juni 2019  
16 Syawal 1440 H

Ketua

Fithriady, Lc., MA

NIP. 198008122006041004

Sekretaris

Inayatillah, MA.Ek

NIP. 198208042014032002

Penguji I

Ana Fitriah, M.Sc

NIP. 199009052019032019

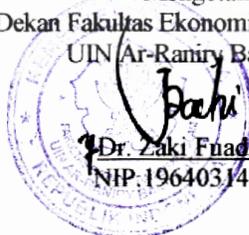
Penguji II

Dara Amanatillah, M.Sc.Fin

NIDN. 202228705

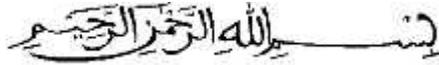
Mengetahui,

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



Dr. Zaki Fuad, M.Ag  
NIP. 196403141992031003

## KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr, Wb.

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan kesehatan dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Laporan Kerja Praktik (LKP) yang sederhana ini. Tidak lupa pula shalawat berserta salam penulis junjungkan kepada Rasulullah Muhammad SAW yang telah membawa kita dari alam kebodohan kealam yang penuh dengan ilmu pengetahuan seperti yang dirasakan saat ini. Laporan Kerja Praktik (LKP) ini penulis selesaikan sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Studi Diploma III Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh dengan judul **“PROSEDUR PEMBIAYAAN PADA PRODUK BNI GRIYA iB HASANAH PLUS DI PT. BNI SYARIAH KANTOR CABANG BANDA ACEH”**. Penulis menyadari terdapat banyak kekurangan-kekurangan yang terdapat dalam penulisan laporan kerja praktik (LKP) ini.

Penulis menyadari bahwa selama dalam proses penulisan dan penyusunan hingga terselesainya laporan kerja praktik ini, penulis banyak mendapatkan bantuan yang sangat berharga dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Dr. Zaki Fuad, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

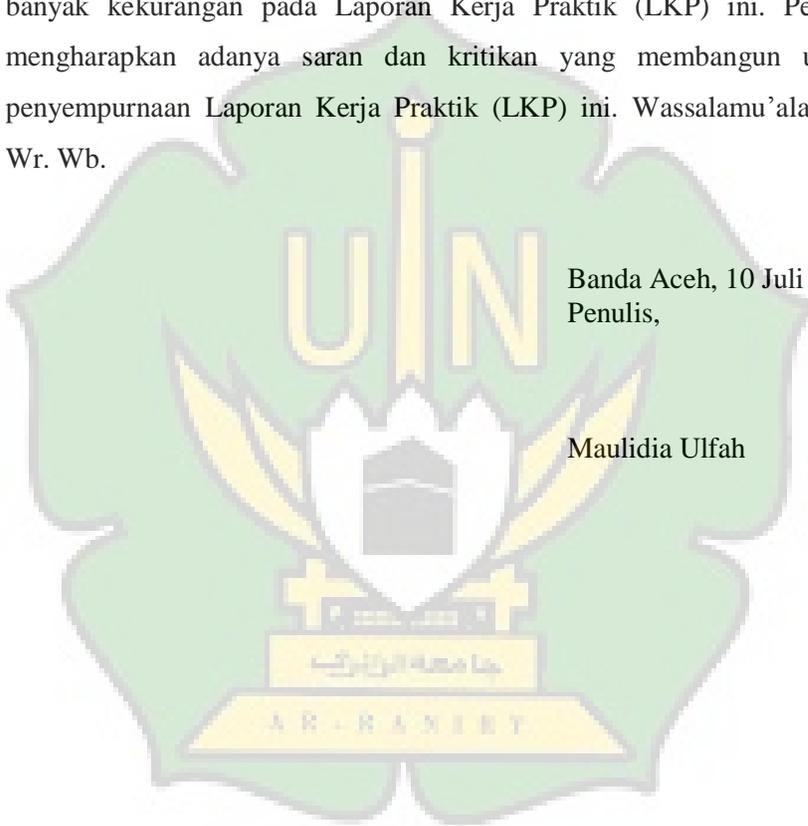
2. Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag selaku ketua Program Studi Diploma III Perbankan Syariah.
3. Muhammad Arifin, Ph.D selaku Ketua Laboratorium Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
4. Fithriady, Lc.,MA selaku Sekretaris Program Studi Diploma III Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam sekaligus dosen pembimbing I dan Inayatillah, MA. Ek selaku dosen pembimbing II yang telah bersedia meluangkan waktu serta pikirannya dalam memberikan nasehat, pengarahan dan bimbingan kepada penulis dalam menyelesaikan laporan kerja praktik ini.
5. Abrar Amri, SE., S.Pd.I., M.S.I selaku dosen pembimbing akademik serta seluruh dosen dan staf akademik Program Studi Diploma III Perbankan Syariah yang selama ini telah membimbing, membagikan ilmu, dan pengalaman.
6. Pimpinan PT. Bank BNI Syariah kantor cabang Banda Aceh beserta para karyawan yang telah membantu penulis dalam kerja praktik.
7. Ayahanda Alm. Abd. Rahman dan Ibunda tercinta Roslina S.TP atas segala kasih sayang, pengorbanan, nasihat, kesabaran, dan doa serta telah mendidik penulis agar menjadi anak yang berbakti, peduli sesama, kejujuran dan bertanggung jawab. Tidak lupa pula kakak serta adik tersayang Dewi Rahmalia Ningsih S.P dan M. Hafizh Rahman yang senantiasa memberi dukungan dan semangat kepada penulis dalam berbagai bentuk.
8. Kepada sahabat-sahabat anugerah dari Allah Cut Hadhira, Cut Nurkhalisha Muli, Rosi Silvana, Maulidya Ramli, dan Cut Maisal Jannah yang selalu ada dalam setiap kondisi sulit dan bahagia penulis.

9. Dan kepada seluruh teman-teman di Program Studi Diploma III Perbankan Syariah angkatan 2016.

Terima kasih yang tak terhingga kepada nama-nama yang telah disebutkan di atas, semoga bantuan yang diberikan kepada penulis akan dibalas oleh Allah SWT. Penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan pada Laporan Kerja Praktik (LKP) ini. Penulis mengharapkan adanya saran dan kritikan yang membangun untuk penyempurnaan Laporan Kerja Praktik (LKP) ini. Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Banda Aceh, 10 Juli 2018  
Penulis,

Maulidia Ulfah



## 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	S	19	غ	G
5	ج	J	20	ف	F
6	ح	H	21	ق	Q
7	خ	K	22	ك	K
8	د	D	23	ل	L
9	ذ	Ẓ	24	م	M
10	ر	R	25	ن	N
11	ز	Z	26	و	W
12	س	S	27	ه	H
13	ش	S	28	ء	’
14	ص	S	29	ي	Y
15	ظ	D			

## 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:

Tandadan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌◌◌◌◌	<i>Fathah danya</i>	ai
◌◌◌◌◌◌	<i>Fathah danwau</i>	au

Contoh:

كَيْفًا : *kaifa*

لَوْه : *haulā*

## 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
أ / آ	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>ya</i>	Ā
إ	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	Ī
و	<i>Dammah</i> dan <i>wau</i>	Ū

Contoh:

لأق : *qāla*

رأى : *ramā*

قلوب : *qīla*

قبول : *yaqūlu*

#### 4. Ta *Marbutah* (ة)

Transliterasi untuk ta *marbutah* ada dua.

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta *marbutah* (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta *marbutah* (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. 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:

راوداتل الأطفال : *raudah al-atfāl/ raudatul atfāl*

مَدِينَةُ الْمَدِينَاتِ : *al-Madīnah al-Munawwarah/al-Madīnatul  
Munawwarah*

طَلْحَةُ : *Talhah*

**Catatan:**

**Modifikasi**

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi seperti M. Syahudi Ismail. Nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Hamad 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.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL KEASLIAN.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL KEASLIAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN SEMINAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN HASIL SEMINAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN TRANSLITERASI.....</b>	<b>ix</b>
<b>RINGKASAN LAPORAN.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xvii</b>
<b>BAB SATU      PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Tujuan Laporan Kerja Praktik.....	4
1.3 Kegunaan Laporan Kerja Praktik.....	4
1.4 Sistematika Penulisan.....	6
<b>BAB DUA      TINJAUAN LOKASI KERJA PRAKTIK.....</b>	<b>8</b>
2.1 Sejarah Singkat PT. Bank BNI Syariah.....	8
2.1.1 Visi, Misi dan Budaya Kerja PT. Bank BNI Syariah.....	9
2.2 Struktur Organisasi PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.....	11
2.3 Kegiatan Usaha PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.....	14
2.3.1 Penghimpunan Dana.....	14
2.3.2 Penyaluran Dana.....	17
2.3.3 Pelayanan Jasa.....	19
2.4 Keadaan Personalia PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.....	20

<b>BAB TIGA</b>	<b>HASIL KERJA PRAKTIK.....</b>	<b>23</b>
	3.1 Kegiatan Kerja Praktik.....	23
	3.1.1 Bagian Umum ( <i>Back Office</i> ).....	23
	3.1.2 Bagian <i>Financing Administration</i> .....	24
	3.1.3 Bagian <i>Service Processing</i> .....	25
	3.1.4 Bagian <i>Funding</i> .....	25
	3.2 Bidang Kerja Praktik.....	25
	3.2.1 Pengertian dan Keunggulan BNI Griya iB Hasanah Plus.....	26
	3.2.2 Prosedur Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah Plus di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.....	27
	3.3 Teori Yang Berkaitan.....	34
	3.3.1 Pengertian, Fungsi, dan Jenis Pembiayaan.....	34
	3.3.2 Pengertian dan Jenis KPR.....	37
	3.3.3 Pengertian, Rukun, Syarat dan Landasan Hukum Murabahah.....	38
	3.3.4 Pengertian dan Landasan Hukum Wakalah.....	45
	3.4 Evaluasi kerja Praktik.....	47
<b>BAB EMPAT</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>50</b>
	4.1 Kesimpulan.....	50
	4.2 Saran.....	50
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>		<b>52</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>		<b>54</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 : Karakteristik Karyawan Berdasarkan Posisi Kerja.....	21
Tabel 2.2 : Karakteristik Karyawan Berdasarkan Pendidikan Terakhir.....	23
Tabel 3.1 : Tahap Pencairan Dana Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah.....	35



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Struktur Organisasi PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.....	53
Lampiran 2 : SK Bimbingan.....	54
Lampiran 3 : Lembar Kontrol Bimbingan.....	55
Lampiran 4 : Formulir Penilaian Magang.....	57



## RINGKASAN LAPORAN

Nama	: Maulidia Ulfah
NIM	: 160601025
Fakultas/Jurusan	: Ekonomi dan Bisnis Islam / DIII – Perbankan Syariah
Judul Laporan	: Prosedur Pembiayaan Pada Produk BNI Griya iB Hasanah Plus di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh
Hari/Tanggal Sidang	: 20 Juni 2019
Tebal LKP	: 51 Halaman
Pembimbing I	: Fithriady, Lc.,MA
Pembimbing II	: Inayatillah, MA. Ek

