



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar dari Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon.
2. Dilarang mengumumkan atau memperbanyak karya ilmiah ini dalam bentuk apapun tanpa seijin Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon.

© Hak Cipta Milik Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**ANALISIS PENERAPAN SISTEM DAN PROSEDUR
PEMBIAYAAN KESEJAHTERAAN PEGAWAI PADA
PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH DI BANK JABAR
BANTEN SYARIAH KCP MAJALENGKA**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Syariah (S. Sy)
Pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam



Disusun Oleh :

EVI SILVIA DESIANI

NIM. 14122220891

**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
SYEKH NURJATI CIREBON
TAHUN 2016 M/1437 H**



ABSTRAK

EVI SILVIA DESIANI. 14122220891. **Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka.**

Kebutuhan manusia terbagi menjadi tiga bagian meliputi sandang, pangan dan papan. Kebutuhan papan atau tempat tinggal merupakan salah satu aspek penting yang harus dipenuhi oleh setiap rumah tangga. Mengingat fungsi hunian sebagai tempat berlindung dari segala macam ancaman dari luar, lantas menjadikan kepemilikannya sebagai suatu hal yang pokok. Namun tidaklah mudah memiliki hunian atau rumah, hal itu dikarenakan nilai harga rumah yang tinggi sehingga kebanyakan masyarakat jarang membeli rumah secara tunai. Untuk itu membeli dengan angsuran atau menyewa menjadi alternatif yang dipilih masyarakat. Disinilah Bank Jabar Banten Syariah muncul sebagai lembaga keuangan yang menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah secara kredit tanpa menggunakan bunga dalam transaksinya. Untuk itu, tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penerapan sistem dan prosedur pembiayaan kesejahteraan pegawai pada pembiayaan pemilikan rumah dalam produk *murabahah* di Bank Jabar Banten Syariah.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, dimana penelitian ini menghasilkan data deskriptif berupa informasi tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Subjek dari penelitian ini terdiri dari para staf Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka. Adapun teknik pengumpulan datanya, penulis menggunakan metode yang terdiri dari observasi, wawancara, dokumentasi. Untuk sumber data dalam penelitian ini berasal dari data primer dan data sekunder.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa prosedur pembiayaan kesejahteraan pegawai yang dilakukan oleh Bank Jabar Banten Syariah sudah cukup baik dan sesuai dengan aturan yang ditetapkan. Dimana aspek analisis pembiayaan seperti (*Character, Capacity, Collateral, Condition Of Economy*) dilakukan dengan ketelitian. Adapun penyebab dari pembiayaan yang bermasalah dikarenakan oleh faktor internal dan eksternal. Faktor internalnya disebabkan oleh aspek *human error* dari bagian *Account Officer*, sedangkan faktor eksternalnya disebabkan oleh kelalaian nasabah. Untuk mencegah dan menanggulangi pembiayaan bermasalah, pihak Bank Jabar Banten Syariah melakukan dua strategi yaitu strategi *preventif* dan strategi *refresif*. Tindakan *preventif* yang dilakukan berupa pemberlakuan prosedur sesuai dengan SOP. Sedangkan strategi *represif* yang dilakukan berupa teguran, *rescheduling* (SP 1, SP 2, SP 3), penyitaan jaminan, eksekusi jaminan, penghapusan piutang.

Kata Kunci : Kepemilikan Rumah, Pembiayaan, Pembiayaan produk *Murabahah*, Kesejahteraan Pegawai dan Pembiayaan Bermasalah.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar dari Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon.
2. Dilarang mengumumkan atau memperbanyak karya ilmiah ini dalam bentuk apapun tanpa seijin Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta Milik Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon

ABSTRACT

EVI SILVIA DESIANI. 14122220891. *Application of Analysis System and Employee Welfare Funding Procedures At Home Ownership Financing Bank Jabar Banten Syariah in Subbranch Office Majalengka.*

Human needs is divided into three sections covering clothing, food and shelter. Or the board needs a place to stay is one of the important aspects that must be met by each household. Given the residential function as a shelter from all kinds of threats from the outside, then make ownership as a matter of principal. But it is not easy to have a dwelling or house, it is because the value of house prices so high that most people rarely buy a house in cash. For the purchase in installments or renting become the chosen alternative society. This is where the Bank Jabar Banten Syariah emerged as financial institutions bridge the interests of home buyers and sellers with home ownership financing facilities on credit without interest in the transaction. For the purpose of this study was to determine how the implementation of systems and procedures for employee welfare funding on the financing of home ownership in the product murabahah in Bank Jabar Banten Syariah.

This study used qualitative approach, where this research produces descriptive data in the form of written or oral information from people and observed behavior. The subject of this study consisted of the staff Bank Jabar Banten Syariah Subbranch Office Majalengka. The technique of data, the author uses the method consists of observation, interviews, documentation. Data source in this study is derived from the primary data and secondary data.

The results of this study concluded that the procedure of financing the welfare of employees conducted by Bank Jabar Banten Sharia is quite good and in accordance with the rules set. Where aspects such as cost analysis (Character, Capacity, Collateral, Condition Of Economy) is done with precision. The cause of the problem of financing due to internal factors and eksternal. Internal factors caused by human error aspect of the Account Officer, while eksternal factors caused by the negligence of the customer. To prevent and overcome financing problems, the Bank Jabar Banten Syariah do two strategies, namely strategies preventive and repressive strategies. Preventive action was done by the application of procedures in accordance with the SOP. While repressive strategy undertaken in the form of reprimand, rescheduling (SP 1, SP 2, SP 3), the seizure of collateral, guarantees execution, elimination of receivables.

Keywords : *Housing Finance, Financing Murabahah product, Employee Welfare and Financing Problems*



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar dari Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon.
2. Dilarang mengumumkannya atau memperbanyak karya ilmiah ini dalam bentuk apapun tanpa seijin Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon.

الخلاص

آيف سلفئ د سين .رقم تسجيل الطالب: 14122220891

تطبيق إجراءات نظام تحليل و موظف الرعاية التمويل في المنزل ملكية التمويل في البنك الإسلامي جبار باننتين

وينقسم احتياجات الإنسان إلى ثلاثة أقسام تشمل الملابس والمواد الغذائية والمأوى. أو الهيئة تحتاج إلى مكان للإقامة هي واحدة من الجوانب الهامة التي يجب توافرها في كل بيت. وبالنظر إلى وظيفة السكنية كملجأ من جميع أنواع التهديدات من الخارج، ثم جعل ملكية كمسألة مبدأ. ولكن ليس من السهل أن يكون لها مسكن أو منزل، فذلك لأن قيمة أسعار المنازل مرتفعة جدا أن معظم الناس نادرا شراء منزل في النقد. لشراء بالتقسيط أو تأجير يصبح مجتمع بديل المختار. هذا هو المكان الذي ظهرت الضفة جبار باننتين الشرعية كجسر المؤسسات المالية مصالح المشترين والبائعين المنزل مع التسهيلات التمويلية ملكية المنازل على الائتمان من دون فائدة في الصفقة. لغرض هذه الدراسة هو تحديد كيفية تنفيذ الأنظمة والإجراءات لتمويل الرعاية موظف على تمويل ملكية المنازل في المرابحة المنتج في الضفة جبار باننتين الشرعية.

استخدمت هذه الدراسة المنهج الكيفي، حيث تنتج هذه البحوث بيانات وصفية في شكل معلومات مكتوبة أو شفوية من الناس والسلوك الملاحظ. موضوع هذه الدراسة من موظفي البنك جبار باننتين الشرعية. أسلوب جمع البيانات، يستخدم المؤلف يتكون أسلوب الملاحظة والمقابلات والوثائق. لمصدر بيانات في هذه الدراسة مشتق من البيانات الأولية والبيانات الثانوية.

وخلصت نتائج هذه الدراسة أن الإجراءات تمويل رفاه الموظفين التي أجراها البنك جبار باننتين الشريعة هو جيد جدا، وطبقا للقواعد الموضوعية. حيث الجوانب مثل تحليل التكلفة (الشخصية، والقدرة، الأمن، الظروف الاقتصادية) أداء بدقة. سبب مشكلة التمويل نتيجة لعوامل داخلية وخارجية. العوامل الداخلية الناجمة عن الجانب الخطأ البشري مسؤول الحساب، في حين أن العوامل الخارجية الناجمة عن إهمال العميل. لمنع والتغلب على المشاكل المالية والبنك جبار باننتين الشرعية قيام اثنين من الاستراتيجيات، وهي استراتيجيات الاستراتيجيات الوقائية والقمعية. التدابير الوقائية مثل تنفيذ إجراءات تنفيذها وفقا للإجراءات التشغيل القياسية. في حين استراتيجية القمعية التي يضطلع بها في شكل التويخ، وإعادة جدولة الرهن الضمانات، يضمن التنفيذ، القضاء على الذمم المدينة.

كلمات البحث: الإسكان، والمالية، والمنتجات تمويل المرابحة ورعاية الموظفين ومشاكل التمويل.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar dari Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon.
2. Dilarang mengumumkan atau memperbanyak karya ilmiah ini dalam bentuk apapun tanpa seizin Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
© Hak Cipta Milik Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi ini berjudul: “Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka” oleh EVI, SILVIA DESIANI.NIM : 14122220891 telah diuji dalam sidang munaqasah Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Syekh Nurjati Cirebon


Skripsi ini diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Syariah program Strata 1 pada Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Syekh Nurjati Cirebon.

Cirebon, Agustus 2016

Sidang Munaqasah:

Ketua,

Merangkap Anggota


H. Juju Jumena, SH. MH

NIP. 19720514 200312 1 003

Sekretaris,

Merangkap Anggota


Eef Saefulloh, M. Ag

NIP. 19760312 200312 1 003

Penguji I,


Drs. H. Ahmad Dasuki Aly, MM

NIP. 19620217 199103 1 001

Penguji II,


Drs. H. Moch. Endang Djunaeni, MM

NIP. 19530616 198303 1 007



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar dari Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon.

2. Dilarang mengumumkan atau memperbanyak karya ilmiah ini dalam bentuk apapun tanpa seijin Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta Milik Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
ABSTRAK	i
LEMBAR PENGESAHAN	iv
LEMBAR PERSETUJUAN	v
NOTA DINAS.....	vi
PERNYATAAN OTENTISITAS SKRIPSI.....	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
PERSEMBAHAN.....	ix
MOTTO	x
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR TABEL.....	xvi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Peneltian	9
E. Penelitian Terdahulu	10
F. KerangkaPemikiran.....	12
G. Metodologi Penelitian.....	15
H. Sistematika Penulisan	21



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar dari Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon.
2. Dilarang mengumumkan atau memperbanyak karya ilmiah ini dalam bentuk apapun tanpa seijin Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
© Hak Cipta Milik Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon

BAB II TINJAUAN TEORITIS

A. Perbankan Syariah	22
B. Pembiayaan	24
C. <i>Murabahah</i>	38
D. Pembiayaan Bermasalah	45
E. Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah	47
F. Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah	49
G. Produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai	54

BAB III GAMBARAN UMUM BANK JABAR BANTEN SYARIAH

A. Profil Bank Jabar Banten Syariah	75
B. Produk Penghimpunan Dana.....	83
C. Produk Pembiayaan	92

BAB IV ANALISIS PENERAPAN SISTEM PEMBIAYAAN KESEJAHTERAAN PEGAWAI (PKP) PADA PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR) PT. BANK JABAR BANTEN SYARIAH KCP MAJALENGKA

A. Penerapan Sistem Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) PT. Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka	103
B. Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai Dalam Akad <i>Murabahah</i> di Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka	119
C. Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai Dalam Akad <i>Murabahah</i> di Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka	123
D. Pembahasan Hasil Penelitian	129



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar dari Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon.
2. Dilarang mengumumkan atau memperbanyak karya ilmiah ini dalam bentuk apapun tanpa seijin Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon.

© Hak Cipta Milik Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	137
B. Saran.....	138
DAFTAR PUSTAKA	140



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi. Memiliki rumah sendiri adalah idaman semua orang, bahkan menjadi kebutuhan bagi yang sudah berkeluarga. Namun harga rumah yang melambung tinggi menyebabkan jarang orang mampu memiliki rumah secara tunai, sehingga membeli dengan angsuran atau menyewa menjadi alternatif yang dapat dipilih.

Banyak cara dapat ditempuh oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam hal perumahan. Disinilah bank muncul menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah secara kredit.¹ Fasilitas pembiayaan pemilikan rumah secara kredit muncul karena kebanyakan orang tidak mampu membeli rumah secara tunai. Pada umumnya perbankan konvensional menggunakan sistem bunga dalam pembiayaan pemilikan rumah tersebut. Namun, sistem bunga yang identik dengan riba yang jelas diharamkan oleh Islam membuat masyarakat muslim ragu untuk bertransaksi.

Munculnya produk pembiayaan pemilikan rumah syariah telah memberikan alternatif pembiayaan perumahan yang bebas dari riba (bunga). Salah satunya dengan akad *murabahah* yang memberi kepastian jumlah angsuran yang harus dibayar oleh nasabah setiap bulan. Misalnya harga beli rumah Rp.200 juta. Untuk jangka waktu 10 tahun, bank syariah misalnya mengambil keuntungan/margin sebesar Rp.80 juta. Maka harga jual rumah kepada nasabah untuk masa angsuran 10 tahun adalah sebesar Rp.280 juta. Angsuran yang harus dibayar nasabah setiap bulan adalah Rp.280 juta dibagi 120 bulan = Rp.2,3 juta.

