

**DAMPAK PEMBIAYAAN BSI GRIYA TERHADAP SITUASI
EKONOMI NASABAH DI BANK SYARIAH INDONESIA
KCP MANADO KAIRAGI**

SKRIPSI



Oleh:

Wahyu Thomas

NIM. 20141001

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)**

MANADO

1446 H/2024 M

**DAMPAK PEMBIAYAAN GRIYA BSI TERHADAP SITUASI
EKONOMI NASABAH DI BANK SYARIAH INDONESIA
KCP MANADO KAIRAGI**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh Gelar
Sarjana Ekonomi dalam Program Studi Ekonomi Syariah



Oleh:

Wahyu Thomas

NIM. 20141001

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
MANADO**

1446 H/2024 M

PERNYATAN KEASLIAN DATA

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Wahyu Thomas

NIM : 20141001

Progam : Sarjana (Strata Satu)

Institusi : IAIN Manado

Dengan sungguh-sungguh menyatakan bahwa SKRIPSI ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.



SURAT PERSETUJUAN PEMBIMBING

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado
Di
Manado,-

Assalamu 'alaikum Wr. Wb

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa Skripsi Saudara/i:

Nama : Wahyu Thomas
Nim : 20141001
Judul Skripsi : Dampak Pembiayaan GRIYA BSI Terhadap Perekonomian Nasabah di Bank Syariah Indonesia KCP Manado Kairagi

Sudah dapat diajukan untuk ujian Skripsi. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu 'alaiku Wr. Wb

Manado, 4 November 2024

Disetujui

Pembimbing I



Nur Shadiq Sandimula, M.E
NIP. 199202162018011001

Pembimbing II



Chadijah Haris, M.M
NIP. 198703112019032007

Mengetahui
Ketua Program Studi Ekonomi Syariah



Fitria Ayu Lestari Niu, M.S.A.
NIP. 199403152019032018

PENGESAHAN SKRIPSI

Ekonomi Nasabah Di Bank Syariah Indonesia KCP Manado Kairagi.” yang disusun oleh Wahyu Thomas, NIM: 20141001, Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Program Studi Ekonomi Syariah IAIN Manado, telah diuji dan dipertahankan dalam sidang *munaqasyah* yang diselenggarakan pada 19 Desember 2024 bertepatan dengan 17 Jumadil Akhir 1446 H dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi, Program Studi Ekonomi Syariah, dengan beberapa perbaikan.

Manado, 19 Desember 2024 M

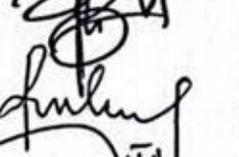
17 Jumadil Akhir 1446 H

DEWAN PENGUJI

Ketua : Nur Shadiq Sandimula, M.E

()

Sekretaris : Chadijah Haris, M.M

()

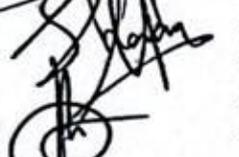
Munaqisy I : Ridwan Jamal. M.HI

()

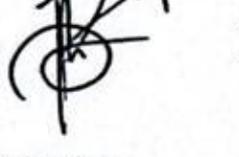
Munaqisy II : Nurul Azizah Azzochrah, M.E

()

Pembimbing I : Nur Shadiq Sandimula, M.E

()

Pembimbing II: Chadijah Haris, M.M

()

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Radlyah Hasan Jani, M.Si, CIIC., C.AP., C.RM
NIP.197009061998032001

TRANSLITERASI

Transliterasi Arab-latin berdasarkan suar keputusan bersama menteri agama RI, dan menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI, nomor 158/1987 dan 0543 b/U/1987, tanggal 22 januari 1998.

Transliterasi Arab-Latin IAIN Manado adalah sebagai berikut:

1. Konsonan Tunggal

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
ا	A	ط	t
ب	b	ظ	z
ت	t	ع	'
ث	s	غ	g
ج	j	ف	f
ح	ḥ	ق	q
خ	kh	ك	k
د	d	ل	l
ذ	z	م	m
ر	r	ن	n
ز	z	و	w
س	s	ه	h
ش	sy	ء	'
ص	ṣ	ي	y
ظ	ḍ		

2. Konsonan Rangkap

Konsonan rangkap, termasuk tanda syaddah, harus ditulis secara lengkap, seperti;

احمدية:ditulis *Ah{madiyyah*

شمسية:ditulis *Syamsiyyah*

3. Ta>’Marbu>t{ah di Akhir Kata

- a. Bila dimatikan ditulis “h”, kecuali untuk kata-kata Arab yang sudah terserap menjadi bahasa Indonesia:

جمهورية : ditulis *Jumhu>riyyah*

مملكة : ditulis *Mamlakah*

- b. Bila dihidupkan karena berangkat dari kata lain, maka ditulis “t”:

نِعْمَةُ اللَّهِ : ditulis *Ni’matullah*

زكاة الفطر : ditulis *Zaka>t al-Fit}r*

4. Vokal Pendek

Tanda fath{ah ditulis “a”, kasrah ditulis “i” dan damah ditulis “u”.