Penulis melakukan kerja praktik pada PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh yang beralamat di jalan T. H. Muhammad Daud Bereueh No. 25 C-D-E gampong Laksana, Kecamatan Kuta Alam, Banda Aceh selama 30 hari masa kerja. PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh memiliki berbagai produk unggulan, salah satunya adalah BNI Griya iB Hasanah Plus yang memonopoli 80% jumlah pembiayaan yang terdapat di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh setiap bulannya. Adapun tujuan penulisan Laporan Kerja Praktik (LKP) ini adalah untuk mengetahui prosedur pembiayaan pada produk BNI Griya iB Hasanah Plus di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh. Prosedur pembiayaan dimulai dengan pengajuan surat permohonan serta berkas persyaratan lainnya. Penginputan data ke sistem *Electronic Financing Origination*, analisa kelayakan pembiayaan oleh bagian *Service Processing*, proses perjanjian akad yang disiapkan oleh *Financing Administration*, dan pencairan yang dilakukan dalam beberapa tahap dengan tujuan meminimalisasi penyimpangan penggunaan dana pembiayaan. Prosedur pembiayaan yang diterapkan oleh PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh sudah sangat baik. Dalam proses ini nasabah terus berada dalam bimbingan bank sehingga nasabah tidak menemui kesulitan yang berarti. Untuk melayani nasabah pembiayaan dengan maksimal, PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh harus menambah karyawan bagian *Collection Assistant* dan *Financing Administration*, mengingat banyaknya nasabah yang menggunakan produk pembiayaan Griya iB Hasanah Plus sementara pada bagian *Collection Assistant* hanya ada seorang pegawai saja dan *Financing Administration* hanya terdiri dari 3 orang dan 2 diantara merupakan pegawai *trainee*.

# **BAB SATU PENDAHULUAN**

## **1.1 Latar Belakang**

Memiliki jumlah penduduk muslim terbesar di dunia menjadikan Indonesia sebagai negara yang berpotensi dalam pasar perbankan syariah. Perkembangan perbankan syariah berjalan dengan pesat, hal ini dapat dilihat dari jumlah institusi perbankan syariah yang tumbuh dan berkembang pada kurun waktu dua periode terakhir. Pada tahun 1989-1999 hanya terdapat 2 Bank Umum Syariah (BUS), 1 Unit Usaha Syariah (UUS), dan 79 Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) dengan aset berkisar 1,5 triliun. Sedangkan pada kurun waktu 2015-2017 hingga bulan Januari 2018, jumlah institusi perbankan syariah menjadi 13 BUS, 21 UUS dan 167 BPRS dengan aset mencapai 4,3 triliun (ojk.go.id, 2019).

Pertumbuhan perbankan syariah tidak terlepas dari regulasi-regulasi seperti UU No. 72 Tahun 1992 tentang perbankan syariah yang menetapkan bahwa perbankan syariah di Indonesia menganut *dual banking system*, UU No. 10 Tahun 1998 sebagai penyempurnaan UU sebelumnya, dituangkan dalam Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia dan dikuatkan dalam bentuk peraturan Bank Indonesia, pada Pasal 1 butir 13 disebutkan berlakunya hukum Islam sebagai dasar transaksi perbankan syariah. Teknis operasional produk dan transaksi syariah yang digunakan pada bank syariah diatur oleh Fatwa DSN MUI, UU No. 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia yang menyebutkan dimungkinkannya kebijakan moneter berdasarkan prinsip syariah dan UU No. 21 Tahun 2008 yang menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada

masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.

Secara garis besar jenis kegiatan perbankan syariah dapat dibagi ke dalam pengumpulan dana dalam bentuk tabungan, giro ataupun deposito, penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan sewa, jual beli serta pembiayaan dengan tujuan investasi dan pelayanan jasa berdasarkan akad *wakalah*, *hawalah*, *kafalah*, dan *rahn* serta kegiatan sosial (Yumanita, 2005:15). Menurut undang-undang perbankan nomor 10 tahun 1998 disebutkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil (Kasmir, 2014:85).

Memberikan layanan pembiayaan tentu bank memiliki tujuan tertentu. Adapun tujuan pemberian pembiayaan ialah mencari keuntungan demi kelangsungan bank, membantu para debitur mengembangkan dan memperluas usahanya, serta membantu pemerintah dalam berbagai sektor seperti penerimaan pajak yang diperoleh dari nasabah dan bank, lalu dalam proses perluasan dan pengembangannya pemilik usaha pasti membutuhkan tenaga kerja terbaru sehingga dapat mengurangi jumlah pengangguran yang tersedia, hingga dapat meningkatkan jumlah barang dan jasa yang beredar di masyarakat (Kasmir, 2014:89).

Dalam hal ini bank tidak hanya memberikan pembiayaan pada satu jenis pembiayaan namun memberikannya sesuai kebutuhan debitur. Kebutuhan manusia banyak dan beranekaragam, bahkan tidak hanya beraneka ragam tetapi bertambah terus tidak ada habisnya sejalan dengan

perkembangan peradaban dan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi (Rochmawan, 2008:4).

Memiliki misi memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah, PT. BNI Syariah memiliki banyak produk demi memenuhi keinginan masyarakat yang tidak memiliki kemampuan untuk memenuhi ragam keinginan seiring dengan perkembangan jaman. PT. BNI Syariah merupakan BUS (Bank Umum Syariah) yang beroperasi sejak tanggal 19 Juni 2010. *Spin off* PT. BNI Syariah tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu diterbitkannya UU Nomor 19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) dan UU Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah. Pada tahun 2014 jumlah cabang PT. BNI Syariah mencapai 65 Kantor Cabang, 161 Kantor Cabang Pembantu, 17 Kantor Kas, 22 Mobil Layanan Gerak, dan 20 *Payment Point* (bnisyariah.co.id, 2019).

Salah satu Kantor Cabang PT. BNI Syariah yaitu PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh yang menawarkan berbagai macam produk sesuai dengan kebutuhan masyarakat meliputi pendanaan seperti BNI Giro iB Hasanah, Deposito iB Hasanah, dan Tabungan iB Hasanah. Produk pembiayaan yang terbagi atas pembiayaan mikro, korporasi, usaha kecil dan menengah serta konsumen. Dalam kegiatannya pembiayaan mikro terdiri dari produk pembiayaan *rahn* mikro, mikro 2 iB Hasanah dan mikro 3 iB Hasanah. Pembiayaan korporasi terdiri dari BNI Syariah *multifinance*, BNI Syariah linkage program, BNI Syariah kopkar / kopeg, BNI Syariah usaha besar, BNI Syariah valas, BNI Syariah Ekspor, BNI Syariah Onshore, serta BNI Syariah Sinkasi. Pembiayaan usaha kecil terdiri dari BNI Syariah Wirausaha, BNI Syariah

Dealer iB Hasanah dan BNI Syariah Usaha Kecil. Sedangkan pembiayaan konsumen terdiri dari BNI Multiguna iB Hasanah, BNI Oto iB Hasanah, BNI Emas iB Hasanah, BNI CCF iB Hasanah, BNI Fleksi Umroh iB Hasanah serta BNI Griya iB Hasanah (bnisyariah.co.id, 2019).

BNI Griya iB Hasanah merupakan pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada nasabah untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya) dan membeli tanah kavling serta rumah yang besarnya disesuaikan dengan keinginan dan kemampuan nasabah dalam pengembalian (bnisyariah.co.id, 2019).

Berdasarkan tujuannya BNI Griya iB Hasanah terdiri dari BNI Griya iB Hasanah Kavling yaitu fasilitas yang bisa dimanfaatkan oleh nasabah yang ingin membeli tanah, BNI Griya iB Hasanah Bangun yaitu fasilitas yang bisa dimanfaatkan oleh nasabah yang ingin membangun atau merenovasi rumah ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya dan BNI Griya iB Hasanah Plus yang menjadi produk unggulan yaitu pembiayaan dengan dua fasilitas berupa pembelian tanah plus pembangunan rumah. Menjadi produk unggulan di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh, BNI Griya iB Hasanah Plus memonopoli 80% jumlah pembiayaan yang terdapat di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh setiap bulannya.

Berdasarkan pemaparan latar belakang di atas, maka topik yang akan dibahas dalam bentuk Laporan Kerja Praktik (LKP) untuk mengetahui bagaimana prosedur pembiayaan bagi nasabah yang ditetapkan pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh terhadap pembiayaan BNI Griya iB Hasanah Plus.

Dengan judul **“Prosedur Pembiayaan Pada Produk BNI Griya iB Hasanah Plus di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh”**.

### **1.2 Tujuan Penulisan Laporan Kerja Praktik**

Tujuan Laporan Kerja Praktik ini adalah untuk mengetahui prosedur pembiayaan produk BNI Griya iB Hasanah Plus di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.

### **1.3 Kegunaan Laporan Kerja Praktik**

Hasil Laporan Kerja Praktik (LKP) berguna untuk:

1. Khazanah ilmu pengetahuan

Kegunaan Laporan Kerja Praktik bagi khazanah ilmu pengetahuan atau lingkungan kampus adalah untuk menjadi sumber bacaan bagi mahasiswa serta ilmu yang tidak pernah dipelajari sebelumnya di dalam perkuliahan mengenai prosedur pembiayaan produk BNI Griya iB Hasanah Plus di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.

2. Masyarakat

Laporan Kerja Praktik ini dapat memberikan informasi bagi masyarakat untuk lebih mengetahui hal-hal yang berhubungan dengan prosedur pembiayaan produk BNI Griya iB Hasanah Plus di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.

3. Instansi Tempat Kerja Praktek

Ada beberapa kegunaan bagi instansi tempat kerja praktik, diantaranya yaitu untuk membantu pihak karyawan perusahaan PT. BNI Syariah cabang Banda Aceh dalam menyelesaikan (mengerjakan) tugas sehari-hari selama kerja praktik serta

memberikan pengetahuan lebih dari yang penulis dapatkan di bangku kuliah sehingga dapat membandingkan praktik perbankan dengan teori syariah. Dengan adanya kerja praktik, para karyawan perusahaan juga dapat melihat kemampuan praktikan sehingga akan lebih mudah untuk perencanaan peningkatan Sumber Daya Manusia (SDM).

#### 4. Penulis

Kegunaan bagi penulis, untuk menambah pengalaman dalam melaksanakan Kerja Praktik dan mengetahui kinerja perbankan syariah yang sesungguhnya terutama prosedur pembiayaan produk BNI Griya iB Hasanah Plus di PT. BNI Syariah cabang Banda Aceh. Selanjutnya juga menjadi salah satu syarat yang harus penulis penuhi untuk menyelesaikan kuliah di Program Studi D-III Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Ar-Raniry.