¹ “Cara Mudah Memahami dan Memilih KPR,” artikel diakses pada Kamis 07 Januari 2016 pukul 10.45 WIB dari <http://www.housing-estate.com>

Pembiayaan sesungguhnya diikuti juga oleh kredit macet yang juga dilakukan oleh nasabah. Penjualan secara kredit sangat berpengaruh dengan kredit macet. Masih segar dalam ingatan kita bahwa krisis yang terjadi di Amerika Serikat yang akhirnya meluas ke seluruh dunia diakibatkan oleh kredit macet jual beli rumah dimana nasabah tidak mampu membayar cicilan kredit rumah. Menurut Annual Report BJB Syariah NPF (*non performing financing*) atau pembiayaan bermasalah memang masih rendah sekitar 0,41%, lebih rendah 0,33% dari rencana sebesar 0,74%. Namun walaupun tergolong kecil pembiayaan bermasalah dapat menjadi cukup serius jika tidak ditangani dengan baik apalagi dengan terus meningkatnya target pembiayaan yang ditetapkan dari tahun ke tahun.²

Oleh sebab itu, peneliti berkesimpulan bahwa semakin besar jumlah pembiayaan yang diberikan maka semakin besar pula potensi atas kredit macet yang dilakukan oleh nasabah. Oleh karena itu, peneliti perlu melihat adanya sebuah pencegahan dan penanggulangan yang sangat serius dalam penanganan kredit macet. Pencegahan dan penanggulangan pembiayaan bermasalah yang dilakukan sangat penting terhadap nasabah agar dapat mengembalikan kredit yang dilakukannya. Bukan berarti adanya pencegahan dan penanggulangan yang dilakukan ini membuat sebuah pandangan bahwa bank tidak mempunyai kepercayaan kepada nasabah.

Kredit macet sesungguhnya tidak hanya disebabkan oleh kredit macet yang dilakukan nasabah yang disebabkan pendapatan usaha yang menurun, ketidakpastian kondisi ekonomi, atau bencana alam. Namun kredit macet juga ternyata dapat disebabkan kekeliruan/kesalahan bank dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah, seperti analisis terhadap kemampuan membayar seorang nasabah yang keliru dan tidak sesuai dengan standar operasional prosedur yang telah ditetapkan, kelengkapan dokumen yang diperlukan bank kurang dipenuhi oleh nasabah namun disetujui oleh pihak bank serta survey awal terhadap usaha yang dilaksanakan nasabah yang kurang menyeluruh dan teliti yang disebabkan kelalaian dari pihak bank.

² Annual Report Bank Jabar Banten Syariah, 2013, 86



Sistem bunga yang diterapkan bank konvensional dalam pembiayaan pemilikan rumah secara kredit membuat ragu masyarakat untuk bertransaksi. Dalam al-Qur'an dinyatakan bahwa Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba sebagaimana firman Allah dalam Qs. Al-Baqarah ayat 275 berikut :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ
 مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ
 الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ
 وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya: “Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan 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 kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”³

Dalam tafsir Ibnu Katsir melalui ayat ini, Allah menceritakan bahwa seorang pemakan riba akan dibangkitkan pada hari kiamat layaknya orang gila yang mengamuk seperti kesurupan setan. Ibnu Jarir meriwayatkan dari Ibnu Abbas juga berkata pada hari kiamat akan dikatakan kepada pemakan riba, “Ambillah senjatamu untuk berperang! (Allah dan Rasul-Nya menantang mereka untuk berperang dengan-Nya dikarenakan mereka tidak berkenan untuk meninggalkan sisa riba dan mereka tidak memiliki senjata

³ Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Bandung: CV Penerbit Jumanatul Ali Art, 2005), 47



apapun selain berharap perlindungan dari azab Allah) Ibnu Abbas membaca ayat ke 275 dari surat Al Baqarah tersebut, lalu dikatakan juga hal itu terjadi pada saat mereka dibangkitkan dari kubur”.

Ummu Bahnah, ibu dari Zaid bin Arqam, berkata kepada Aisyah, istri Nabi Muhammad, “*Sesungguhnya aku menjual Zaid sebagai budak kepada Atha’ dengan harga 800 dinar. Lalu, Zaid memerlukan uang hasil penjualannya. Maka, aku membelinya kembali sebelum jatuh tempo dengan harga 600 dinar*”. Aisyah berkata, “*Alangkah buruknya pembelianmu, alangkah buruknya pembelianmu itu. Sampaikannya kepada Zaid bahwa dia benar-benar telah menghapuskan pahala jihadnya bersama Rasulullah SAW, sungguh dia telah menghapuskannya, jika dia tidak bertobat*”. Lalu, Ummu Bahnah bertanya kembali kepada Aisyah, “*Bagaimana pendapatmu jika aku akan meninggalkan yang 200 dan mengambil yang 600?*” Aisyah membolehkannya sambil berkata, “*Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu berhenti, maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu*”.⁴

Rasulullah juga bersabda, “*Barangsiapa yang tidak meninggalkan mukhabarah, maka maklumkanlah perang kepadanya dengan Allah dan Rasul-Nya*”. Hadist ini diriwayatkan oleh Hakim dalam *Mustadrak*-nya. Imam Ahmad meriwayatkan dari Abu Hurairah bahwa Rasulullah SAW bersabda, “*Akan datang suatu masa di mana manusia banyak memakan riba*”. Abu Hurairah berkata, “*Rasulullah ditanya, ‘Apakah seluruh manusia?’*” Beliau menjawab, “*Orang yang tidak memakannya pun akan terkena debunya*”. Hadist ini diriwayatkan juga oleh Abu Daud, Nasa’i dan Ibnu Majah. Setelah turunnya ayat-ayat mengenai riba yang terdapat pada akhir surat Al Baqarah, beliau melanjutkannya pula dengan mengharamkan perdagangan khamar. Dari Ali dan Ibnu Mas’ud dikatakan dari Rasulullah, “*Allah melaknat pemakan riba, yang mewakili transaksi riba, dua saksinya, dan orang yang menuliskannya*”.

⁴ Muhammad Nasib Ar-rifa’i, *Kemudahan Dari Allah – Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir Jilid 1*, Gema Insani, 1999



Masalah riba merupakan masalah yang pelik bagi mayoritas ulama. Berhubung penerapannya dalam jaman modern ini akan bervariasi, maka perlu diperhatikan untuk selalu menjaga dari praktek riba, termasuk dalam perbankan, agar terhindar dari hal-hal yang diharamkan maupun yang syubhat (perkara yang hukumnya berada di antara halal dan haram). Allah menegaskan bahwa telah dihalalkan jual-beli dan diharamkan riba. Orang-orang yang membolehkan riba dapat ditafsirkan sebagai pembantahan hukum-hukum yang telah ditetapkan oleh Allah Yang Maha Mengetahui lagi Maha Bijaksana. Riba yang dahulu telah dimakan sebelum turunya firman Allah ini, apabila pelakunya bertobat, tidak ada kewajiban untuk mengembalikannya dan dimaafkan oleh Allah. Sedangkan bagi siapa saja yang kembali lagi kepada riba setelah menerima larangan dari Allah, maka mereka adalah penghuni neraka dan mereka kekal di dalamnya.

Pemberian pembiayaan pemilikan rumah secara kredit sebagai salah satu produk pembiayaan di dalam dunia perbankan sangat membantu masyarakat menengah kebawah (pada umumnya) dalam memenuhi kebutuhan rumah tapi tidak memiliki cukup uang untuk membayar secara tunai. Umumnya perbankan menggunakan sistem bunga dalam pembiayaan pemilikan rumah tersebut. Kemudian untuk menarik nasabahnya mereka menggunakan sistem bunga tetap yang tidak berubah selama jangka waktu yang telah ditentukan.

