

**ANALISIS PENERAPAN AKAD MURABAHAH PADA
PEMBIAYAAN GRIYA iB HASANAH
DI BANK BNI SYARIAH CABANG SEMARANG**



Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Ahli Madya dalam Ilmu Perbankan Syari'ah

Oleh:

NUR HIDAYAH

112503053

**PROGRAM DIII PERBANKAN SYARI'AH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
IAIN WALISONGO SEMARANG**

2014

Dr. Imam Yahya, M.Ag
Perum Pandana Merdeka
Ngalian Semarang

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp. : 4(empat) eks
Hal : Naskah Tugas Akhir
An. Sdri. Nur Hidayah

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya bersama ini saya kirim naskah Tugas Akhir saudara:

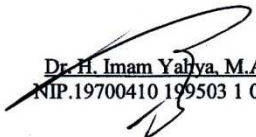
Nama : Nur Hidayah
NIM : 112503053
Judul :ANALISIS PENERAPAN AKAD MURABAHAH PADA
PEMBIAYAAN GRIYA iB HASANAH DI BANK BNI
SYARIAH CABANG SEMARANG

Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir saudara tersebut dapat segera diajukan.

Demikian harap dijadikan maklum.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Pembimbing


Dr. H. Imam Yahya, M.Ag
NIP.19700410 199503 1 001



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
JL. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Semarang Tlp/Fax. (024) 7601291

PENGESAHAN

Nama : Nur Hidayah
NIM : 112503053
Jurusan : D3 Perbankan Syariah
Judul : Analisis Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Griya ib Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Semarang

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang, pada tanggal :


23 Mei 2014

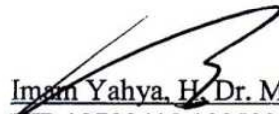
Dan dapat diterima sebagai kelengkapan ujian akhir dalam rangka menyelesaikan studi Program Diploma 3 (D3) Perbankan Syariah Tahun Akademik 2013/2014 guna memperoleh gelar Ahli Madya Perbankan Syariah.

Semarang, 23 Mei 2014

Ketua Sidang

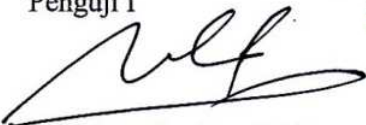
Sekretaris Sidang

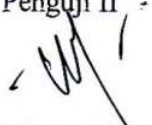

Johan Masruhan, Drs., MM
NIP. 19510510 198203 1002


Imam Yahya, H. Dr. M.Ag
NIP.19700410 199503 1 001

Penguji I

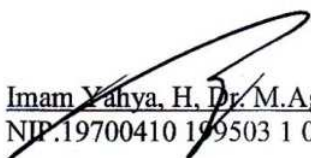
Penguji II


Ali Murtadho, Dr., M.Ag
NIP. 19710830 199803 1003


Khoirul Anwar, H. M.Ag
NIP. 19690420 199603 1 002



Pembimbing


Imam Yahya, H. Dr. M.Ag
NIP.19700410 199503 1 001

MOTTO

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ
بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ
رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا
خَالِدُونَ

Artinya: *Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (Qs. Al-Baqoroh: 275)*

PERSEMBAHAN

Tugas akhir ini ku persembahkan kepada:

- ❖ Thank to Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini, tidak lupa sholawat serta salam penulis panjatkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW.
- ❖ Ayah dan bunda tercinta, kakak, adik, nenek serta segenap keluarga tercinta yang senantiasa mencurahkan kasih sayang dan selalu memberikan semangat, dukungan dan motivasi kepada penulis dalam keadaan apapun selama ini. Serta dengan ketulusan doanya yang selalu mengiringi langkah-langkah penulis dalam menjalani hidup ini agar menjadi manusia yang bermanfaat.
- ❖ Bapak dan Ibu dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam khususnya dosen pengajar D3 Perbankan Syariah yang telah mengajarkan banyak ilmu dan pengalamannya dalam Perbankan Syariah.
- ❖ Terima kasih untuk sahabat-sahabatku Demax Community (Bang Khamdan, Neng Rita, Okcy, dan Bang Haji), tak lupa sahabat-sahabatku dikos (Bang Jhony, Bang Meggydan Lek Tri) yang selalu setia menemaniku baik dalam keadaan susah ataupun senang, tangis ataupun tawa, lapar ataupun kenyang. Dan telah membantu banyak hal, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini, semoga kita semua menjadi

orang-orang yang bermanfaat untuk sesama dan mampu meraih kesuksesan di masa depan.

- ❖ Untuk my Ndut, yang telah bersedia menemaniku sampai ke titik ini.
- ❖ Teman-teman D3 Perbankan Syari'ah angkatan 2011 senasib dan seperjuangan yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas waktu dan kebersamaanya.
- ❖ Semua pihak ynag telah memberikan dukungan dan bantuanya, terima kasih sedalam-dalamnya.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh orang lain tau diterbitkan. Demikian juga Tugas Akhir ini tidak berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, Mei 2014

Deklarator,

NUR HIDAYAH
112503053

ABSTRAK

Secara sederhana *murabahah* berarti suatu penjualan barang ditambah barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Akad ini merupakan salah satu bentuk *Certainty Contracts* karena dalam *murabahah* ditentukan beberapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).