5. Vokal Panjang

- a. “a” panjang ditulis “a>”, “i” panjang ditulis “i>”, dan “u” panjang ditulis “u>”, masing-masing dengan tanda *macron* (>) di atasnya.
- b. Tanda *fath{ah* + huruf ya> ‘ tanpa dua titik yang dimatikan ditulis “ai”, dan *fath{ah+wawu>* mati ditulis “au”.

6. Vokal-vokal Pendek Berurutan

Vokal-vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof (‘)

أنتم : *a’antum*

مؤنث : *mu’anna*

7. Kata Sandang Alif + Lam

- a. Bila diikuti huruf *qamariyyah* ditulis al-:

القرآن :ditulis al-Qur’a>n

- b. Bila diikuti huruf *syamsiyyah*, maka al- diganti dengan huruf *syamsiyyah* yang mengikutinya:

السنة:ditulis *as-Sunnah*

8. Huruf Besar

Penulisan huruf besar disesuaikan dengan EYD.

9. Kata dalam Rangkaian frasa kalimat

- a. Ditulis kata per kata atau;
b. Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dalam rangkaian tersebut:

شيخ الإسلام : *Syaikh al-Islam*

شيخ الإسلام : *Ta>j asy-Syari> ‘ah*

التصور الإسلامي : *At-Tas}awwur al-Isla>mi>*

10. Lain-lain

Kata-kata yang sudah dibakukan dalam Kamus Bahasa Indonesia (KBBI) seperti kata *ijmak*, *nas*, *akal*, *hak*, *nalar*, *paham*, dsb., ditulissebagaimana dalam kamus tersebut.

MOTTO

"Berusaha untuk tidak menjadi manusia yang berhasil,tapi berusahalah menjadi manusia yang berguna.". (Albert Einstein)

-Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya." -
Al Baqarah

-"Barang siapa keluar untuk mencari sebuah ilmu, maka ia akan berada di jalan Allah hingga ia kembali." - HR Tirmidzi.

Percayalah pada kekuatan doa, karena melalui doa mukjizat terjadi dan hati diubah.

(Said Nursi)

ABSTRACT

Name of the Author : Wahyu Thomas
Student Id Number : 20141001
Faculty : Islamic Economics and Business
Study Program : Sharia Economics
Thesis Title : The Impact of BSI Griya Financing on the Economy of
Customers at Bank Syariah Indonesia KCP Manado
Kairagi

This study aims to determine the Impact and Financing Products of BSI Griya on the Customer Economy in the Sharia Economic Perspective at BSI KCP Manado Kairagi. The method used in this study is using a descriptive qualitative research method. The data sources conducted in the study were 6 informants consisting of employees and customers of BSI KCP Manado. Data collection techniques through observation, interviews, and documentation. Based on the results of research that has been carried out for 2 months regarding the impact of BSI Griya financing on the economy of customers at BSI KCP Manado Kairagi bank. For customers, the positive impact, seen in terms of the benefits felt by customers, they argue that with BSI home ownership credit, it is very profitable for customers so that if they want to make a business, they can take into account income and income. And also where the informants feel easy and fast in the process of owning a house, and with certain installments in opening a business so as to improve their economy. The level of customer desire to own a house is very high, because at this time many people do not have a house. Houses are divided into two types, namely subsidized houses (FLPP) and commercial houses, so Bank Syariah Indonesia issued a home ownership financing product (KPR) under the product name BSI Griya. BSI Griya has various types of financing, namely new houses, used houses, *refinancing*, new/used shophouses, and home renovations. So the explanation above explains the Impact, Consequences, or Results that are the policy of BSI Griya.

Keywords: *Impact (Consequences and Results), Policy, BSI GRIYA*

ABSTRAK

Nama : Wahyu Thomas

Nim : 20141001

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Program Studi : Ekonomi Syariah

Judul : Dampak Pembiayaan BSI Griya Terhadap Situasi Ekonomi Nasabah di Bank Syariah Indonesia KCP Manado Kairagi

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Dampak serta Produk Pembiayaan BSI Griya Terhadap Perekonomian Nasabah dalam Perspektif Ekonomi Syariah di BSI KCP Manado Kairagi. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif. Adapun sumber data yang dilakukan dalam penelitian sebanyak 6 informan yang terdiri dari pegawai dan nasabah BSI KCP Manado. Teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan selama 2 bulan mengenai dampak pembiayaan BSI Gria terhadap perekonomian nasabah di bank BSI KCP Manado Kairagi. Bagi nasabah dampak positifnya, dilihat dari segi manfaat yang dirasakan oleh nasabah, mereka berpendapat bahwa dengan kredit kepemilikan rumah BSI, sangat menguntungkan bagi nasabah sehingga jika mereka mau membuat usaha bisa memperhitungkan pemasukan dan pendapatan. dan juga dimana para informan merasa mudah dan cepat dalam proses kepemilikan rumah, serta dengan adanya angsuran pasti dalam membuka usaha sehingga meningkatkan ekonomi mereka. Tingkat keinginan Nasabah dalam memiliki rumah sangat tinggi, dikarenakan pada saat ini banyak masyarakat yang belum memiliki rumah. Rumah terbagi dua jenis yaitu rumah subsidi (FLPP) dan rumah komersil, sehingga Bank Syariah Indonesia mengeluarkan produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) dengan nama produk BSI Griya. BSI Griya memiliki berbagai jenis pembiayaan yaitu rumah baru, rumah bekas, *refinancing*, ruko baru/bekas, dan renovasi rumah. Maka Penjelasan diatas menjelaskan Dampak, akibat, atau Hasil yang menjadi kebijakan Dari BSI Griya.

Kata Kunci: *Dampak (Akibat dan Hasil), Kebijakan, BSI GRIYA.*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puja dan puji syukur kehadirat Allah SWT, yang hanya kepada-Nya kita menyembah dan kepada-Nya pula kita meminta pertolongan, karena atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “*Dampak Pembiayaan BSI Griya Terhadap Situasi Ekonomi Nasabah Di Bank Syariah Indonesia KCP Manado Kairagi.*” Dan tak lupa pula penulis ucapkan shalawat serta salam kepada nabi besar Muhammad SAW, yaitu sosok yang menjadi suri tauladan bagi penulis, semoga kebahagiaan selalu tercurah kepada beliau beserta keluarga, sahabat, dan umatnya.

Selesainya penyusunan skripsi ini tak lepas dari bimbingan dan juga dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya terutama kepada orang tua tercinta penulis Ibu Jariyani Mamonto dan Bapak Chun Thomas atas pengorbanan yang sangat luar biasa, yang senantiasa memberikan kasih sayang, doa, nasehat, serta semangat bagi penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Selain dari pada itu, pada kesempatan ini penulis juga mengucapkan terima kasih kepada:

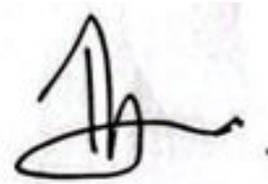
1. Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado Bapak Prof. Dr. H. Ahmad Rajafi, M.HI, Beserta Wakil Rektor I Bapak Dr. Edi Gunawan, M.HI, Wakil Rektor II Ibu Dr. Salma, M.HI, Wakil Rektor III Ibu Mastang Ambo Baba, S.Ag, M.Ag.
2. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Manado Ibu Dr. Radlyah Hasan Jan, S.E, M.Si, CGAM., CWC, Beserta Wakil Dekan I Bapak (alm) Dr. Ridwan Tabe, M.Si, Wakil Dekan II Ibu Dr. Nurlaila Harun, M.Si, Wakil Dekan III Bapak Dr. Syarifuddin M.Ag.
3. Ketua Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado Ibu Fitria Ayu Lestari Niu, M.S.A., Ak., dan Sekretaris Program Studi Ekonomi Syariah Ibu Lily Anggrayni, M.S.A.