Diadopsinya perbankan berbasis syariah di tanah air, tidak semata merupakan upaya sosialisasi kegiatan usaha lembaga jasa keuangan berdasarkan perspektif keIslaman. Namun, juga untuk memenuhi permintaan masyarakat yang menghendaki sistem perbankan yang aman, terpercaya, amanah, adil, dan bebas dari riba. Saat ini semakin banyak bank yang menawarkan pembiayaan pemilikan rumah syariah sebab pasarnya semakin tumbuh.

Banyaknya bank-bank yang berusaha menerapkan praktek syariah merupakan hal yang patut kita syukuri. Selain itu, bank yang berprinsip syariah tidak kalah banyak diminati oleh masyarakat. Karena setiap keluarga



memerlukan yang namanya pembiayaan rumah dan sebagian besar keluarga Indonesia adalah muslim yang tentunya ingin tetap istiqomah dalam memiliki rumah yang sesuai dengan prinsip syariah.⁵ Dari sekian banyak produk syariah pembiayaan pemilikan rumah syariah ini ternyata mendapat respon yang baik dari masyarakat karena konsumen tidak terbebani fluktuasi suku bunga yang terus mengalami perubahan. Munculnya produk pembiayaan pemilikan rumah syariah telah memberikan alternatif pembiayaan perumahan. Di tengah situasi ekonomi yang terus menerus dipengaruhi inflasi, pembiayaan pemilikan rumah syariah dapat menjadi solusi alternatif, meskipun suku bunga mengalami inflasi, cicilan pembiayaan pemilikan rumah syariah tidak berubah karena memang menerapkan sistem tetap (*fixed*). Hal ini berbeda dengan pembiayaan pemilikan rumah di bank konvensional yang menggunakan sistem bunga yang menyebabkan cicilannya berubah.

Pembiayaan perumahan ini termasuk ke dalam jenis pembiayaan konsumtif yang bertujuan memiliki rumah. Pembiayaan dengan konsep *murabahah* ini telah diatur dalam Fatwa Dewan Syari'ah No.04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000 tentang *Murabahah*.

Dalam perspektif Islam, *murabahah* pada dasarnya berarti penjualan. Suatu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjual dalam model *murabahah* secara jelas memberitahukan kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut.⁶

Memiliki rumah sendiri kini bukan lagi sesuatu yang sulit, karena ada fasilitas pembiayaan pemilikan rumah secara kredit yang diberikan oleh kalangan perbankan. Apalagi kondisi sekarang ini sedang *booming-nya* pembiayaan rumah dengan prinsip syariah. Bank Jabar Banten Syariah pun hadir memenuhi permintaan masyarakat dengan nama Pembiayaan Pemilikan Rumah iB *Maslahah*. Pembiayaan Pemilikan Rumah iB *Maslahah* dari Bank

⁵ Ahmad Gozali, *Serba-Serbi Kredit Syari'ah : Jangan Ada Bunga Diantara Kita* (Jakarta : PT Elex Media Komputindo Kelompok Gramedia, 2005), 28

⁶ Adrian Sutedi, *Perbankan Syari'ah : Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, Cet.1, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 2009), 95



Jabar Banten Syariah merupakan fasilitas pembiayaan untuk kepemilikan hunian dengan prinsip syariah.

Di dalam pembiayaan pemilikan rumah iB *Maslahah* di Bank Jabar Banten Syariah terdapat sistem dan prosedur yang harus diterapkan oleh Bank tujuannya agar proses pembiayaan tersebut berjalan dengan baik dan terhindar dari pembiayaan bermasalah. Proses pembiayaan yang sehat tentunya merupakan proses pembiayaan yang mengedepankan investasi yang halal dan baik serta menghasilkan *return* yang diharapkan.

Hal tersebut juga menjadi pedoman bagi Bank Jabar Banten Syariah di dalam penyaluran pembiayaan dimana dalam menyalurkan pembiayaannya selalu mengedepankan aspek syariah. Selain itu juga Bank Jabar Banten Syariah dalam menyalurkan pembiayaannya selalu melihat sistem dan prosedur pembiayaan yang digunakan apakah sudah sesuai dengan standar operasional prosedur dan standar operasional manajemen.

Dalam rangka memperluas segmentasi pembiayaan di sektor perumahan, Bank Jabar Banten Syariah mempunyai produk keunggulan yaitu fasilitas Pembiayaan Pemilikan Rumah iB *Maslahah* dengan menggunakan prinsip *murabahah* yang terdiri dari dua macam yaitu produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP-PPR) dan Produk Pembiayaan umum Pemilikan Rumah iB *Maslahah* . Perbedaan produk pembiayaan kesejahteraan pegawai dengan produk pembiayaan umum yaitu di dalam pembiayaan PKP instansi tersebut harus sudah bekerja sama dengan pihak Bank Jabar Banten Syariah dan produk pembiayaan umum yaitu sebaliknya walaupun instansi tidak bekerja sama atas pembiayaan tersebut bisa dilakukan dengan syarat agunan/jaminan. Berdasarkan atas permasalahan tersebut penulis tertarik ingin mengkaji lebih jauh bagaimana penerapan sistem dan prosedur pembiayaan kesejahteraan pegawai pada pembiayaan pemilikan rumah untuk produk *murabahah* yang dilakukan di Bank Jabar Banten Syariah. Oleh karena itu, penulisan skripsi ini penulis beri judul **“Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di BJB Syariah KCP Majalengka.”**



B. Perumusan Masalah

1. Identifikasi Masalah

a. Wilayah Kajian

Wilayah kajian pada masalah yang dibahas dalam penelitian ini adalah Manajemen Perbankan Syariah dan Lembaga Lainnya.

b. Jenis Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan analisis kualitatif.

2. Pembatasan Masalah

Untuk menghindari kerancuan dan meluasnya masalah yang akan dibahas, maka penulis membatasi masalahnya pada hal-hal sebagai berikut :

a. Pelaksanaan sistem dan prosedur pembiayaan kesejahteraan pegawai dalam akad *murabahah* di Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka.

b. Faktor-faktor yang mempengaruhi pembiayaan bermasalah pada pembiayaan kesejahteraan pegawai dalam akad *murabahah* di Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka.

c. Strategi penanganan pembiayaan bermasalah pada pembiayaan kesejahteraan pegawai dalam akad *murabahah* di Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka.

3. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dalam penelitian ini dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

a. Bagaimana pelaksanaan sistem dan prosedur pembiayaan kesejahteraan pegawai dalam akad *murabahah* di Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka ?



- b. Apa sajakah faktor-faktor yang mempengaruhi pembiayaan bermasalah pada pembiayaan kesejahteraan pegawai dalam akad *murabahah* di Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka ?
- c. Bagaimana strategi penanganan pembiayaan bermasalah pada pembiayaan kesejahteraan pegawai dalam akad *murabahah* di Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan sistem dan prosedur pembiayaan kesejahteraan pegawai dalam akad *murabahah* di Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka.
- b. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pembiayaan bermasalah pada pembiayaan kesejahteraan pegawai dalam akad *murabahah* di Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka.
- c. Bagaimana strategi penanganan pembiayaan bermasalah pada pembiayaan kesejahteraan pegawai dalam akad *murabahah* di Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Bagi Penulis
Untuk memperkaya *kahazanah* keilmuan bagi penulis dan dapat mengaplikasikan teori serta menyesuaikan realita di lapangan.
- b. Bagi Akademisi
Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan mengenai produk perbankan syariah, khususnya produk pembiayaan konsumtif (perumahan) dan sebagai bahan rujukan bagi penelitian selanjutnya mengenai produk pembiayaan perumahan syariah.



c. Bagi Praktisi

Bagi pihak Bank Jabar Banten Syariah, sebagai bahan masukan untuk lebih menjalankannya secara *profesionally delivered*, baik dari segi produk, pelayanan, maupun pelaksanaannya sesuai prinsip syariah dan bagi nasabah, sebagai bahan pertimbangan agar lebih selektif dalam memilih pembiayaan pemilikan rumah dan dapat mengikuti semua prosedur yang berlaku dengan baik.

E. Penelitian Terdahulu

Setelah penulis mengadakan suatu kajian kepustakaan, akhirnya penulis menemukan skripsi yang memiliki judul yang hampir sama dengan yang akan penulis teliti, yaitu :

1. “Strategi Bank Tabungan Negara Syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah (Studi Kasus pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jakarta)”, oleh Cholidah Hanum, tahun 2008. Skripsi ini membahas mengenai strategi Bank BTN Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah, langkah-langkah yang dilakukan, faktor-faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah menjadi bermasalah dan apa tujuan dari penerapan strategi Bank BTN Syariah dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah.⁷
2. “Analisa Terhadap Mekanisme *Take Over* Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi pada Divisi Syariah PT Bank Negara Indonesia 1946)”, oleh Fauzia Ramadhan (104046101612), tahun 2009. Skripsi ini membahas mengenai *take over* pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

⁷ Cholidah Hanum, “Strategi Bank Tabungan Negara Syari’ah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah (Studi Kasus pada Bank BTN Kantor Cabang Syari’ah Jakarta)”. (Skripsi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2008), 78



Mengapa *take over* dapat terjadi pada Kredit Pemilikan Rumah, bagaimana aplikasi dan mekanisme *take over* pada pembiayaan KPR di BNI Syariah dan analisa terhadap mekanisme *take over* pada pembiayaan KPR di BNI Syariah.⁸

3. “Sistem Operasional Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Konvensional dan Bank Syariah”, oleh Roiyatul Qudsiyah, tahun 2004. Skripsi ini lebih menitikberatkan pada perbedaan sistem operasional yang diterapkan dalam mengelola kredit pemilikan rumah (KPR) oleh Bank Konvensional dan Bank Syariah mulai dari persyaratan, prosedur, penentuan margin/bunga, kebijakan lainnya terkait dengan KPR.⁹
4. “Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Aplikasi Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah (Studi Kasus KPR BTN Syariah)”, oleh Anwari, tahun 2007. Skripsi ini membahas mengenai persamaan dan perbedaan pandangan antara hukum Islam dan hukum Positif terhadap aplikasi pembiayaan KPR BTN Syariah.¹⁰
5. “Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Murabahah di BMT *Bina Ihsanul Fikri Yogyakarta*”, oleh Nur Inayah, tahun 2009. Skripsi ini membahas mengenai pembiayaan bermasalah, BMT BIF menggunakan cara-cara yang lebih bersifat kekeluargaan, seperti: melakukan *silaturahmi*, pembinaan, *reschedulling*, memberi peringatan, kemudian sita jaminan.

F. Kerangka Pemikiran

Penelitian ini berangkat dari fakta bahwasanya keberadaan Bank Syariah yang sekarang ini di Indonesia mengalami kemajuan yang sangat pesat.

⁸ Fauzia Ramadhan, “Analisa Terhadap Mekanisme *Take Over* Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi pada Divisi Syari’ah PT Bank Negara Indonesia 1946)”, (Skripsi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2009), 73

⁹ Roiyatul Qudsiyah, “Sistem Operasional Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Konvensional dan Bank Syari’ah”, (Skripsi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2004), 69

¹⁰ Anwari, “Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Aplikasi Pembiayaan Murabahah di Bank Syari’ah (Studi Kasus KPR BTN Syari’ah)”, (Skripsi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2007), 65



Bank Syariah sebuah lembaga keuangan yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah dan tata caranya didasarkan pada ketentuan Al-Qur'an dan Hadits. Di Bank Jabar Banten Syariah sendiri ada berbagai macam produk pembiayaan yang ditawarkan kepada masyarakat, diantaranya adalah *pembiayaan mudharabah, musyarakah, murabahah, ijarah, salam, istishna, Qardhul Hasan*, pembiayaan kesejahteraan pegawai (PPR). Namun produk pembiayaan kesejahteraan pegawai dalam akad *murabahah* merupakan produk pembiayaan yang paling banyak diminati oleh masyarakat.

Berkembangnya sebuah lembaga keuangan, terutama lembaga keuangan syariah seperti halnya Bank Syariah tentunya tidak akan terhindar dari yang namanya pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah ini terjadi karena *counterparty* (pihak lain dalam bisnis kita) tidak bisa memenuhi kewajibannya (*wanprestasi*). Dimana hal tersebut dapat mengganggu likuiditas dari Bank Syariah, terutama pada Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka, dimana pembiayaan yang disalurkan untuk pembiayaan tersebut tidak dapat kembali dengan tepat waktu.

Penelitian ini perlu dilakukan untuk mengetahui gambaran pembiayaan bermasalah di Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka, serta untuk mengetahui juga bagaimana sistem dan prosedur pelaksanaan pembiayaan, apakah prosedur pelaksanaan pembiayaan tersebut sudah sesuai dengan SOP (Standar Operasional Prosedur) atau belum, kemudian untuk menggali faktor-faktor apa sajakah penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah di Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka, faktor-faktor tersebut bisa berasal dari Internal ataupun Eksternal Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka itu sendiri. Dan dari analisis proses dan prosedur serta faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah itulah penulis bisa mengetahui strategi apa saja yang bisa dilakukan untuk menangani pembiayaan bermasalah di Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka, strategi itu bisa mencakup *preventif* dan *represif*. Pembiayaan bermasalah pasti selalu ada di dalam penyaluran pembiayaan oleh Bank Syariah, dan hal tersebut tidak bisa dihindari, walaupun hanya saja pihak Bank Syariah bisa semaksimal mungkin menekan