Transaksi pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah* merupakan salah satu transaksi jual beli yang mendominasi penyaluran dana di Bank Syariah. Begitu juga di Bank BNI Syariah Cabang Semarang yang memiliki berbagai macam produk yang menggunakan akad *murabahah*.

Pembiayaan Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah. Jenis akad yang digunakan adalah *Murabahah*.

Metode yang digunakan dalam Tugas Akhir ini adalah metode kualitatif. Adapun metode pengumpulan data dapat dilakukan sistem wawancara dengan karyawan Bank BNI Syariah Kantor Cabang Semarang, serta observasi secara langsung terhadap objek tertentu yang menjadi fokus penelitian dan mengetahui suasana kerja di BNI Syariah Kantor Cabang Semarang dan mencatat segala sesuatu yang berhubungan dengan Pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah dan dokumentasi yang berhubungan dengan penelitian ini.

Ada dua jenis Griya iB Hasanah: Griya iB Hasanah subsidi dan Griya iB Hasanah non subsidi. Analisis Perbandingan Penerapan *Murabahah* Secara Praktik dan Teoritik menghasilkan: Bank bukan sebagai penjual murni, Terdapat penggunaan akad *wakalah*, Pembayaran uang muka/ *Down payment*, Surat *Accept* (Pengakuan hutang dan atau sanggup bayar), Penyerahan agunan dari nasabah/ pembeli. Selain itu, Pemenuhan Terhadap Syarat dan Rukun *Murabahaht* telah terpenuhi sesuai dengan syariat islam.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Puji syukur kehadirat Allah SWT, penguasa alam semesta dan raja manusia karena segala rahmat, taufiq dan hidayah-Nya. Tak lupa kita panjatkan sholawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tugas akhir yang berjudul: “ANALISIS PENERAPAN AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN GRIYA iB HASANAH DI BANK BNI SYARIAH CABANG SEMARANG”. Tugas akhir ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan pendidikan Prodi D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa proses penyusunan tugas akhir ini dapat selesai berkat bantuan dari berbagai pihak, bimbingan dan dorongan serta perhatiannya. Untuk itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Drs. H. Muhibbin, M.Ag, selaku Rektor IAIN Walisongo Semarang
2. Bapak Dr. H. Imam Yahya, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Walisongo Semarang, dan selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam menyusun tugas akhir ini.
3. Bapak Dr. M. Fauzi, S.E, M.M selaku Ketua Prodi D3 Perbankan Syari'ah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Walisongo Semarang

4. Seluruh dosen pengajar D3 Perbankan Syari'ah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Walisongo Semarang
5. Semua pihak BNI Syariah Cabang Semarang yang telah meluangkan waktunya membantu penulis dalam pembuatan tugas akhir ini.
6. Bapak dan Ibu tersayang serta segenap keluargaku yang selalu memberikan dukungan serta motivasi, baik moril maupun materiil.
7. Teman-teman D3 Perbankan Syari'ah angkatan 2011, terima kasih atas waktu dan kebersamaannya.
8. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyusunan Tugas Akhir ini.

Penulis percaya bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna, sehingga penulis akan sangat berterima kasih atas kriti dan saran guna penyempurnaan Tugas Akhir ini.

Akhirnya penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi yang membutuhkan.

Semarang, Mei 2014

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN DEKLARASI	vii
ABSTRAK	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I : PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian	4
1.5 Metode Penelitian	5
1.6 Sistematika Penulisan	8
BAB II : GAMBARAN UMUM BANK BNI SYARIAH CABANG SEMARANG	9
2.1 Sejarah Berdirinya	9
2.2 Visi dan Misi	11

2.3 Struktur Organisasi	12
2.4 Produk Yang Ditawarkan	16
2.5 Data Pembiayaan	21
BAB III : PEMBAHASAN	22
3.1 Pengertian Akad Murabahah	22
1. Dasar Hukum	22
2. Rukun Murabahah	24
3. Syarat-syarat Murabahah	24
4. Jenis-jenis Murabahah	25
5. Ketentuan Fatwa Murabahah	26
6. Referensi Margin Keuntungan	33
3.2 Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Griya iB Hasanah	35
1. Keunggulan	36
2. Persyaratan	37
3. Ketentuan Biaya	37
4. Dokumen-dokumen	37
5. Mekanisme Pembiayaan Griya iB Hasanah	38
3.3 Analisis Perbandingan Penerapan Akad Murabahah Secara Praktik dan Teoritik	42
BAB IV : PENUTUP	45
4.1 Kesimpulan	45
4.2 Saran	46

4.3 Penutup	46
-------------------	----

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN