

**ANALISIS RESPON NASABAH TERHADAP PELAKSANAAN AKAD
MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (BNI GRIYA
SYARIAH) PADA BNI SYARIAH CABANG YOGYAKARTA**

SKRIPSI



PROGRAM STUDI EKONOMI DAN PERBANKAN ISLAM

FAKULTAS AGAMA ISLAM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

NOTA DINAS

Lampiran : 4 eks. Skripsi Yogyakarta, 4 Juli 2011
Hal : Persetujuan Kepada yth.
 Dekan Fakultas Agama Islam
 Universitas Muhammdiyah Yogyakarta
 di Yogyakarta

Assalamu'alaikum wr.wb.

Setelah merima dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka saya berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : M. Reza Arifahrizal
NPM : 20070730006
Judul : "Analisis Respon Nasabah Terhadap Pelaksanaan Akad *Murabahah* Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (BNI Griya Syariah) Pada BNI Syariah Cabang Yogyakarta".

Telah memenuhi syarat untuk diajukan pada ujian akhir tingkat Sarjana pada Fakultas Agama Islam Jurusan Ekonomi Perbankan Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Bersama ini saya sampaikan naskah skripsi tersebut kepada Fakultas, dengan harapan dapat diterima dan segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

PENGESAHAN

Skripsi berjudul

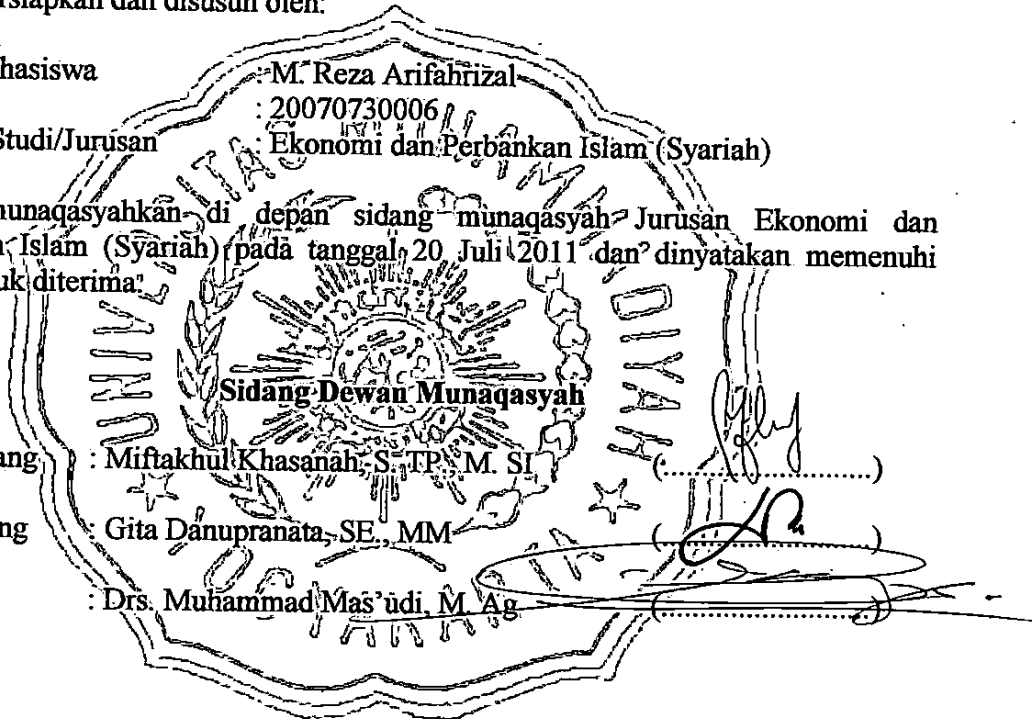
**ANALISIS RESPON NASABAH TERHADAP PELAKSANAAN AKAD
MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (BNI GRIYA
SYARIAH) PADA BNI SYARIAH CABANG YOGYAKARTA**

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama Mahasiswa : M. Reza Arifahrizal
NPM : 20070730006
Program Studi/Jurusan : Ekonomi dan Perbankan Islam (Syariah)

telah dimunaqasyahkan di depan sidang munaqasyah Jurusan Ekonomi dan Perbankan Islam (Syariah) pada tanggal 20 Juli 2011 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima.