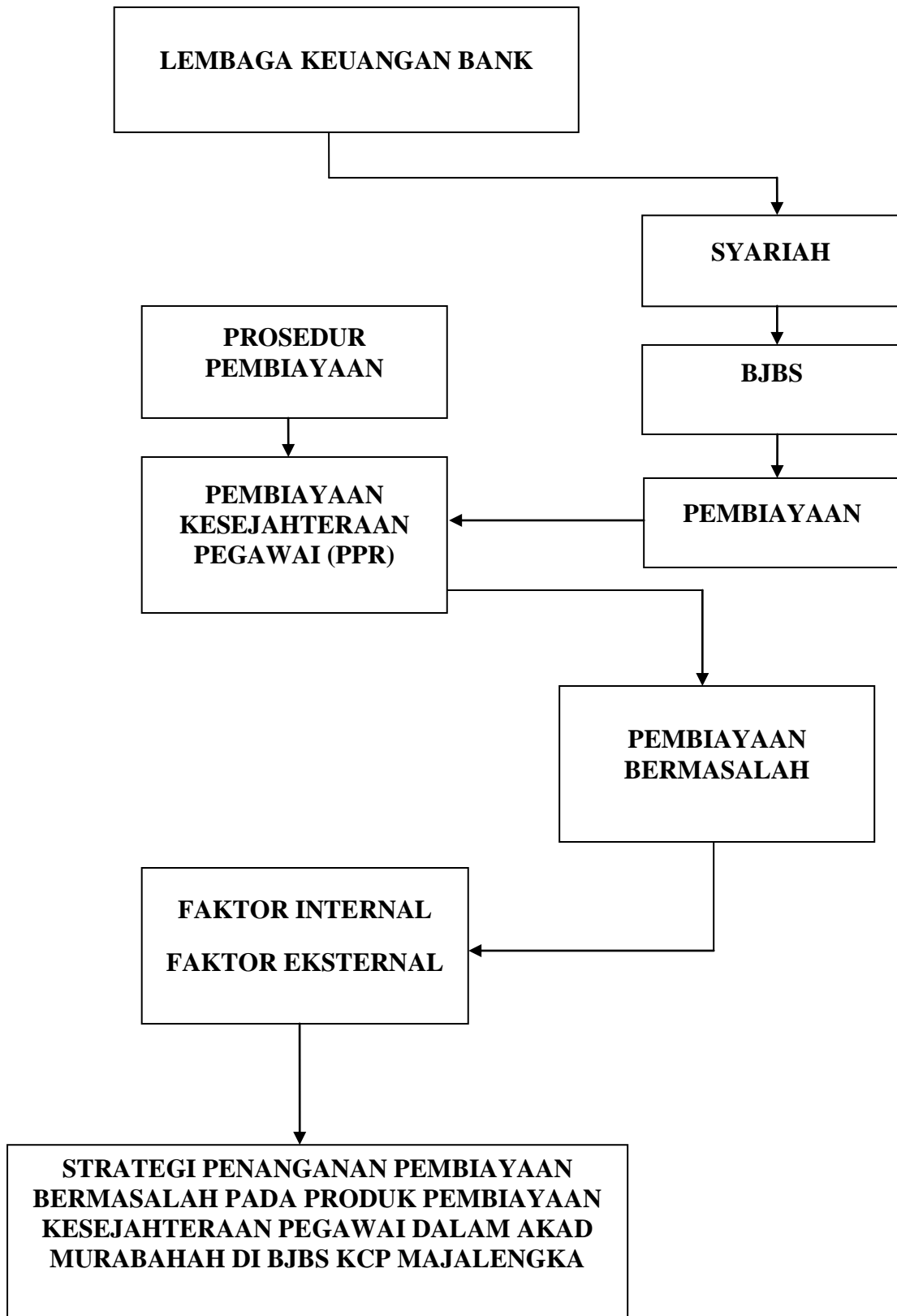
besarnya pembiayaan bermasalah tersebut, dikarenakan pihak Bank Syariah akan mengalami kerugian jika ternyata kualitas pembiayaan yang telah disalurkan kurang baik atau terjadi kemacetan di dalam proses pembayarannya. Sebab, pembiayaan dalam Bank Syariah ini merupakan sumber utama pendapatan Bank Syariah.

Untuk menentukan langkah-langkah yang perlu diambil oleh manajemen Bank Syariah dalam menangani pembiayaan bermasalah, terlebih dahulu perlu diteliti faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah. Apabila pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor internal Bank Syariah, seperti contohnya kesalahan dalam menganalisis karakter nasabah, maka yang harus dilakukan adalah pembenahan dari segi manajemen Bank Syariah itu sendiri. Akan tetapi ketika penyebab pembiayaan tersebut berasal dari faktor eksternal nasabah itu sendiri, seperti unsur kesengajaan, dalam hal ini nasabah sengaja tidak akan mengembalikan pembiayaan yang telah diterima, walaupun sesungguhnya mereka mampu untuk mengembalikannya, maka harus dilakukan langkah-langkah yang lebih serius untuk menanganinya, seperti memberi surat peringatan yang biasa dikenal dengan SP1, SP2, SP3. Dan ketika diberikan SP3 nasabah tidak ada juga itikad baik untuk membayar sisa angsuran yang menunggak tersebut, maka pihak Bank Syariah mempunyai hak untuk menarik jaminan tersebut atau menjual asset nasabah untuk melunasi hutangnya. Akan tetapi ketika penyebab pembiayaan tersebut berasal dari unsur ketidaksengajaan, dalam hal ini nasabah sebenarnya mempunyai keinginan untuk mengembalikan pinjamannya, maka yang harus dilakukan adalah *Reschdeulling*, yaitu tindakan dimana pihak Bank Syariah membuat akad baru dengan cara memperkecil angsuran dan memperpanjang waktu serta margin keuntungan yang baru, bisa juga dilakukan dengan *reconditioning*, yaitu memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil atau bisa juga dengan dilakukan *restructuring*.

Berikut penulis akan mencoba gambarkan kerangka pemikiran yang telah dipaparkan di atas dalam sebuah konseptual, supaya untuk mempermudah dalam penjelasannya :



Gambar 1.1 Kerangka Pemikiran



G. Metode Penelitian

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu.¹¹

1. Tempat Penelitian

Penulis melakukan penelitian langsung di Kantor Cabang Pembantu Bank Jabar Banten Syariah Majalengka, yang berlokasi di Jalan KH. Abdul Halim No. 517 Kabupaten Majalengka, Jawa Barat.

2. Model dan Desain Penelitian

Model penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan kualitatif yaitu dengan melakukan penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Untuk memahami istilah penelitian kualitatif ini, perlu dikemukakan teori menurut Bogdan dan Taylor mendefinisikan ‘Metodologi Kualitatif’ adalah sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.¹²

Desain penelitian yang digunakan adalah desain deskriptif analisis. Menurut Jalaludin Rakhmat, metode penelitian deskriptif analisis bertujuan untuk mengumpulkan informasi aktual secara rinci yang melukiskan gejala yang ada, mengidentifikasi masalah atau memberikan kondisi dan praktek-praktek yang berlaku, membuat perbandingan atau evaluasi, menentukan apa yang dilakukan orang lain dalam menghadapi masalah yang sama dan belajar dari pengalaman mereka untuk menetapkan rencana dan keputusan pada waktu yang akan datang.