### **1.4 Sistematika Penulisan Laporan Kerja Praktik**

Bagian awal penulisan Laporan Kerja Praktik terdiri dari lembar judul yaitu prosedur pembiayaan produk BNI Griya iB Hasanah Plus di pada PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh, pernyataan keaslian, lembar seminar, lembar pengesahan hasil seminar, kata pengantar, halaman transliterasi, daftar isi, ringkasan laporan dan daftar lampiran.

Bagian isi penulisan Laporan Kerja Praktik terdiri dari Bab Satu, pada Bab Satu harus memenuhi unsur-unsur latar belakang, tujuan Laporan Kerja Praktik, kegunaan Kerja Praktik dan sistematika penulisan Laporan Kerja Praktik, dimana kandungan dari unsur-unsur tersebut harus sesuai dengan topik yang dipilih.

Pada Bab Dua memuat tentang tinjauan lokasi Kerja Praktik, meliputi sejarah singkat serta visi dan misi PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh, kegiatan usaha PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh, keadaan personalia PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.

Pada Bab Tiga merupakan hasil kerja praktik meliputi kegiatan kerja praktik yaitu, bagian Umum (*Back Office*), bagian *Financing Administration*, bagian *Service Processing* dan bagian *Funding*. Selanjutnya bidang kerja praktik membahas tentang pengertian dan keunggulan produk pembiayaan BNI Griya iB Hasanah Plus serta Prosedur Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah Plus di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.

Bab Empat memuat kesimpulan dan saran, kesimpulan yang diambil berdasarkan pembahasan secara keseluruhan yang telah dibuat. Adapun pemberian saran bertujuan untuk meningkatkan kinerja dari pihak-pihak PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh. Pada bagian akhir sistematika penulisan Laporan Kerja Praktik meliputi, daftar pustaka, SK bimbingan, lembar konsul bimbingan, surat keterangan Kerja Praktik, lembaran nilai kerja praktik, daftar riwayat hidup dan struktur organisasi PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.

## BAB DUA

### TINJAUAN LOKASI KERJA PRAKTIK

#### 2.1 Sejarah Singkat PT. Bank BNI Syariah

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, pada tanggal 29 April 2000 didirikan Unit Usaha Syariah (UUS) BNI dengan 5 kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara, dan Banjarmasin. Selanjutnya UUS BNI terus berkembang menjadi 28 Kantor Cabang dan 31 Kantor Cabang Pembantu (bnisyariah.co.id, 2019).

Disamping itu nasabah juga dapat menikmati layanan syariah di Kantor Cabang BNI Konvensional (*office channelling*) dengan lebih kurang 1.500 outlet yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Di dalam pelaksanaan operasional perbankan BNI Syariah tetap memperhatikan kepatuhan terhadap aspek syariah. Semua produk BNI Syariah telah melalui pengujian dari Dewan Pengawas Syariah (DPS) sehingga telah memenuhi aturan syariah (bnisyariah.co.id, 2019).

Berdasarkan Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 12/41/KEP.GBI/2010 tanggal 21 Mei 2010 mengenai pemberian izin usaha kepada PT. Bank BNI Syariah dan di dalam *Corporate Plan* UUS BNI tahun 2003 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan *spin off* tahun 2009. Rencana tersebut terlaksana pada tanggal 19 Juni 2010 dengan 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 dengan diterbitkannya UU No.19 tahun 2008

tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) dan UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (bnisyariah.co.id, 2019).

Komitmen Pemerintah terhadap pengembangan perbankan syariah semakin kuat dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syariah juga semakin meningkat. Juni 2014 jumlah cabang BNI Syariah mencapai 65 Kantor Cabang, 161 Kantor cabang Pembantu, 17 Kantor Kas, 22 Mobil Layanan Gerak dan 20 *Payment Point* (bnisyariah.co.id, 2019).

BNI Syariah terus berupaya meningkatkan pelayanan terbaik kepada masyarakat dengan cara memperluas jaringan ke berbagai daerah. Hal ini ditandai dengan dibukanya Kantor Cabang Syariah di Aceh, yaitu PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh dan PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Lhokseumawe. PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh secara resmi mulai beroperasi pada tanggal 23 April 2009 yang beralamat di Jalan Teungku Haji Muhammad Daud Bereueh No. 33 C Banda Aceh. Kemudian pada tanggal 13 Desember 2018 PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh melakukan relokasi yang terletak di Jalan Teungku Haji Muhammad Daud Bereueh No. 25 C-D-E, tidak jauh dari lokasi sebelumnya. Dengan begitu PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh dapat menyediakan berbagai pilihan layanan keuangan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Hal ini dilakukan PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh demi mendukung Qanun Aceh No. 11 Tahun 2018 tentang Lembaga Keuangan Syariah (LKS).

### **2.1.1 Visi, misi dan budaya kerja PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh**

Adapun visi dan misi PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh yaitu:

### **2.1.1.1 Visi**

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

### **2.1.1.2 Misi**

1. Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.
2. Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
3. Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.
4. Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
5. Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.

### **2.1.1.3 Budaya kerja**

Dalam menjalankan kewajibannya yang berpedoman pada dasar hukum syariah juga memiliki tata nilai yang menjadi panduan dalam setiap perilakunya. Tata nilai ini dirumuskan dalam budaya kerja Bank BNI Syariah yaitu Amanah & Jamaah. Amanah adalah salah satu sifat wajib Rasulullah SAW yang secara harfiah berarti dapat dipercaya. Dalam budaya kerja Bank BNI Syariah, amanah didefinisikan sebagai menjalankan tugas dan kewajiban dengan penuh tanggung jawab untuk memperoleh hasil yang optimal. Nilai amanah ini tercermin dalam perilaku utama insan Bank BNI Syariah:

1. Profesional dalam menjalankan tugas
2. Memegang teguh komitmen dan bertanggung jawab
3. Jujur, adil dan dipercaya

Jamaah adalah perilaku kebersamaan umat Islam dengan mengutamakan kebersamaan dalam satu naungan kepemimpinan. Dalam budaya kerja Bank BNI Syariah, jamaah didefinisikan, bersinergi dalam menjalankan tugas dan kewajiban. Bersinergi dalam menjalankan tugas dan kewajiban. Budaya ini dijabarkan dalam perilaku:

1. Saling mengingatkan dengan santun
2. Bekerjasama secara profesional dan sistematis
3. Bekerjasama dalam kepemimpinan yang efektif  
(bnisyariah.co.id, 2019).

## **2.2 Struktur Organisasi PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh**

Setiap instansi atau perusahaan pasti memiliki struktur organisasi yang menunjukkan kerangka hubungan antara pegawai maupun bidang kerja antara satu dengan yang lainnya. Tujuan utama dibuatnya struktur organisasi adalah untuk menciptakan efisiensi dan efektifitas dari tiap karyawan serta unit kerja melalui program kerja dan kegiatan operasional yang terperinci serta jelas agar dapat sukses demi tercapainya tujuan perusahaan.

Adapun struktur organisasi PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh adalah sebagai berikut:

1. *Branch Manager*, bertugas menetapkan rencana kerja dan anggaran sasaran usaha, tujuan yang akan dicapai, strategi dan rencana program pelaksanaan dan melihat secara langsung unit-unit kerja menurut bidang tugasnya di wilayah kerjanya sejalan dengan sistem dan prosedur yang berlaku.
2. *Branch Internal Controller*, bertugas melakukan pengendalian untuk mencapai tujuan tertentu seperti mendorong dipatuhinya

kebijakan manajemen yang telah ditetapkan dalam mencapai tujuan perusahaan.

3. *Operational Manager*, bertugas memberi dukungan pada pimpinan cabang syariah dan bekerja sama dalam mengorganisasikan serta mengelola dan memberikan pelayanan dan juga memastikan berjalannya program peningkatan budaya pelayanan dari kantor pusat PT. Bank BNI Syariah.
4. Bagian Umum, bertugas mendata dan mencatat surat masuk dan surat keluar, menyusun rancangan program-program bagi karyawan, mengatur jadwal pelaksanaannya, dan memenuhi segala perlengkapan yang diperlukan oleh kantor guna kegiatan bank berjalan dengan kondusif.
5. *Recovery & Remedial Officer*, bertugas melakukan *Collection* kepada nasabah dengan kategori kolektibilitas 3, 4, 5 dan hapus buku (HB), memproses usulan penyelamatan nasabah pembiayaan dengan kategori kolektibilitas 3, 4, 5, memproses usulan dan eksekusi penyelesaian nasabah dengan kategori 3, 4, 5, & hapus buku (HB), dan memproses usulan hapus buku nasabah pembiayaan dengan kategori kolektibilitas 3, 4, 5.
6. *SME Financing*, bertugas memasarkan produk pembiayaan produktif ritel, memproses permohonan pembiayaan produktif ritel, melakukan penilaian jaminan nasabah terkait proses permohonan pembiayaan produktif ritel, mengelola pemantauan, melakukan *collection* dan memproses usulan pembiayaan produktif ritel dengan kategori kolektibilitas 1 dan 2 dan memproses pengalihan pengelolaan nasabah pembiayaan produktif kepada *Recovery & Remedial Head* sesuai ketentuan berlaku.
7. *Consumer Processing Assistant*, bertugas melakukan verifikasi data & kelengkapan dokumen permohonan

pembiayaan konsumen, melakukan penilaian jaminan nasabah terkait proses permohonan pembiayaan konsumen, memproses permohonan pembiayaan konsumen melalui aplikasi proses pembiayaan (*origination*), dan mengelola validitas datanya, mengajukan keputusan atas pembiayaan konsumen yang telah diproses dan melakukan pemeriksaan data sistem informasi debitur untuk pembiayaan produktif dan konsumen.

8. *Collection Assistant*, bertugas melakukan collection dan memproses usulan penyelamatan pembiayaan konsumen dengan kategori kolektibilitas 1 dan 2 termasuk atas nasabah non-skoring agunan likuid, memproses pengalihan pengelolaan nasabah pembiayaan konsumen kepada *Recovery & Remedial Head* sesuai ketentuan berlaku.
9. *Financing Administration*, bertugas mencatat segala transaksi yang berhubungan dengan pelaksanaan akad dari jenis pembiayaan yang telah disetujui pihak pimpinan dan manajemen bank untuk dikelola dananya melalui pembiayaan kepada nasabah, proses pembuatan akad nasabah pembiayaan.
10. Unit *Sales*, bertugas untuk mencari nasabah sebanyak-banyaknya, sehingga mampu menghimpun dana dari pihak ketiga.
11. *Teller*, bertugas dalam melayani transaksi penyetoran dan penarikan uang tunai maupun non tunai, penukaran uang, melayani kiriman uang antar bank (kliring).
12. *Customer Service (CS)*, bertugas melayani masyarakat yang ingin membuka rekening, giro, deposito dan produk-produk yang lain sesuai dengan keinginan para calon nasabahnya, *Customer Service* juga menangani yang berkenaan dengan keluhan nasabah yang berhubungan dengan produk dan jasa bank.

13. *Back Office*, menjalankan semua proses administrasi seluruh transaksi umum agar semua tercatat dan terdokumentasi dengan baik, memonitori stok persediaan barang di gudang, dan mendukung bagian teknik komputerisasi dan ATM.
14. *Office boy*, bertugas menjaga kebersihan kantor untuk kenyamanan karyawan dan nasabah, serta membantu karyawan lain ketika dibutuhkan.
15. *Security*, bertugas untuk menjaga keamanan kantor, memantau setiap nasabah yang keluar masuk kantor, serta selalu siap untuk menghadapi situasi yang terjadi.
16. *Driver*, bertanggung jawab dalam hal transportasi, mengantar dan menjemput karyawan ketika diperlukan, dan juga memelihara kendaraan kantor (PT. Bank BNI Syariah, 2019).

### **2.3 Kegiatan Usaha PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh**

Bank memiliki fungsi utama yaitu menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dan investasi, kemudian menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana dari bank, dan bank juga memiliki fungsi untuk memberikan pelayanan dalam bentuk jasa (Ismail, 2011:39). Untuk mewujudkan semua fungsi utama bank, maka PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh memiliki kegiatan usaha yang diwujudkan dalam bentuk produk sebagai berikut:

#### **2.3.1 Penghimpunan dana**

Penghimpunan dana yang dilakukan oleh PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh direalisasikan dalam bentuk produk sebagai berikut:

1. BNI Dollar iB Hasanah

Tabungan yang dikelola dengan akad *wadiah* dan *mudharabah* yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan bagi Nasabah Perorangan dan Non Perorangan dalam mata uang USD (bnisyariah.co.id , 2019).

2. BNI SimPel iB Hasanah

Tabungan dengan akad *wadiah* untuk siswa berusia di bawah 17 tahun dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik untuk mendorong budaya menabung sejak dini (bnisyariah.co.id , 2019).

3. BNI Baitullah iB Hasanah

BNI Baitullah iB Hasanah adalah tabungan dengan akad *mudharabah* atau *wadiah* yang dipergunakan sebagai sarana untuk mendapatkan kepastian porsi berangkat menunaikan ibadah haji (reguler/khusus) dan merencanakan ibadah umrah sesuai keinginan penabung dengan sistem setoran bebas atau bulanan dalam mata uang Rupiah dan USD (bnisyariah.co.id , 2019).

4. BNI Prima iB Hasanah

BNI Prima iB Hasanah adalah tabungan dengan akad *mudharabah* dan *wadiah* yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan bagi nasabah segmen *high networth individuals* secara perorangan dalam mata uang rupiah dan bagi hasil yang lebih kompetitif (bnisyariah.co.id , 2019).

5. BNI Tunas iB Hasanah

BNI Tunas iB Hasanah adalah tabungan dengan akad *wadiah* dan *mudharabah* yang diperuntukkan bagi anak-anak dan pelajar yang berusia di bawah 17 tahun (bnisyariah.co.id , 2019).

6. BNI Bisnis iB Hasanah

BNI Bisnis iB Hasanah adalah tabungan dengan akad *mudharabah* dan *wadiah* yang dilengkapi dengan detil mutasi debit dan kredit pada buku tabungan dan bagi hasil yang lebih kompetitif dalam mata uang rupiah (bnisyariah.co.id , 2019).

7. BNI iB Hasanah

BNI iB Hasanah adalah tabungan dengan akad *mudharabah* atau *wadiah* yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan dalam mata uang Rupiah (bnisyariah.co.id , 2019).

8. BNI Tapenas iB Hasanah

BNI Tapenas iB Hasanah adalah tabungan berjangka dengan akad *mudharabah* untuk perencanaan masa depan yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan sistem setoran bulanan yang bermanfaat untuk membantu menyiapkan rencana masa depan seperti rencana liburan, ibadah umrah, pendidikan ataupun rencana masa depan lainnya (bnisyariah.co.id , 2019).

9. BNI TabunganKu iB Hasanah

BNI TabunganKu iB Hasanah ialah produk simpanan dana dari Bank Indonesia yang dikelola sesuai dengan prinsip syariah dengan akad *wadiah* dalam mata uang Rupiah untuk meningkatkan kesadaran menabung bagi masyarakat (bnisyariah.co.id , 2019).

10. Giro iB Hasanah

Giro iB Hasanah adalah simpanan transaksional dalam mata uang IDR dan USD yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan pilihan akad *mudharabah mutlaqah* atau *wadiah yadh dhamanah* yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan Cek, Bilyet Giro, Sarana Perintah pembayaran lainnya atau dengan pemindahbukuan, salah satu manfaat giro yaitu giro dapat dibuka atas nama perorangan maupun perusahaan (bnisyariah.co.id , 2019).

## 11. Deposito iB Hasanah

Deposito iB Hasanah adalah investasi berjangka yang dikelola berdasarkan prinsip syariah yang ditujukan bagi nasabah perorangan dan perusahaan, dengan menggunakan akad *mudharabah* (bnisyariah.co.id , 2019).

### 2.3.2 Penyaluran dana

Adapun produk penyaluran dana yang ditawarkan PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh adalah sebagai berikut:

#### 2.3.2.1 Pembiayaan konsumtif

Pembiayaan konsumtif merupakan pembiayaan yang diberikan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Berikut produk pembiayaan konsumtif yang ditawarkan oleh PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.

##### 1. BNI Griya iB Hasanah

Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya) dan membeli tanah kavling, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah (bnisyariah.co.id , 2019).

Berdasarkan tujuannya BNI Griya iB Hasanah terbagi atas 4, yaitu:

- a. BNI Griya iB Hasanah Kavling yaitu fasilitas yang bisa dimanfaatkan oleh nasabah yang ingin membeli tanah.
- b. BNI Griya iB Hasanah Bangun yaitu fasilitas yang bisa dimanfaatkan oleh nasabah yang ingin membangun atau

merenovasi rumah, ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya.

- c. BNI Griya iB Hasanah Plus yang menjadi produk unggulan yaitu pembiayaan dengan dua fasilitas berupa pembelian tanah plus pembangunan rumah, ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya.

## 2. BNI Oto iB Hasanah

Oto iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif *murabahah* yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian kendaraan bermotor dengan agunan kendaraan bermotor yang dibiayai dengan pembiayaan ini (bnisyariah.co.id , 2019).

## 3. BNI Multiguna iB Hasanah

Multiguna iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian barang kebutuhan konsumtif dan/atau jasa sesuai prinsip syariah dengan disertai agunan berupa tanah dan bangunan yang ditinggali berstatus SHM atau SHGB dan bukan barang yang dibiayai (bnisyariah.co.id , 2019).

## 4. BNI Fleksi iB Hasanah

Fleksi iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif bagi pegawai/karyawan suatu perusahaan/lembaga/instansi untuk pembelian barang dan penggunaan jasa sesuai syariat islam (bnisyariah.co.id , 2019).

## 5. CCF iB Hasanah

Cash Collateral Financing (CCF) iB Hasanah adalah pembiayaan yang dijamin dengan cash, yaitu dijamin dalam bentuk deposito, giro, dan tabungan yang diterbitkan BNI Syariah (bnisyariah.co.id , 2019).

### 2.3.2.2 Pembiayaan produktif

Pembiayaan produktif merupakan pembiayaan yang diberikan untuk memenuhi kebutuhan produksi nasabah baik dalam peningkatan usaha, perdagangan ataupun untuk investasi. Berikut produk pembiayaan produktif yang ditawarkan oleh PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.

#### 1. BNI Wirausaha iB Hasanah

Wirausaha iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan produktif yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan usaha-usaha produktif (modal kerja dan investasi) yang tidak bertentangan dengan syariah dan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku (bnisyariah.co.id, 2019).

#### 2. BNI Usaha Kecil iB Hasanah

Usaha Kecil iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan produktif yang diberikan untuk pengembangan usaha produktif yang *feasible* guna memenuhi kebutuhan modal kerja atau investasi usaha (bnisyariah.co.id, 2019).

### 2.3.3 Pelayanan jasa

PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh memberikan pelayanan kepada nasabah sama halnya dengan bank syariah pada umumnya. Jasa-jasa tersebut meliputi: pengiriman uang (*transfer*), *payroll* gaji, penagihan surat-surat berharga yang berasal dari dalam kota (*clearing*), penagihan surat-surat berharga yang berasal dari luar kota (inkaso), bank garansi, dan jasa-jasa pendukung dari kegiatan pokok bank dalam menghimpun dan menyalurkan dana (PT. Bank BNI Syariah, 2019).

## 2.4 Keadaan Personalia PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda

### Aceh

PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh memiliki 45 karyawan, yang terdiri dari 29 laki-laki dan 16 perempuan. Adapun posisi yang ditempati karyawan tersebut berbeda-beda, pada pembahasan ini penulis akan membahas keadaan personalia PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh berdasarkan beberapa kategori diantaranya: deskripsi posisi kerja dan pendidikan terakhir. Karakteristik karyawan berdasarkan posisi kerja dapat dilihat pada tabel 2.1 dan pendidikan karyawan dapat dilihat pada tabel 2.2.

**Tabel 2.1**  
**Karakteristik Karyawan Berdasarkan Posisi Kerja**

<b>Posisi</b>	<b>Jumlah (orang)</b>
<i>Branch Manager</i>	1
<i>Branch Internal Controller</i>	1
<i>Operational Manager</i>	1
<i>Recovery &amp; Remedial Head</i>	1
<i>Recovery &amp; Remedial Assistant</i>	1
<i>SME Financing Head</i>	1
<i>SME Account Officer</i>	2
<i>Sales Head</i>	1
<i>Sales Officer</i>	1
<i>Sales Assistant</i>	3
<i>Funding officer</i>	1
<i>Funding Assistant</i>	3
<i>Consumer Processing Head</i>	1
<i>Consumer Processing Assistant</i>	2
<i>Collection Assistant</i>	1
<i>Back Office Head</i>	1
<i>Operation Assistant</i>	1
<i>Administration Assistant</i>	1
<i>Financing Administration Head</i>	1
<i>Financing Administration Assistant</i>	2
<i>Customer Service Head</i>	1
<i>Customer Service</i>	3
<i>Teller</i>	4

<i>Security</i>	4
<i>Driver</i>	3
<i>Office Boy</i>	3
<b>Total</b>	<b>45</b>

Sumber: PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh (2019)

Berdasarkan tabel 2.1 deskripsi posisi kerja karyawan pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh sebagai berikut: 1 orang *Branch Manager*, 1 orang *Branch Internal Controller*, 1 orang *Operational Manager*, 1 orang *Recovery & Remedial Head*, 1 orang *Recovery & Remedial Assistant*, 1 orang *SME Financing Head*, 2 orang *SME Account Officer*, 1 orang *Sales Head*, 1 orang *Sales Officer*, 3 orang *Sales Assistant*, 1 orang *Funding officer*, 3 orang *Funding Assistant*, 1 orang *Consumer Processing Head*, 2 orang *Consumer Processing Assistant*, 1 orang *Collection Assistant*, 1 orang *Back Office Head*, 1 orang *Operation Assistant*, 1 orang *Administration Assistant*, 1 orang *Financing Administration Head*, 2 orang *Financing Administration Assistant*, 1 orang *Costumer Service Head*, 3 orang *Customer Service*, 4 orang *Teller*, 4 orang *Security*, 3 orang *Driver*, 3 orang *Office Boy*.

**Tabel 2.2**  
**Karakteristik Karyawan Berdasarkan Pendidikan Terakhir**

<b>Pendidikan Terakhir</b>	<b>Jumlah (orang)</b>
Magister (S-2)	7
Sarjana (S-1)	29
SMA	9
<b>Total</b>	<b>45</b>

Sumber: PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh (2019)

Tabel di atas menunjukkan tingkat pendidikan terakhir karyawan PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh yang mempunyai latar belakang pendidikan yang berbeda-beda yaitu Magister (S2), Sarjana (S1), dan SMA. Karyawan dengan pendidikan

S2 berjumlah 7 orang, karyawan yang berpendidikan S1 berjumlah 29 orang dan karyawan yang berpendidikan SMA berjumlah 9 orang, dengan total 45 orang karyawan.



## **BAB TIGA**

### **HASIL KEGIATAN KERJA PRAKTIK**

#### **3.1 Kegiatan Kerja Praktik**

Kegiatan kerja praktik dilaksanakan dalam 30 hari kerja ditambah kontrak 5 hari kerja yang berlangsung pada tanggal 18 Maret sampai dengan tanggal 10 Mei 2019, kegiatan ini dilaksanakan dari hari Senin sampai dengan hari Jumat yang dimulai dari pukul 08.00 WIB sampai dengan pukul 17.00 WIB. Pada hari Jumat kegiatan dimulai dari pukul 07.15 WIB dengan pembacaan ayat suci Al-Quran yang dilakukan secara bergiliran oleh seluruh pegawai di mushala, selanjutnya beberapa menit waktu luang untuk melaksanakan shalat sunat Dhuha.

Selama menjalani *job training* pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh penulis ditempatkan di bagian umum tapi penulis sering diperbantukan di bagian lain seperti *Financing Administration*, *Service Processing* dan *Funding* apabila bagian tersebut memerlukan bantuan. Adapun kegiatan atau tugas-tugas yang penulis lakukan adalah sebagai berikut:

##### **3.1.1 Bagian umum (*Back Office*)**

Pada bagian ini penulis melakukan kegiatan sebagai berikut:

1. Mencatat surat masuk, surat keluar, dan surat keluar rahasia.
2. Mengantar surat masuk yang telah diregistrasi ke *Branch Manager* untuk didisposisi.
3. Merekap daftar hadir karyawan bulan April.
4. Mengantar dan mengambil *voucher* pembelian barang.
5. Mencatat dan mengarsip *voucher* pembelian barang.

6. Mengantar dan mengambil *payroll* gaji pegawai.
7. Membantu menyetor dan mengambil uang ke Teller.
8. Membantu merapikan gudang dan memberikan nama pada jenis barang yang terdapat di gudang.
9. Mempublikasikan foto kegiatan APLC di akun resmi PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.
10. Memperbaharui buku registrasi surat masuk, surat keluar, surat keluar rahasia, dan buku pengiriman barang.
11. Mendampingi *administration assistant* melakukan *clearing*.
12. Memeriksa kelengkapan berkas nasabah pendanaan.

### **3.1.2 Bagian *Financing Administration***

Pada bagian ini penulis melakukan kegiatan sebagai berikut:

1. Foto kopi berkas pembiayaan untuk arsip dokumen, berkas perjanjian perubahan akad platform atau berkas akad yang digunakan untuk nasabah *refinancing*.
2. Membuat nomor urut pembiayaan pada file kerja nasabah.
3. Memisahkan berkas asli nasabah pembiayaan.
4. Mencari berkas pembiayaan lama di komputer.
5. Mengambil dan meletakkan kembali berkas nasabah pembiayaan berdasarkan kode arsip.
6. Mencatat peminjaman berkas nasabah pembiayaan di buku register peminjaman berkas nasabah.
7. Memperbaharui dan membuat *tagname* pada buku-buku register.
8. Ikut melihat bagaimana proses terjadinya akad dan penandatanganan akad pembiayaan.
9. Mencetak dokumentasi saat penandatanganan akad pembiayaan.

10. Memeriksa jenis pembiayaan nasabah.
11. Memeriksa kelengkapan berkas.
12. Menyusun berkas nasabah pembiayaan untuk diarsip.

### **3.1.3 Bagian *Service Processing***

Pada bagian ini penulis melakukan kegiatan sebagai berikut:

1. Membuat rekening koran.
2. Membuat laporan keuangan calon nasabah pembiayaan.
3. Membuat berita acara serah terima jabatan serikat pekerja.
4. Mengambil berkas nasabah pembiayaan di gudang dokumen.
5. Memeriksa kesesuaian penjualan toko obat Asyifa berdasarkan buku penjualan.
6. Membuat *powerpoint* untuk rapat serikat pekerja.
7. Foto kopi berkas nasabah pembiayaan.

### **3.1.4 Bagian *Funding***

Pada bagian ini penulis melakukan kegiatan sebagai berikut:

1. Membuka rekening nasabah.
2. Menjaga *stand* PT. Bank BNI Syariah pada acara Expo Banda Aceh dalam rangka ulang tahun kota Banda Aceh.
3. Meyiapkan dekorasi *stand* dan *photobooth* dalam rangka Festival Ramadhan.
4. Ikut serta mendatangi nasabah pendanaan di rumah sakit Meuraxa dan Kantor Badan Pengelolaan Migas Aceh.
5. Membeli kain sarung untuk mengisi *goodiebag*.
6. Memperbanyak brosur pendanaan dan pembiayaan.

### **3.2 Bidang Kerja Praktik**

Selama menjalankan kegiatan kerja praktik di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh, penulis ditempatkan di bagian umum serta diperbantukan di bagian lain seperti *Financing Administration*, *Service Processing* dan *Funding*. Tetapi penulis tertarik untuk mengangkat judul salah satu produk pembiayaan yang berada di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.

Tujuan penulis membuat laporan kegiatan kerja praktik yaitu untuk mengetahui bagaimana prosedur pembiayaan BNI Griya iB Hasanah Plus pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.

#### **3.2.1 Pengertian dan keunggulan BNI Griya iB Hasanah Plus**

##### **3.2.1.1 Pengertian**

BNI Griya iB Hasanah Plus adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli tanah kavling plus fasilitas membangun rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah (bnisyariah.co.id, 2019).

##### **3.2.1.2 Keunggulan**

Keunggulan dari produk ini antar lain:

1. Proses lebih cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah.
2. Maksimum Pembiayaan sampai dengan 25 Milyar Rupiah.
3. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun kecuali untuk pembelian kavling maksimal 10 tahun atau disesuaikan dengan kemampuan pembayaran.

4. Jangka waktu sampai dengan 20 tahun untuk nasabah *fixed-income*.
5. Uang muka ringan yang dikaitkan dengan penggunaan pembiayaan.
6. Harga jual tetap tidak berubah sampai lunas.
7. Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis atau dapat dilakukan di seluruh Kantor Cabang BNI Syariah maupun BNI Konvensional.

### **3.2.2 Prosedur pembiayaan BNI Griya iB Hasanah Plus di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh**

Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah Plus pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh dapat dilakukan dengan pola jual beli. Nasabah yang membutuhkan pembiayaan dapat mengajukan permohonan pembelian kepada Bank. Bank selaku penjual dan nasabah sebagai pembeli bermufakat untuk menetapkan harga yang disepakati atas barang yang dibutuhkan nasabah sesuai dengan jangka waktu pembayaran yang dilakukan nasabah. Bank akan mengadakan barang yang dibutuhkan nasabah, selanjutnya nasabah akan mencicil pembayaran kepada bank sesuai *schedule* yang ditetapkan, tetapi sebelum pembiayaan tersebut direalisasikan pembiayaan tersebut harus melalui prosedur yang telah ditetapkan oleh Bank. Prosedur pengajuan pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah sebagai berikut :<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Wawancara dengan Akbar Ismed, *Branch Internal Controller* PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh, pada tanggal 15 Mei 2019 di Banda Aceh

### 3.2.3.1 Melengkapi persyaratan pembiayaan

Untuk dapat menggunakan fasilitas produk BNI Griya iB Hasanah Plus, calon nasabah harus memenuhi beberapa persyaratan berikut:

1. Pemohon minimal berusia 21 tahun, pada saat pembiayaan lunas berusia maksimum:
  - a) 55 tahun untuk pegawai (usia pensiun dini).
  - b) 60 tahun untuk pengusaha, professional.
2. Karyawan/wiraswasta/professional dengan masa kerja minimal 2 tahun.
3. Mempunyai penghasilan tetap dan mampu mengangsur.
4. Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian Bank.

Setelah memenuhi persyaratan umum, nasabah dapat mengajukan surat permohonan dilengkapi dengan beberapa dokumen persyaratan lainnya, antara lain:

1. Persyaratan pemohon bagi pegawai
  - a) Foto kopi KTP/paspor pemohon dan suami/istri.
  - b) Pas foto 4x6 cm pemohon dan suami/istri.
  - c) Foto kopi surat nikah/cerai/pisah harta (jika pisah harta).
  - d) Foto kopi kartu keluarga.
  - e) Foto kopi surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan.
  - f) Foto kopi NPWP (pembiayaan diatas 50 Juta Rupiah).
  - g) Foto kopi rekening Koran/tabungan 3 bulan terakhir.
  - h) Asli slip gaji terakhir/surat keterangan penghasilan
  - i) Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir di perusahaan/instansi.

j) Dokumen kepemilikan jaminan yang berupa: foto kopi sertifikat dan IMB (Izin Mendirikan Bangunan), surat opesanan/penawaran, foto kopi bukti setoran PBB terakhir, rencana anggaran biaya (RAB).

k) Denah lokasi jaminan dan rumah tinggal.

2. Persyaratan pemohon bagi pengusaha dan profesional

a) Foto kopi KTP/paspor pemohon dan suami/istri.

b) Pas foto 4x6 cm pemohon dan suami/istri.

c) Foto kopi surat nikah/cerai/pisah harta (jika pisah harta).

d) Foto kopi kartu keluarga.

e) Foto kopi surat WNI, surat keteranganti nama bagi WNI keturunan.

f) Foto kopi NPWP (pembiayaan diatas 50 Juta Rupiah).

g) Foto kopi rekening Koran/tabungan 3 bulan terakhir.

h) Neraca dan laba rugi/informasi keuangan 2 tahun terakhir Akte perusahaan SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan) dan TDP (Tanda Daftar Perusahaan). (khusus bagi pengusaha).

i) Surat ijin praktek profesi (khusus bagi professional).

j) Dokumen kepemilikan jaminan yang berupa: foto kopi sertifikat dan IMB (Izin Mendirikan Bangunan), surat opesanan/penawaran, foto kopi bukti setoran PBB terakhir, Rencana Anggaran Biaya (RAB).

k) Denah lokasi jaminan dan rumah tinggal.<sup>2</sup>

Setelah seluruh persyaratan sudah dipenuhi, kemudian bagian sales menginput data ke sistem *Electronic Financing Origination (EFO)*. Data

---

<sup>2</sup> Wawancara dengan Akbar Ismed, *Branch Internal Controller* PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh, pada tanggal 15 Mei 2019 di Banda Aceh

yang diinput yaitu data nasabah, data objek yang akan dibeli serta Rancangan Anggaran Biaya (RAB).

### 3.2.3.2 Analisa kelayakan pembiayaan

Permohonan pembiayaan dan syarat-syarat diserahkan ke unit *processing* untuk melalui tahap verifikasi berkas serta verifikasi legalitas berkas. Setelah berkas dinilai telah lengkap maka pihak bank yaitu unit *processing* meninjau ke lapangan (*on the spot*) untuk melakukan *ploting* tanah sesuai dengan SHM (Surat Hak Milik), serta melakukan *survey* harga pasar tanah dan rumah dilingkungan di mana obyek akan dibiaya. Informasi ini dapat diperoleh dari kelurahan atau kecamatan/BPN/pihak lain yang mengerti pertanahan, NJOP (Nilai Jual Objek Pajak), dan penjual/*developer*.<sup>3</sup>

Analisis yang digunakan oleh PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh adalah analisis 5C yaitu :<sup>4</sup>

#### 1. *Character* (Karakter)

*Character* menggambarkan watak dan kepribadian calon debitur. Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon debitur dengan tujuan untuk mengetahui bahwa calon debitur mempunyai keinginan kewajiban membayar pinjamannya sampai lunas.

Melalui BI *Checking* PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh mencari informasi tentang calon penerima pembiayaan apakah calon penerima pembiayaan mempunyai hutang di bank

---

<sup>3</sup>Wawancara dengan Akbar Ismed, *Branch Internal Controller* PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh, pada tanggal 15 Mei 2019 di Banda Aceh

<sup>4</sup>Wawancara dengan Akbar Ismed, *Branch Internal Controller* PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh, pada tanggal 15 Mei 2019 di Banda Aceh

lain dan apakah calon penerima pembiayaan mempunyai kredit macet.

## 2. *Capital* (Modal)

*Capital* merupakan jumlah modal atau penghasilan yang dimiliki oleh calon penerima pembiayaan. Informasi ini dapat diperoleh melalui slip gaji nasabah dan memperkuat informasi dengan menghubungi langsung bendahara tempat nasabah bekerja.

## 3. *Capacity* (Kapasitas)

*Capacity* adalah kemampuan yang dimiliki calon nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan dari penilaian ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana calon nasabah mampu untuk mengembalikan atau melunasi utang-utangnya secara tepatwaktu dari usaha yang diperolehnya. Informasi ini dapat di estimasi berdasarkan *debt to service ratio* sebesar 40%.

## 4. *Collateral* (Jaminan)

*Collateral* adalah barang ataupun benda lainnya yang dapat diserahkan kepada pihak bank sebagai agunan/jaminan. Agunan yang dijadikan dalam pembiayaan ini dapat berupa benda baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari. Yang sering menjadi jaminan dalam pembiayaan ini adalah rumah yang akan dibiayai. Selanjutnya Service Processing melakukan taksasi jaminan yang diperlukan untuk memperkirakan seberapa besar jaminan yang akan diberikan oleh nasabah. Taksasi ini sering kali dilihat dengan membandingkan jaminan tersebut dengan harga pasar. Proses penaksiran jaminan pada pembiayaan BNI Griya iB Hasanah Plus

adalah nilai taksasi yang diajukan pada pihak nasabah ke pihak bank dengan memberikan pembiayaan sebesar 80% sampai 90% dari biaya yang diajukan oleh nasabah.

#### 5. *Condition Of Economy* (Kondisi Perekonomian)

*Condition Of Economy* merupakan situasi kondisi politik, sosial, ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat mempengaruhi kelancaran perusahaan atau tempat calon penerimaan pembiayaan bekerja.

Setelah selesai diproses di bagian unit *Processing*, berkas nasabah kemudian diserahkan kepada pimpinan (*Branch Manager*) dengan tujuan untuk memperoleh keputusan pembiayaan. Dalam keputusan pembiayaan terdapat dua keputusan yaitu pembiayaan ditolak dan pembiayaan disetujui, ketika pembiayaan disetujui maka tahap selanjutnya adalah perjanjian akad.

#### 3.2.3.3 Proses pengikatan akad

Tahap selanjutnya pelaksanaan akad pembiayaan pada tahap ini nasabah akan bertemu dengan perwakilan dari unit *sales* dan bagian FA (*Financing Administration*) untuk melaksanakan akad, serta dihadiri oleh penjual tanah. Dalam hal ini bagian *sales* akad melakukan pembelian sebidang tanah yang diinginkan nasabah untuk dibangun rumah, ruko dan sejenisnya terlebih dahulu. Setelah memiliki tanah yang diinginkan nasabah, tahap selanjutnya adalah proses akad dari pihak bank dalam hal ini diwakili oleh FA dengan nasabah untuk menjual tanah tersebut kepada nasabah. Paling lambat 2 tahun setelah kepemilikan kavling tersebut dapat dibangun dan dinyatakan dengan surat persyaratan kesanggupan nasabah. Pada tahap ini FA akan menjelaskan segala informasi seperti

pengertian *murabahah*, landasan hukum yang digunakan, hak dan kewajiban bank, hak dan kewajiban nasabah serta ketentuan-ketentuan seperti harga pokok tanah, jumlah pembiayaan, biaya-biaya lain yang harus ditanggung nasabah, waktu dan jumlah cicilan serta margin keuntungan apabila pembiayaan selama 20 tahun memiliki margin sebesar 9,49%, dan 15 tahun memiliki margin sebesar 8,71%. Hal tersebut dilakukan PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh demi menerapkan konsep *murbahah* yang telah ditetapkan sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV?2000. Sebelum memulai akad, FA akan menyiapkan akad *wakalah* yang disusun berdasarkan RAB yang akan ditandatangani bersamaan saat akad. Proses ini diikuti *pengcoveran* asuransi dan pengabdian foto ketika proses pelaksanaan akad berlangsung, pembiayaan siap direalisasikan.

#### **3.2.3.4 Proses pencairan dana pembiayaan**

Setelah persyaratan dipenuhi dan akad telah dilakukan, maka tahapan selanjutnya adalah pencairan. Bank akan mencairkan dana pembelian tanah ke rekening penjual tanah serta dana pembangunan rumah ke rekening nasabah. Dan untuk mencapai tujuan pembiayaan, PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh melakukan pencairan pembangunan rumah dalam sistem termin yang terbagi atas 4 tahap. Tahapan serta termin pencairan diterapkan sesuai dengan kondisi tanah dan bangunan yang dibutuhkan nasabah.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup>Wawancara dengan Akbar Ismed, *Branch Internal Controller* PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh, pada tanggal 15 Mei 2019 di Banda Aceh

**Tabel 3.1**  
**Tahapan Pencairan Dana Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah**

No.	Termin (%)	Syarat Pencairan
1.	40	Sudah menandatangani akad, menyiapkan pondasi rumah, menaikkan bata, kusen pintu dan jendela sudah terpasang
2.	30	Dinding sudah diplaster, sudah memasang atap dan daun pintu
3.	20	Plafon sudah terpasang, lantai sudah selesai, cat dinding serta fining untuk rumah siap huni lainnya
4.	10	Sudah memiliki IMB

Sumber: PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh, 2019

Tabel diatas menunjukkan proses pencairan pembiayaan BNI Griya iB Hasanah Plus untuk pembangunan rumah melalui 4 tahapan dengan termin yang berbeda-beda. Demi meminimalisasi penyimpangan penggunaan dana pembiayaan, untuk mencairkan dana dari tahap ke tahap tetap melalui pemantauan dari pihak bank yaitu bagian *collection assistant*. Pada tahap pertama dana pembiayaan akan dicairkan setelah akad sebesar 40% dari jumlah pembiayaan bangun dengan syarat dana tersebut harus menyelesaikan proses pembangunan pondasi, menaikkan bata, serta memasang kusen pintu dan jendela. Selanjutnya *collection assistant* akan melakukan pemantaun dan memastikan syarat sudah terpenuhi sehingga dana tahap kedua dapat dicairkan. Pada tahap kedua dana pembiayaan akan dicairkan sebesar 30% dengan syarat dana tersebut harus menyelesaikan proses pemelasteran dinding, pemasangan

atap serta daun pintu. Selanjutnya pada tahap ketiga dana pembiayaan akan dicairkan sebesar 20% dengan syarat dana tersebut harus menyelesaikan proses pemasangan plafon, lantai, cat dinding, serta *finishing* untuk rumah siap huni. Setelah nasabah menyelesaikan pengurusan IMB (Izin Mendirikan Bangunan), bank akan mencairkan sisa dana pembiayaan yaitu sebesar 10% dari jumlah pembiayaan.

### **3.3 Teori Yang Berkaitan**

#### **3.3.1 Pengertian, fungsi dan jenis pembiayaan**

##### **3.3.1.1 Pengertian pembiayaan**

Menurut Kasmir (2008:96) pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio menjelaskan bahwa pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang *deficit unit* (Antonio, 2001:160).

Menurut Rivai dan Arifin (2010 : 681) pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

Pembiayaan juga dapat diartikan sebagai pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri atau lembaga. Dengan kata

lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

Dari pengertian diatas, dapat dijelaskan bahwa tujuan pembiayaan adalah untuk menambah modal usaha baik kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang. Kemudian adanya kesepakatan antara bank (kreditur) dengan nasabah penerima pembiayaan (debitur), dengan perjanjian yang telah dibuat dan disepakati.

### 3.3.1.2 Fungsi pembiayaan

Dalam pembiayaan, memiliki beberapa fungsi yang sangat beragam, karena keberadaan bank syariah yang menjalankan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah bukan hanya untuk mencari keuntungan dan meramaikan bisnis perbankan di Indonesia, tetapi juga untuk menciptakan lingkungan bisnis yang aman, diantaranya :

1. Memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menerapkan sistem bagi hasil yang tidak memberatkan debitur.
2. Membantu kaum *dhuafa* yang tidak tersentuh oleh bank konvensional karena tidak mampu memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank konvensional.
3. Membantu masyarakat ekonomi lemah yang selalu dipermainkan oleh *rentenir* dengan membantu melalui pendanaan untuk usaha yang dilakukan.

Selain fungsi-fungsi di atas, terdapat fungsi lainnya yang berhubungan dengan suatu pembiayaan, di antaranya:

1. Meningkatkan daya guna uang

Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan, dan deposito. Uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas.

2. Meningkatkan daya guna barang

Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat mengubah bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat.

3. Meningkatkan peredaran uang

Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening-rekening Koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, *bilyet giro*, wesel, dan sebagainya. Melalui pembiayaan peredaran uang kartal dan giral akan lebih berkembang karena pembiayaan meningkatkan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik secara kualitatif apalagi secara kuantitatif.