Ketua Sidang : Miftakhul Khasanah, S.TP, M. SI
Pembimbing : Gita Danupranata, SE, MM
Penguji : Drs. Muhammad Mas'udi, M. Ag



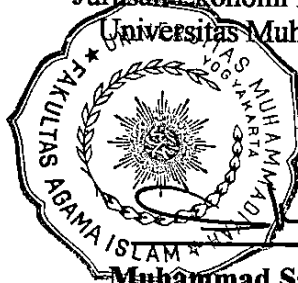
Yogyakarta, 20 Juli 2011

Fakultas Agama Islam

Jurusan Ekonomi Perbankan Islam (Syariah)

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Dekan



Muhammad Samsudin, S.Ag., M.Pd

MOTTO

❖ Pandai bersyukur melahirkan
kenikmatan dan karunia yang tak terhingga.
(Penyusun)

❖ Hiduplah seperti pohon kayu yang lebat buahnya; hidup di tepi jalan dan
dilempari orang dengan batu, tetapi dibalas dengan buah.
(Abu Bakar Sibli)

❖ Harga kebaikan manusia adalah diukur menurut
apa yang telah dilaksanakan / diperbuatnya.
(Ali Bin Abi Thalib)

❖ Banyak kegagalan dalam hidup ini dikarenakan orang-orang tidak menyadari
betapa dekatnya mereka dengan keberhasilan saat mereka menyerah

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada:

Kedua Orangtuaku

Ayahanda Arifin Mastur, SKM, M. Kes serta Ibunda Nurfahlina Sari

**Tak ternilai dan tak tergantikan oleh apapun pengorbananmu demi diriku yang
menjadi harapan serta kebanggaanmu diesok hari.**

Adikku tercinta Yunita Resty Lestari

**Rasa bangga yang luar biasa mempunyai adik sepertimu atas bakti kepada orangtua
serta semangat besarmu demi cita-cita akan datang.**

Keluarga Besar

H. Mastur & H. Nurhasan

Sahabat-sahabatku

**Seluruh sahabat-sahabatku yang selalu hadir mengisi hari-hariku dengan suka dan
duka. Tanpa sahabat hidup terasa hampa**

KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah, puji syukur dipanjatkan kehadirat Allah SWT yang senantiasa memberikan karunia-Nya, hingga akhirnya penyusun dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul “Analisis Respon Nasabah Terhadap Pelaksanaan Akad *Murabahah* Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (BNI Griya Syariah) Pada BNI Syariah Cabang Yogyakarta”.

Penyusunan skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program studi Ekonomi dan Perbankan Islam pada Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Dalam penyusunan skripsi ini, tentunya banyak pihak yang telah memberikan bantuan baik moril maupun materil. Oleh karena itu penyusun ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang tiada hingganya kepada :

1. Bapak Muhammad Samsudin, selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, yang telah memberikan izin penelitian kepada penyusun.
2. Bapak Muhammad Mas'udi, selaku Kepala Jurusan Program Studi Ekonomi dan Perbankan Islam, Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, yang telah memberikan arahan untuk tercapainya penelitian

3. Bapak Gita Danupranata, selaku dosen pembimbing skripsi yang telah bersedia membimbing, mengarahkan dan meluangkan waktunya dalam proses penyusunan skripsi ini
4. BNI Syariah Cabang Yogyakarta, sebagai lembaga tempat dilaksanakannya penelitian dalam proses penyusunan skripsi ini.
5. Secara khusus penyusun mengucapkan terima kasih kepada ayahanda Arifin Mastur dan ibunda Nurfaahlina Sari yang telah banyak memberikan dukungan dan pengorbanan baik secara moril maupun materil sehingga penyusun dapat menyelesaikan studi dengan baik.
6. Ucapan terima kasih penyusun kepada semua sahabat yang telah banyak memberikan bantuan, dorongan serta motivasi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Penyusun mengharapkan saran dan kritik yang konstruktif dari semua pihak demi penyempurnaan skripsi-skripsi selanjutnya. Akhirnya hanya kepada Allah SWT kita kembalikan semua urusan dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak, semoga Allah SWT meridhai dan dicatat sebagai ibadah disisi-Nya, amin.