Dalam penelitian ini penulis ingin mengetahui bagaimana pelaksanaan sistem pembiayaan kesejahteraan pegawai dalam akad

¹¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Cet.6, (Bandung : CV. Alfabeta, 2009), 2

¹² Lexy J. Moeleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cet.11, (Bandung : PT Remaja Rosdakarya, 2009), 3



murabahah serta mengetahui apa sajakah faktor-faktor pembiayaan bermasalah dan bagaimana strategi penanganan pembiayaan bermasalah dalam pelaksanaan sistem pembiayaan kesejahteraan pegawai di Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka.

3. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek dari penelitian ini adalah orang atau sekelompok orang yang dapat memberikan informasi yang *representatif*, mereka terdiri dari staf-staf Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka.

Sedangkan objek penelitian ini adalah pelaksanaan sistem pembiayaan kesejahteraan pegawai dalam akad *murabahah* serta mengetahui apa sajakah faktor-faktor pembiayaan bermasalah dan bagaimana strategi penanganan pembiayaan bermasalah dalam pelaksanaan sistem pembiayaan kesejahteraan pegawai di Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data tersebut, penulis mengadakan penelitian dengan menggunakan beberapa metode pengumpulan data sebagai berikut:

a. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Dalam hal ini untuk mendapatkan data dan informasi tentang penerapan sistem dan prosedur pembiayaan kesejahteraan pegawai pada pembiayaan pemilikan rumah dengan akad *murabahah*, dimana penulis terjun langsung ke objek penelitian pada perusahaan yang diteliti. Sedangkan alat untuk mengumpulkan data adalah:

1) Observasi

Yaitu observasi diarahkan pada kegiatan memperhatikan secara akurat, mencatat fenomena yang muncul, dan mempertimbangkan hubungan antar aspek dalam fenomena



tersebut.¹³ Penulis mengadakan pengamatan secara langsung di kantor cabang pembantu Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka guna memperoleh data konkret tentang hal-hal yang menjadi objek penelitian melalui pemilihan data, pencatatan, dan sebagainya dengan maksud memperoleh gambaran yang jelas mengenai kejadian faktual yang terjadi.

2) Wawancara

Merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.¹⁴ Penulis menggunakan interview guide yaitu proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab secara tatap muka antara penulis dengan terwawancara. Sebelum melakukan wawancara, penulis meminta waktu terlebih dahulu kapan bisa melakukan wawancara sehingga data yang diperoleh akan lebih lengkap dan valid. Dengan ini penulis melakukan wawancara dengan manajer operasional KCP Majalengka, Bapak Dasep Mohamad Safei, pemasaran pembiayaan KCP Majalengka Bapak Rizki Mauludi. Dua orang tersebut merupakan data primer penulis dan beberapa staff pemasaran pembiayaan yang lainnya yaitu Bapak Arief Rachman, dan Ibu Sri Aprilia sebagai sumber pendukung.

3) Dokumentasi

Merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.¹⁵ Pengumpulan data dengan cara mengumpulkan data-data atau informasi yang diperoleh dari dokumentasi yang ada pada Bank Jabar Banten Syariah KCP

¹³ Kristi Poerwandari, *Pendekatan Kualitatif untuk Penelitian Perilaku Manusia*, Ed.3, (Jakarta : LPSP3 UI, 2005), 116

¹⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, ...233

¹⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, ...240



Majalengka yang berkaitan dengan masalah penelitian seperti Annual Report Bank, Panduan Produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai Bank Jabar Banten Syari'ah KCP Majalengka, Prosedur Pengembangan Produk, memo-memo, foto, dana lain sebagainya yang dapat mendukung dan berkaitan dengan masalah penelitian.

b. Penelitian Kepustakaan

Untuk dapat memperoleh landasan dan konsep yang kuat agar dapat memecahkan permasalahan, maka penulis mengadakan penelitian kepustakaan dengan membaca literatur-literatur berupa text book, internet, brosur dan majalah yang berhubungan dengan topik skripsi. Langkah dalam melaksanakan studi kepustakaan ini dengan cara membaca, mengutip, untuk menganalisa dan merumuskan hal-hal yang dianggap perlu dalam memenuhi data penelitian ini.

5. Sumber Data

Sumber data ini merupakan sesuatu yang sangat penting untuk digunakan dalam penelitian guna menjelaskan valid atau tidaknya suatu penelitian. Sumber data ada dua macam, yaitu data primer dan data sekunder.

Sumber primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data dan sumber data sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data.¹⁶

a. Data Primer

Yaitu data-data yang diperoleh secara langsung dari responden penelitian dalam bentuk wawancara yang didapat dari manajer

¹⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, ...225



operasional KCP Majalengka, pemasaran pembiayaan KCP Majalengka.

b. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh melalui catatan-catatan atau dokumen yang berkaitan dengan penelitian, seperti majalah, brosur, internet dan sebagainya.

6. Teknik Pencatatan Data

Teknik pencatatan data menggunakan catatan lapangan yang berisi peristiwa-peristiwa selama observasi berlangsung. Alat bantu yang digunakan dalam pencatatan data berupa alat tulis dan perekam suara. Pada waktu pencatatan data, keberadaan penulis diketahui oleh para staf BJBS.

7. Teknik Analisa Data

Seperti yang diungkapkan Bogdan, dikutip oleh Sugiyono, yang menyatakan bahwa analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami, dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.¹⁷ Teknik pengelolaan data yang penulis gunakan dalam mengolah data penelitian ini adalah dari hasil wawancara, observasi, dokumentasi, dan bahan pustaka dengan menggunakan pola deskriptif analisis, yakni penulis mencoba memaparkan semua data dan informasi yang diperoleh kemudian menganalisa data dengan berpedoman dengan sumber-sumber tertulis.

Miles dan Huberman, mengemukakan bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh. Aktivitas dalam analisis data, yaitu: reduksi data, penyajian data, dan

¹⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, ...244



penarikan kesimpulan atau verifikasi.¹⁸ Adapun teknik analisa data dalam penelitian ini melalui beberapa prosedur pengolahan data seperti telah dipaparkan sebelumnya yaitu sebagai berikut:

- a. Reduksi data: Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.¹⁹ Setelah melakukan wawancara penulis langsung memindahkannya ke dalam bentuk tulisan dan mengelompokkan data-data tersebut. Selain itu penulis juga berdiskusi dengan dosen pembimbing agar wawasan penulis berkembang sehingga dapat mereduksi data.
- b. Penyajian data: Setelah data direduksi, langkah selanjutnya adalah mendisplaykan data dalam bentuk naratif yang bersifat deskriptif. Selain itu juga penulis menyajikan dalam bentuk tabel dan gambar, sehingga tujuan dari penelitian ini dapat terjawab.
- c. Penarikan kesimpulan atau verifikasi: Pada tahap akhir, data yang tersaji harus dapat menjawab semua rumusan masalah yang dirumuskan sejak awal. Sehingga memperoleh kesimpulan mengenai pelaksanaan sistem pembiayaan kesejahteraan pegawai dalam akad *murabahah* serta mengetahui apa sajakah faktor-faktor pembiayaan bermasalah dan bagaimana strategi penanganan pembiayaan bermasalah dalam pelaksanaan sistem pembiayaan kesejahteraan pegawai di Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka.