4. Ibu Prof. Dr. Rosdalina Bukido, M.Hum, selaku dosen Pembimbing Akademik, penulis ucapkan terima kasih banyak telah memberi arahan dan masukkan mengenai judul penelitian ini.
5. Bapak Nur Sadiq Sandimula, M.E selaku dosen pembimbing I dan Ibu Chadijah Haris, M.M selaku pembimbing II, yang selalu membimbing dan juga memberikan arahan kepada penulis.
6. Bapak Ridwan Jamal. M.HI selaku dosen penguji I dan Ibu Nurul Azizah Azzochrah, M.E selaku dosen penguji II, yang telah memberikan kritik dan juga saran dalam menyempurnakan isi skripsi.
7. Bapak Dr. Munir Tubagus, M.Cs. Bapak Dr. Moh Muzwir R. Luntajo, M.Si, Bapak Sjamsuddin A.K. Antuli, M.A, selaku dosen penguji komprehensif, yang sudah mempermudah dan membantu penulis dalam menyelesaikan studi di IAIN Manado.
8. Seluruh Bapak/Ibu dosen serta staf di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Manado yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama penulis melakukan masa perkuliahan.
9. Bapak La Ode Heri Maulana Selaku CBRM/Kepala Marketing Bank Syariah Indonesia KCP Manado kairagi, yang telah bersedia menjadi informan dalam penelitian ini.
10. Para Pegawai dan Nasabah BSI KCP Manado Kairagi yang telah bersedia menjadi informan dalam penelitian ini.
11. Sahabat-sahabat terdekat saya Rahmat Amulah, Aslan Iantemona, Nindi Iti, Revhana Nayla Najwa, Suhada Makahenggeng, Valzy Bahmid, Aldi Sinatrya, Fajar Rojak yang selalu membantu, memotivasi, dan memberikan semangat pada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dan seluruh teman-teman kelas Ekonomi Syariah A Angkatan 2020 yang tidak dapat di sebutkan satu persatu.
12. Teman-teman satu grup, BRI, Pegadaian & Muamalat dan Pejuang Skripsi, yang selalu memberikan dukungan dan membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

13. Dan untuk diri sendiri yang telah berjuang dengan kuat, sabar, dan ikhlas dalam menjalani setiap proses dalam penyusunan skripsi ini. Terima kasih sudah bertahan dan menyelesaikan skripsi ini sampai akhir.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu, membimbing, dan memotivasi penulis, semoga Allah SWT membalas segala bentuk kebaikan yang telah diberikan. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, maka dari kritik dan saran yang bersifat membangun akan penulis terima. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi yang membaca dan juga pihak-pihak yang membutuhkannya.

Manado, 4 November 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Wahyu Thomas', with a stylized, cursive script.

Wahyu Thomas

20141001

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAN KEASLIAN DATA	ii
SURAT PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN SKRIPSI	iv
TRANSLITERASI.....	v
MOTTO	viii
ABSTRACT.....	ix
ABSTRAK	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I.....	1
PENDAUULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah.....	5
C. Batasan Masalah	5
D. Rumusan Masalah.....	6
E. Tujuan Penelitian	6
F. Kegunaan Penelitian.....	6
G. Definisi Operasional	7
H. Penelitian Terdahulu	9
BAB II.....	14
KAJIAN TEORI	14
A. Pembiayaan BSI Griya	14
B. Perekonomian Nasabah.....	31
BAB III	34
METODE PENELITIAN.....	34
A. Tempat dan Waktu Penelitian	34
B. Rancangan Penelitian.....	34
C. Sumber Data.....	35
D. Subjek Penelitian	36

E. Teknik Pengumpulan Data	37
F. Teknik Analisis Data	39
BAB IV	42
HASIL DAN PEMBAHASAN	42
A. Gambaran Umum Bank Syariah Indonesia	42
B. Hasil Penelitian	51
C. Pembahasan	62
BAB V	68
PENUTUP	68
A. Kesimpulan	68
B. Saran	68
DAFTAR PUSTAKA	69
LAMPIRAN	73

BAB I

PENDAULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia dalam bertahan hidup harus memenuhi beberapa kebutuhan, termasuk yang paling penting untuk bertahan hidup atau untuk kepuasan diri sendiri. Kebutuhan terdiri dari tiga jenis: kebutuhan *primer*, kebutuhan *sekunder*, dan kebutuhan *tersier*. Kebutuhan *primer* adalah kebutuhan pokok atau yang harus dipenuhi; ini termasuk makanan, pakaian, dan papan, yaitu rumah.¹