Wassalamu'alaikum wr.wb

Yogyakarta, 2 Juli 2011

Penyusun

M. Reza Arifahrizal

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN NOTA DINAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
INTISARI	xiv
ABSTRACT.....	xv
PERNYATAAN	xvi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Sistematika Penelitian	8
E. Manfaat Penelitian	8

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. A.Landasan Teori	10
1. Respon Nasabah	10
a. Kepribadian	14
b. Sikap	20
c. Motivasi	27

2. Pembiayaan <i>Murabahah</i>	37
a. Pengertian Pembiayaan <i>Murabahah</i>	37
b. Tujuan <i>Murabahah</i>	39
c. Landasan Syariah <i>Murabahah</i>	40
d. Landasan Hukum <i>Murabahah</i>	41
e. Prinsip Dasar <i>Murabahah</i>	42
f. Rukun <i>Murabahah</i>	43
g. Syarat Pokok <i>Murabahah</i>	43
h. Jenis <i>Murabahah</i>	44
i. Kehalalan Barang yang Diperjualbelikan	44
j. Harga Barang	50
k. Potongan Harga Barang	51
l. <i>Mark-up</i> atau <i>Margin</i>	53
m. Uang Muka dalam <i>Murabahah</i>	53
n. Jaminan Pembayaran	54
o. Bentuk Akad <i>Murabahah</i>	57
p. Aspek Teknis <i>Murabahah</i>	58
3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	60
a. Pengertian KPR	60
b. KPR Sebagai Produk Primadona Bank.....	61
c. Keuntungan Mengajukan KPR	71
d. Jenis Pembiayaan KPR.....	76
e. Rukun KPR Syariah.....	82
f. Syarat KPR Syariah.....	83
B. Penelitian Terdahulu	83

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	86
---------------------------	----

C. Teknik Pengumpulan Data	86
D. Teknik Analisa Data	88
1. Triangulasi Data atau Sumber Data.....	88
2. Triangulasi Metode.....	89
3. Triangulasi Peneliti.....	90
4. Triangulasi Teori	90

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum BNI Syariah	91
1. Sejarah Perkembangan BNI	91
a. Sejarah BNI	91
b. Perkembangan BNI.....	92
2. Sejarah dan Perkembangan BNI Syariah Cabang Yogyakarta... 94	
a. Sejarah BNI Syariah	94
b. Sejarah BNI Syariah Cabang Yogyakarta	96
c. Perkembangan BNI Syariah	98
3. Visi, Misi, dan Tujuan BNI Syariah.....	99
4. Struktur Organisasi BNI Syariah Cabang Yogyakarta.....	100
5. jenis Produk Pelayanan.....	104
a. Produk Dana	104
b. Produk Pembiayaan	106
c. Produk Jasa	112
d. Produk Sosial.....	113
e. Pemberian Pembiayaan	114
B. Pembahasan	114
1. Pelaksanaan Akad <i>Murabahah</i> Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah.....	114
a. Proses Pelaksanaan.....	115
b. Pelaksanaan Pembiayaan Bermasalah	122

2. Respon Nasabah	123
a. Pelaksanaan Pembiayaan Dengan Akad <i>Murabahah</i>	124
b. Persyaratan yang Ditetapkan BNI Syariah	125
c. Penetapan Angsuran	126
d. Pelayanan yang Diberikan	127
e. Tanggapan Nasabah Dalam Pelaksanaan	128

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	130
B. Saran	131
C. Keterbatasan Penelitian	131