### 3.3.1.3 Jenis pembiayaan

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi kedalam dua hal berikut:

1. Pembiayaan Produktif

Yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.

## 2. Pembiayaan Konsumtif

Yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan yang umumnya perorangan (Adiwarman, 2010:234)

Setelah melihat beberapa fungsi diatas, bisa terlihat bahwa adanya pembiayaan dalam sebuah bank dan lembaga keuangan juga untuk meningkatkan peredaran uang di masyarakat, sehingga Bank sebagai lembaga intermediasi antara pihak surplus dengan pihak defisit mampu bekerja secara optimal.

### 3.3.2 Pengertian dan Jenis KPR

KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah (Hardjono, 2008:25).

KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat. Secara umum, ada 2 jenis KPR yaitu:

1. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah kebawah. Hal ini guna untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau perbaikan rumah yang telah dimiliki sebelumnya. Adapun bentuk dari subsidi tersebut telah diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini.

2. KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

### **3.3.3 Pengertian, rukun, syarat dan landasan hukum *murabahah***

#### **3.3.3.1 Pengertian**

Secara bahasa *murabahah* mempunyai pengertian saling menguntungkan dapat dipahami bahwa keuntungan itu dimiliki oleh kedua pihak yaitu pihak pertama yang meminta pembelian dan pihak kedua yang membelikan. Keuntungan pihak pertama adalah terpenuhi kebutuhannya dan keuntungan pihak kedua adalah tambahan harga pokok (selisih harga pokok dengan harga jual) yang didapat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Pengertian *murabahah* menurut istilah banyak didefinisikan oleh beberapa para ahli, tetapi semua definisi tersebut mempunyai satu pemahaman yang sama. Menurut Kasmir (2014:196), *Bai'Al-murabahah* merupakan kegiatan jual beli pada harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam hal ini penjual harus terlebih dulu memberitahukan harga pokok yang ia beli ditambah keuntungan yang diinginkan.

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, *Bai'Al-murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati (Antonio, 2001:101).

Ibnu Qudamah (2005:24) mendefinisikan *murabahah* adalah menjual dengan harga asal ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati.

Dari beberapa pengertian *murabahah* di atas dapat disimpulkan bahwa *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Karena dalam definisi adanya “keuntungan yang disepakati”, karakteristik *murabahah* adalah penjual harus memberi penjelasan kepada pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambah pada biaya tersebut dan dijadikan sebagai harga jual.

### 3.3.3.2 Rukun *murabahah*

1. Penjual (*Ba'i*), yaitu seseorang yang menyediakan alat komoditas atau barang yang diperjualbelikan kepada konsumen atau nasabah.
2. Pembeli (*Musytari*), yaitu seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan.
3. Objek jual beli (*Mabi'*), yaitu adanya barang yang akan diperjualbelikan.
4. Ijab Qabul (*Sighat*), para ulama sepakat bahwa unsur terpenting dalam jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak, *sighat* harus diucapkan secara jelas dan transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak.

### 3.3.3.3 Syarat

1. Pihak yang berakad, harus:
  - a) Cakap hukum.
  - b) Sukarela (*ridha*), tidak dalam keadaan terpaksa atau berada dibawah tekanan atau ancaman.

2. Obyek yang diperjualbelikan harus:
  - a) Tidak termasuk yang diharamkan atau dilarang.
  - b) Memberikan manfaat atau sesuatu yang bermanfaat.
  - c) Penyerahan obyek *murabahah* dari penjual kepada pembeli dapat dilakukan.
  - d) Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad.
  - e) Sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.
3. Akad/*Sighat*
  - a) Harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad.
  - b) Antara *ijab* dan *qabul* (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati.
  - c) Tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada kejadian yang akan datang.

Selain itu ada beberapa syarat-syarat sahnya jual beli *murabahah* adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui Harga pokok
 

Harga beli awal (harga pokok) harus diketahui oleh pembeli kedua, karena mengetahui harga merupakan salah satu syarat sahnya jual beli yang menggunakan prinsip *murabahah*. Mengetahui harga merupakan syarat sahnya akad jual beli, dan mayoritas ahli *fiqh* menekankan pentingnya syarat ini. Bila harga pokok tidak diketahui oleh pembeli maka akad jual beli menjadi *fasid* (tidak sah). Pada praktek perbankan syariah, bank dapat menunjukkan bukti pembelian obyek jual beli *murabahah* kepada nasabah,

sehingga dengan bukti pembelian tersebut nasabah mengetahui harga pokok Bank.

## 2. Mengetahui Keuntungan

Keuntungan seharusnya juga diketahui karena ia merupakan bagian dari harga. Keuntungan atau dalam praktek perbankan syariah sering disebut dengan margin *murabahah* dapat dimusyawarahkan antara bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, sehingga kedua belah pihak, terutama nasabah dapat mengetahui keuntungan bank.

## 3. Harga pokok dapat dihitung dan diukur

Harga pokok harus dapat diukur, baik menggunakan takaran, timbangan ataupun hitungan. Ini merupakan syarat *murabahah*. Harga bisa menggunakan ukuran awal, ataupun dengan ukuran yang berbeda, yang penting bisa diukur dan diketahui.

## 4. Jual beli *murabahah* tidak bercampur dengan transaksi yang mengandung riba.

## 5. Akad jual beli pertama harus sah. Bila akad pertama tidak sah maka jual beli *murabahah* tidak boleh dilaksanakan. Karena *murabahah* adalah jual beli dengan harga pokok ditambah keuntungan, kalau jual beli pertama tidak sah maka jual beli *murabahah* selanjutnya juga tidak sah.

### 3.3.3.4 Landasan Hukum

*Murabahah* merupakan suatu akad yang dibolehkan secara *syar'i*, serta didukung oleh mayoritas ulama dari kalangan *Shahabat*, *Tabi'in* serta Ulama-ulama dari berbagai *mazhab* dan aliran.

Landasan hukum akad *murabahah* ini adalah:

## 1. Al-Quran

Ayat Al-Quran yang secara umum membolehkan jual beli adalah firman Allah:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Artinya: “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 diantara kamu” (An-Nisaa, 4:29).

Ayat ini menerangkan hukum transaksi secara umum, lebih khusus kepada transaksi jual beli. Dalam ayat ini Allah mengharamkan orang yang beriman untuk memakan, memanfaatkan, menggunakan harta orang lain dengan jalan yang batil, yaitu yang tidak sesuai dengan syariah. Transaksi terhadap harta milik orang lain harus berjalan dengan asas saling ridha dan ikhlas.

## 2. Assunnah

عن صهيباً النَّبِيِّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ  
إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه)

Dari Shuhaib “Nabi bersabda, ‘Tiga hal yang di dalamnya terdapat barakah; jual beli yang memberi tempo, peminjaman, dan campuran gandum dengan jelai untuk di konsumsi orang-orang rumah bukan untuk dijual”. (Ibnu Majah, No.2289:768).

Hadis diatas menjelaskan bahwa ada tiga hal yang mengandung keberkahan yaitu jual beli tidak secara tunai maksudnya kredit namun tanpa bunga hal itu sangat membantu orang yang pada saat itu sangat memerlukan uang. Memberikan pinjaman tanpa mengambil kelebihan

karena kelebihan itulah yang dinamakan riba dan riba itu diharamkan. Peminjaman di sini yang di maksudkan adalah pinjaman *mudharabah* sebagaimana disabdakan Rasulullah pada hadis tersebut. Dengan menunjukkan adanya keberkahan ini, hal ini mengidkasikan di perbolehkannya praktik jual beli yang di lakukan secara tempo, begitu juga dengan pembiayaan *murabahah* yang dilakukan secara tempo, dalam artian nasabah diberi tenggang waktu untuk melakukan pelunasan atas harga sesuai kesepakatan. Hal lain yang mengandung berkah adalah mencampur gandum dengan jelai untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual, yang dimaksudkan di sini gandum, biji-bijian di sini bukan untuk dijualbelikan ketika panen hanya dimakan untuk kebutuhan keluarga.

3. Kaidah Fiqh, yang menyatakan:

الأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

*“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”*

Kaidah fiqh di atas menjelaskan bahwa *mu’âmalah*, baik jual beli, sewa menyewa, dan semisalnya hukum asalnya adalah halal dan diperbolehkan kecuali ada dalil yang melarangnya. Dari sini dapat diketahui bahwa hukum asal menetapkan syarat dalam *mu’âmalah* juga adalah halal dan diperbolehkan.

#### 4. Fatwa DSN-MUI

Pembiayaan *murabahah* telah diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.04/DSN-MUI/IV/2000.

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 syari'ah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus

dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank (dsnmui.or.id, 2019)

### 3.3.4 Pengertian dan Landasan Hukum *Wakalah*

#### 3.3.4.1 Pengertian *Wakalah*

*Wakalah* menurut istilah syar'i *wakalah* ialah akad perwakilan antara dua pihak, di mana pihak pertama mewakilkan suatu urusan kepada pihak kedua untuk bertindak atas nama pihak pertama.

*Wakalah* dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan didefinisikan sebagai pemberian kuasa dari pemberi kuasa (*muwakkil*) kepada penerima kuasa (*wakil*) dalam hal yang boleh diwakilkan, dimana penerima kuasa tidak menanggung risiko yang diwakilkan, kecuali kecerobohan atau wanprestasi (Nugraheni, 2017:126).

Dari kedua pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa *wakalah* merupakan pelimpahan kekuasaan atau wewenang oleh seseorang kepada orang lain dalam hal tertentu yang dapat diwakilkan dengan suatu akad tertentu.

#### 3.3.4.2 Landasan Hukum

##### 1. Al-Quran

Ayat Al-Quran yang secara umum membolehkan *wakalah* adalah firman Allah:

فَاتَّبِعُوا أَحَدَكُمْ بَرِّقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ فَلْيَنْظُرْ أَيُّهَا أَزْكَى طَعَامًا  
فَلْيَأْتِكُمْ بِرِزْقٍ مِنْهُ

Al-Kahfi, 18:19

Artinya: " Maka suruhlah salah seorang di antara kamu untuk pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah Dia Lihat

*manakah makanan yang lebih baik, Maka hendaklah ia membawa makanan itu untukmu"*

Potongan ayat diatas menceritakan kisah para pemuda yang tersesat tertidur di dalam gua. Dalam ayat tersebut salah seorang diantaranya diutus untuk pergi ke kota membawa sejumlah uang perak untuk membeli makanan yang halal lagi baik tanpa memandang sedikit banyaknya.

## 2. Fatwa DSN-MUI

Akad *wakalah* telah diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.10/DSN-MUI/IV/2000. Ketentuan umum mengenai wakalah, yaitu sebagai berikut:

- a. Pernyataan Ijab Qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
- b. Syarat *muwakkali* (yang mewakilkan) adalah pemilik sah yang bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan
- c. Syarat *wakil* (yang mewakili) adalah cakap hukum dan dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya
- d. Hal-hal yang diwakilkan diketahui dengan jelas oleh orang yang mewakili, tidak bertentangan dengan syariat serta dapat diwakilkan menurut syariat.

### 3.4 Evaluasi Kerja Praktik

Selama penulis melakukan kerja praktik di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh, penulis banyak melakukan kegiatan seperti yang sudah penulis paparkan dalam kegiatan kerja praktik di atas. Penulis melihat adanya kesesuaian antara teori yang sudah penulis paparkan di atas dengan praktik yang terjadi di lapangan. Salah

satu kesesuaiannya adalah prosedur pembiayaan BNI Griya iB Hasanah Plus yang dimulai dengan melengkapi persyaratan. Nasabah yang ingin mendapatkan fasilitas pembiayaan harus memenuhi beberapa persyaratan yang tidak sulit sehingga nasabah bisa memenuhinya dengan mudah. Nasabah juga dibimbing dalam memenuhi persyaratan yang harus dilengkapi sehingga sangat menggambarkan bank merupakan partner bagi nasabah.

Prosedur pembiayaan BNI Griya iB Hasanah Plus selanjutnya adalah analisa kelayakan pembiayaan. Penulis melihat PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh menggunakan analisa 5C, yaitu *character, capital, capacity, collateral dan condition of economy* dalam menganalisa apakah nasabah berhak mendapatkan pembiayaan atau tidak. Dilanjutkan dengan pengikatan akad, pada proses ini PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh menerapkan fatwa DSN-MUI No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* dan fatwa DSN-MUI No.10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *wakalah*. Sesuai dengan ketentuannya fatwa, PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh membeli tanah yang dibutuhkan nasabah terlebih dahulu sebelum dijual kembali kepada nasabah dan menggunakan akad *wakalah* untuk memberikan wewenang kepada nasabah dalam membeli bahan material yang dibutuhkan nasabah. Adapun tujuan lain menggunakan akad *wakalah* ini untuk mempermudah bank dalam memenuhi kebutuhan nasabah, mengingat jumlah bahan material yang banyak dan harus dibeli sesuai kebutuhan.

Dan pada tahap yang terakhir proses pencairan pembiayaan. Tahap ini dilalui oleh PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh secara bertahap demi terwujudnya tujuan pembiayaan sesuai dengan

prinsip *murabahah* yang ditetapkan di dalam fatwa. Dalam proses ini nasabah terus berada dalam pantauan bank sehingga dana pembiayaan digunakan dengan baik.



## **BAB EMPAT PENUTUP**

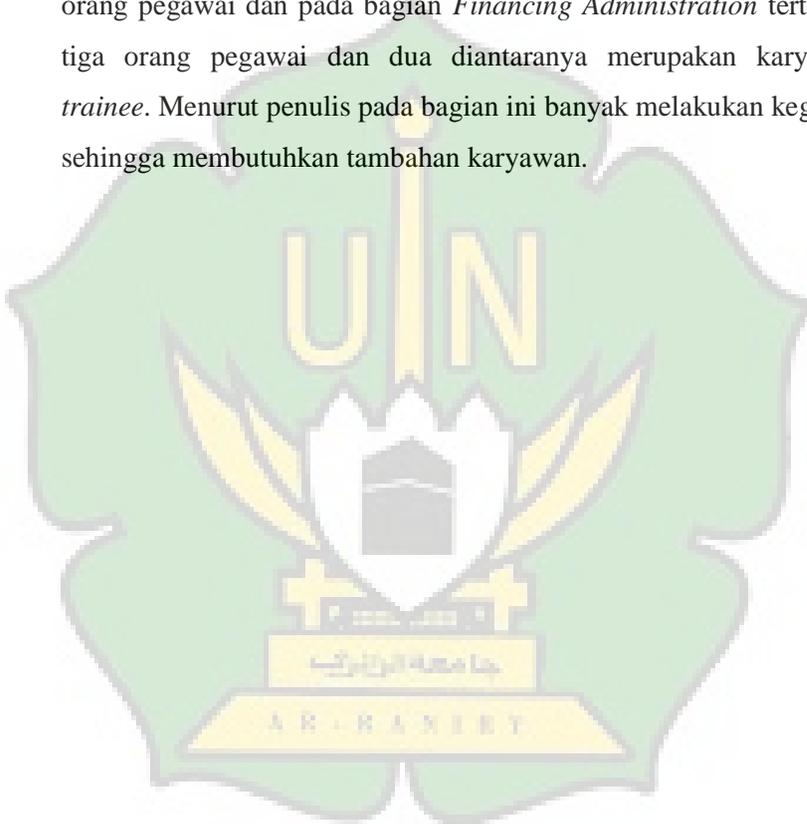
### **4.1 Kesimpulan**

Dari pembahasan Laporan Kerja Praktek (LKP ) yang telah disampaikan pada bab sebelumnya tentang prosedur pembiayaan BNI Griya iB Hasanah Plus pada PT.BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh, maka dapat disimpulkan nasabah yang membutuhkan pembiayaan dapat mengajukan permohonan dan melengkapi persyaratan pembiayaan. Selanjutnya permohonan pembiayaan dan syarat-syarat diserahkan ke unit *processing* untuk dianalisa apakah pembiayaan ditolak atau disetujui, ketika pembiayaan disetujui maka tahap selanjutnya adalah perjanjian akad. Pada tahap ini bank akan membeli langsung tanah dari penjual tanah dan menjual kembali kepada nasabah, dilanjutkan dengan penandatanganan akad wakalah untuk pembelian bahan material bangunan. Setelah persyaratan dipenuhi dan akad telah dilakukan, maka tahapan selanjutnya adalah pencairan dana pembiayaan. Bank akan mencairkan dana pembelian tanah ke rekening penjual tanah. Dan untuk mencapai tujuan pembiayaan, PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh melakukan pencairan pembangunan rumah dalam sistem termin yang terbagi atas 4 tahap.

### **4.2 Saran**

Berdasarkan dari hasil kerja praktek pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh, beberapa saran yang dapat diberikan agar menjadi masukan yang berguna bagi semua kalangan, baik terhadap bank ataupun lapisan masyarakat, yaitu:

1. Mempertahankan pelayanan pada prosedur pembiayaan BNI Griya iB Hasanah Plus kepada calon nasabah, agar calon nasabah mengetahui kewajiban dan hak setiap pihak yang berkaitan.
2. Menambahkan pegawai di bagian *Collection Assistant* dan *Financing Administration*, sebab pada bagian *Collection Assistant* terdapat satu orang pegawai dan pada bagian *Financing Administration* terdapat tiga orang pegawai dan dua diantaranya merupakan karyawan *trainee*. Menurut penulis pada bagian ini banyak melakukan kegiatan sehingga membutuhkan tambahan karyawan.



## DAFTAR PUSTAKA

Al-Quran dan Terjemahannya

Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik. Jakarta : GemaInsani Press

Ascarya dan Yumanita, Diana 2005. Bank Syariah : Gambaran Umum. Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan (PPSK) Bank Indonesia. Jakarta

bnisyariah.co.id. 2019 “Sejarah BNI Syariah”,  
<https://www.bnisyariah.co.id/id-id/perusahaan/tentangbnisyariah/sejarah>.

bnisyariah.co.id. 2019 “Visi dan Misi”,  
<https://www.bnisyariah.co.id/id-id/perusahaan/tentangbnisyariah/visidanmisi>.

bnisyariah.co.id. 2019 “Produk Pendanaan.”,  
<https://www.bnisyariah.co.id/id-id/personal/Pendanaan>.

bnisyariah.co.id. 2019 ”Produk Griya iB Hasanah”,  
<https://www.bnisyariah.co.id/id-id/personal/pembiayaan/konsumer/griyaibhasanah>.

dsnemui.or.id. 2019 “Fatwa”, <https://dsnemui.or.id/produk/fatwa/>

Hardjono.2008. Mudah Mmiliki Rumah Idaman Lewat KPR. Jakarta : PT. Pusaka Grahatama

Kasmir. 2014. Dasar-dasar Perbankan. Edisi Revisi 2008. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada

Kasmir. 2008.Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya.Edisi Revisi 2008.Jakarta:PT.RAJAGRAFINDO PERSADA.

Muhammad , Abu Abdullah. 209-273 H. Sunan Ibnu Majah. Kutub Arabiyah: Dar ikhyat.

Nugraha, Destri Budi. 2017. Analisa Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang Wakalah, Hawalah, dan Kafalah dalam Kegiatan Jasa Peusahaan Pembiayaan Syariah.

Ojk.go.id. 2019 “Statistik Perbankan Syariah”,  
<https://ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah-Januari-2018.aspx>.

Rochmawan, Laksono Tri. 2008. Pengantar Ekonomi Mikro.  
Semarang : Anindya

Syafei, Rachmat. 2001. Fiqih Muamalah. Bandung: CV Pustaka Setia





**UIN AR-RANIRY BANDA ACEH**

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

Nomor : 2342/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.

**MEMUTUSKAN**

Menetapkan :

Pertama : Menunjuk Saudara (i) :

- Fithriady, Lc., MA
- Inayatillah, MA.EK

Sebagai Pembimbing I  
Sebagai Pembimbing II

untuk membimbing Laporan Kerja Praktik Mahasiswa (i) :

Nama : Maulidia Ulfah

NIM : 160601025

Prodi : D-III Perbankan Syariah

Judul : Prosedur Pembiayaan Pada Produk BNI Griya iB Hasanah Plus di PT. BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh

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

Dekan,

  
Zaki Fuad H

Tembusan :

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







**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](mailto:febi.uin@ar-raniry.ac.id)

**FORMULIR PENILAIAN**

**1. MAHASISWA YANG DINILAI**

NAMA : Maulidia Ulfah  
NIM : 160601025

**2. UNSUR PENILAIAN**

NO	UNSUR YANG DINILAI	NILAI HURUF (NH)	NILAI ANGKA (NA)	KETERANGAN
1	Kepemimpinan (Leadership)	B	80	
2	Kerja Sama (Cooperation)	A	50	
3	Pelayanan (Public Service)	A	50	
4	Penampilan (Performance)	A	90	
5	Ketelitian dan Kecermatan (Incredible Detail)	A	60	
6	Tanggung Jawab (Responsibility)	A	50	
7	Kedisiplinan (Discipline)	A	80	
8	Pengetahuan Ekonomi Syariah (Islamic Economic Knowledge)	B	85	
Jumlah			705	
Rata-rata			A	88,125

**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

Banda Aceh, 3 Mei 2019



Radia Safrani  
Manager Operasional

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

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

Berdasarkan Hasil Keputusan Rapat Direksi tanggal 12 Oktober 2012  
 Organisasi Kantor Cabang  
 Ketetapan Organisasi Divisi: REN No.ORG/06/XI/2012 tanggal 29 Nov 2012  
 Lampiran 1: STRUKTUR KANTOR CABANG

Status Dokumen : Perubahan Kedua  
 Penetapan terakhir Kantor Cabang tanggal 25-6-2012