¹⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, ...246

¹⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, ...247



H. Sistematika Penulisan

Pembahasan dalam penelitian ini terdiri atas lima bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan :

Meliputi Latar Belakang Masalah, Pembatasan dan Perumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, Tinjauan Pustaka, dan Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Teoritis :

Meliputi Produk Perbankan Syariah, Pembiayaan, Murabahah, Produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai, KPR Syariah, Pembiayaan Bermasalah, Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah.

Bab III Gambaran Umum PT. Bank Jabar Banten Syari'ah :

Meliputi Profil dan Sejarah Singkat Perusahaan PT. Bank Jabar Banten Syari'ah, Visi, Misi, Tugas Tanggung Jawab, Struktur Organisasi dan Struktur Tata Kelola Perusahaan PT. Bank Jabar Banten Syari'ah, Sejarah dan Produk-produk Bank Jabar Banten Syariah.

Bab IV Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) PT. Bank Jabar Banten Syari'ah KCP Majalengka :

Meliputi pelaksanaan sistem pembiayaan kesejahteraan pegawai dalam akad murabahah pada Bank Jabar Banten Syari'ah KCP Majalengka, hasil pelaksanaan sistem pembiayaan kesejahteraan pegawai dalam akad *murabahah* serta faktor-faktor pembiayaan bermasalah dan strategi penanganan pembiayaan bermasalah dalam pelaksanaan sistem pembiayaan kesejahteraan pegawai di Bank Jabar Banten Syariah KCP Majalengka.

Bab V Penutup :

Meliputi kesimpulan dari penelitian yang dilakukan dalam bab IV serta saran-saran yang direkomendasikan oleh penulis kepada instansi yang terkait.





DAFTAR PUSTAKA

- Antonio Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Antonio Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah: Suatu Pengenalan Umum, Cet.2*, Jakarta: Tazkia Institut, 2000.
- Annual Report Bank Jabar Banten Syariah 2013.
- Anwari, "Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Aplikasi Pembiayaan Murabahah di Bank Syari'ah Studi Kasus KPR BTN Syari'ah", *Skripsi* UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2007.
- Arifin Zainul, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah, Edisi Revisi, Cet. 4*, Jakarta: Pustaka Alvabet, 2006.
- Ar-rifa'i Muhammad Nasib, *Kemudahan Dari Allah – Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir Jilid 1*, Gema Insani, 1999.
- BPRS PNM Al-Ma'soem, *Kebijakan Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Bandung : BPRS PNM Al Ma'soem, 2004.
- Compliance Division, *Sharia Hand Book: Panduan Dasar Akad-Akad Perbankan Syariah*, Bandung: Bank Jabar Banten Syariah, 2011.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Bandung: CV Penerbit Jumanatul Ali Art, 2005.
- Djamil Faturrahman, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariha*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta: Djambatan, 1996.
- Gozali Ahmad, *Serba-Serbi Kredit Syari'ah: Jangan Ada Bunga Diantara Kita* Jakarta: PT Elex Media Komputindo Kelompok Gramedia, 2005.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar dari Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon.
2. Dilarang mengumumkannya atau memperbanyak karya ilmiah ini dalam bentuk apapun tanpa seijin Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon.

Hanum Cholidah, "Strategi Bank Tabungan Negara Syari'ah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah Studi Kasus pada Bank BTN Kantor Cabang Syari'ah Jakarta". *Skripsi* UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2008.

Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI, Edisi Revisi Tahun 2006, Jilid 1, Ciptat: CV. Gaung Persada, 2006.

http://digilib.uin-suka.ac.id/gdl.php?mod=browse&op=read&did=digilib_uinsuka--ratnaningr-4255 artikel diakses pada 6 Mei 2016, pukul 12.12 WIB

<http://www.perencanaankeuangan.com/files/bedakprsyariahdankonv.htm> artikel diakses pada senin 16 Mei 2016, pukul 16.34 WIB

<http://www.housing-estate.com> diakses pada kamis 07 Januari 2016 pukul 10.45

<http://www.bi.go.id> diakses minggu 6 Maret 2016, pukul 11.27 WIB

Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2006.

Karim A. Adiwarmanto, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan, Ed.3*, Jakarta: PT RajaGrafindoPersada , 2007.

Kina Amilin, Mekanisme Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah Studipada BMT Syari'ah Pare.*Skripsi* Universitas Islam Negeri (UIN) Malang 2008.

Moeleong Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif, Cet.11*, Bandung : PT Remaja Rosdakarya, 2009.

Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta : UPP AMP YKPN, 2005.

Musjtari Nurul Dewi, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah*, Yogyakarta : Prasamaa Publishing, 2012.

Oemar Bakry, Nuh Abd Bin, *Kamus Indonesia-Arab-Inggris. Cet.1*. Jakarta: Mutiara Sumber Widy, 2007.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar dari Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon.
2. Dilarang mengumumkan atau memperbanyak karya ilmiah ini dalam bentuk apapun tanpa seijin Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon.

Poerwandari Kristi, *Pendekatan Kualitatif untuk Penelitian Perilaku Manusia*, Ed.3, Jakarta: LPSP3 UI, 2005.

Pudjo Teguh, Mulyono, *Manajemen Perkreditan bagi Bank komersil, edisi keempat*, Yogyakarta: BPFE, 2004.

Qudsiyah Roiyatul, “Sistem Operasional Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Konvensional dan Bank Syari’ah”, Skripsi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2004.

Ramadhan Fauzia, “Analisa Terhadap Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Studi pada Divisi Syari’ah PT Bank Negara Indonesia 1946”, Skripsi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2009.

Reza Yudistira, Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Mandiri, Skripsi UIN Syarif Hidayatullah, 2011.

Rifai. M, *Konsep Perbankan Syariah*, Semarang: CV Wicaksana 2002.

Saeed Abdullah, *Menyoal Bank Syariah: Kritik Atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neorevivalis (terj)*, Jakarta: Pramadina, 2004.

Sjahdeini Sutan Remy, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta Pustaka Grafiti, 1999.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D, Cet.6*, Bandung: CV Alfabeta, 2009.

Suhendi Hendi, *Fiqh Mauamalah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010.

Sumitro Warkum, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait (BAMUI, Takaful dan Pasar Modal Syariah) di Indonesia, Ed. Revisi. Cet.4*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004.

Sutedi Adrian, *Perbankan Syari’ah : Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum, Cet.1*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009.

Standar Operasional Prosedur Bank Jabar Banten Syariah 2015.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar dari Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon.
2. Dilarang mengumumkan atau memperbanyak karya ilmiah ini dalam bentuk apapun tanpa seijin Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta Milik Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon

Usanti Trisadini P. dan Shomad Abd, *Cet. 1, Transaksi Bank Syariah, Jakarta:*

Bumi Aksara, 2013.

Wirnyaningsih, dkk, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia, Jakarta : Kencana,*

2005.

Yusuf, Ayus Ahmad dan Aziz Abdul, *Manajemen Operasional Bank Syariah,*

Cirebon: STAIN Press, 2009.

ZulkifliSunarto, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah* Jakarta: Zikrul

Hakim, 2007.