DAFTAR TABEL

Gambar 2.1 Tipe Konduktor Juncion

10

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.2 Teori Hirarki Kebutuhan dari A. Maslow.....	33
Gambar 2.3 Skema Pembiayaan Murabahah.....	41
Gambar 3.1 Struktur Organisasi BNI Syariah.....	104
Gambar 3.2 Struktur Organisasi BNI Syariah Cabang Yogyakarta.....	105
Gambar 3.3 Skema Prinsip Organisasi BNI Syariah.....	106

INTISARI

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu cara mudah untuk memiliki tempat tinggal. Melalui KPR, berbagai lapisan masyarakat dimudahkan dalam mewujudkan impian memiliki rumah dengan fasilitas uang muka terjangkau, pembayaran secara angsuran, memiliki jangka waktu yang lama dalam angsuran, serta sebagai jaminan memiliki rumah.

Dalam penelitian ini, penyusun menggunakan jenis penelitian kualitatif yaitu penelitian yang menjelaskan permasalahan penelitian yang didasarkan pada data variabel dan tidak menggunakan angka-angka kuantitatif untuk ditarik kesimpulan penelitian. Dalam penelitian ini akan menggambarkan secara rinci tentang keadaan sesungguhnya dari objek penelitian. Selanjutnya data diperoleh melalui dokumentasi dan wawancara BNI Syariah Cabang Yogyakarta dan nasabah pembiayaan pemilikan rumah (BNI Griya Syariah).

Hasil penelitian di lapangan menunjukkan bahwa pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan pemilikan rumah (BNI Griya Syariah) pada BNI Syariah Cabang Yogyakarta, telah sesuai pelaksanaannya dengan prosedur dan ketentuan akad *murabahah*. Selain itu pada respon nasabah BNI Griya Syariah terhadap pelaksanaan akad *murabahah* dalam pembiayaan pemilikan rumah pada BNI Syariah Cabang Yogyakarta, menunjukkan respon positif atas pelaksanaan akad *murabahah* serta pelayanan dan tatacara pembiayaan pemilikan rumah. Data-data yang diperoleh didukung oleh hasil wawancara yang dilakukan kepada beberapa pihak yang terkait dalam penelitian ini. Pada pelaksanaan akad *murabahah*, nasabah pembiayaan pemilikan rumah sebelumnya mengikuti alur proses pengajuan pembiayaan pemilikan rumah, hingga akhirnya ditemui kesepakatan dan pembiayaan dimulai dengan akad *murabahah*, dan pihak bank menerangkan serta meminta kesepakatan atas keuntungan yang diperoleh bank, pada saat awal akad *murabahah*. Ada beberapa faktor yang menjadi pokok permasalahan khusus yang dijadikan sebagai kunci dalam mengetahui respon nasabah BNI Griya Syariah yaitu respon tentang pelaksanaan pembiayaan dengan akad *murabahah*, respon atas persyaratan yang ditetapkan BNI Syariah, respon penetapan angsuran, respon pelayanan yang diberikan, serta tanggapan atas pelaksanaan yang didalamnya ditemui beberapa keluhan nasabah tentang mekanisme pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah.

Oleh karena itu saran atau rekomendasi yang penyusun berikan untuk masalah yang ditemui adalah perlunya peningkatan pelayanan, khususnya dalam kelengkapan dokumen bukti kepemilikan rumah atas nasabah pembiayaan, serta perlunya koordinasi yang baik antara BNI Syariah Cabang Yogyakarta dengan notaris dalam proses legalitas yaitu pelayanan yang sebaiknya tidak memakan waktu terlalu lama bagi nasabah.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini benar-benar merupakan karya yang dibuat oleh penyusun sendiri dan tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi manapun. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis bahkan diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Penyusun sangat menghargai karya-karya orang lain, sehingga penyusun berani berjanji bahwa jika ini merupakan karya orang lain ataupun sudah pernah diteliti sebelumnya, maka penyusun siap dikenakan sanksi akademis atau yang terkait dengan pelanggaran tersebut.

Yogyakarta, 2 Juli 2011

M. Reza Arifahrizal