Rumah adalah kebutuhan utama papan. Namun, *backlog* (kondisi perbedaan antara jumlah rumah yang tersedia dan jumlah rumah yang dibutuhkan oleh Nasabah) perumahan masih menjadi masalah di Indonesia. Ketika jumlah rumah yang ada tidak cukup untuk menampung seluruh rumah tangga, itu disebut *backlog* perumahan. Terdapat *backlog* perumahan sebesar 11,6 juta unit pada tahun 2021 berdasarkan konsep penghunian dan 20,4 juta unit berdasarkan konsep kepemilikan. Pemerintah memperhatikan masalah perumahan. Program Sejuta Rumah dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah beberapa program yang dibuat oleh pemerintah. Namun, *backlog* dan kesenjangan perumahan adalah masalah yang sulit. Tidak ada dana yang cukup untuk berinvestasi atau membeli rumah bagi 25% masyarakat termiskin, yang termasuk dalam desil 1–4.²

Misalnya, pada desil (skala penghasilan masyarakat) 1, yang terdiri dari sepuluh persen masyarakat termiskin, rata-rata penghasilan rumah tangga sebesar Rp 1.200.000 digunakan sepenuhnya untuk membiayai pengeluaran sebulan penuh, sehingga kelompok ini tidak memiliki dana untuk berinvestasi dan membeli rumah. Hal yang sama berlaku pada desil 4, di mana rata-rata penghasilan rumah tangga

¹ Gregory N. Mankiw, *Makro Ekonomi*, 6th edn (Jakarta: Erlangga, 2006). h. 13

² Donny Ramadhan, 'Analisis Sistem Informasi Pengambilan Keputusan Pemberian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Menggunakan Model Herbert A. Simon (Studi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Malang).', *Jurnal Administrasi Bisnis*, 8.2 (2014). h. 21

sebesar Rp 2.600.000 dan rata-rata pengeluaran sebesar Rp 1.800.000. Hal ini menyebabkan banyak permintaan pembiayaan pembelian melalui lembaga keuangan karena klien tidak memiliki cukup uang untuk membeli rumah. Sebenarnya, pemerintah memiliki kebijakan untuk membantu mereka yang tidak memiliki rumah, seperti program rumah subsidi. Namun, rumah subsidi ini dimaksudkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, juga dikenal sebagai MBR, yang memiliki keterbatasan daya beli dan membutuhkan dukungan dari pemerintah untuk mendapatkan rumah.³

Perekonomian masyarakat adalah sekumpulan orang yang memiliki tatanan kehidupan, standar, dan adat istiadat yang dialami di sekitarnya. Peningkatan ekonomi ini bertujuan untuk meningkatkan jenjang perekonomian melalui usaha mandiri yang produktif yang diawasi oleh manajemen. Zulkarnain menyatakan bahwa ekonomi kerakyatan adalah suatu sistem ekonomi yang harus disesuaikan dengan falsafah negara kita, yang mencakup dua aspek: keadilan ekonomi dan demokrasi, dan yang berpihak kepada rakyat.⁴

Pemerintah memberikan subsidi perumahan ini melalui perbankan, baik yang konvensional maupun *syariah*. Lembaga keuangan konvensional biasanya menggunakan sistem bunga (*riba*) untuk kredit kepemilikan rumah, yang sebenarnya dilarang oleh hukum Islam. Dengan demikian, sistem bunga (*riba*) yang diterapkan oleh lembaga keuangan konvensional membuat sulit bagi masyarakat untuk menggunakan produk pembiayaan tersebut.

Masyarakat muslim ragu untuk menggunakan skema kredit karena sistem bunga yang diterapkan oleh lembaga keuangan konvensional, terutama pada kredit kepemilikan rumah. Dalam Al-Qur'an dinyatakan bahwa Allah mengharamkan *riba* dan menghalalkan jual beli, sebagaimana dalam surat Al-Baqarah [2]: ayat 275:

³ Eka Sastra, *Kesenjangan Ekonomi Mewujudkan Keadilan Sosial* (Jakarta: *Expose*, 2017). h. 267-268

⁴ Zulkarnain, *Membangun Ekonomi Rakyat: Persepsi Tentang Pemberdayaan Ekonomi Rakyat* (Yogyakarta: *Adicita Karya Nusa*, 2003). h. 98

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

Terjemahnya: Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.

Lembaga keuangan syariah tidak seperti lembaga keuangan konvensional, yang tidak akan menyebabkan angsuran yang berubah-ubah dan memberatkan nasabah dalam hal angsuran; sistem bunga kredit kepemilikan rumah, di sisi lain, membuat pembayaran angsuran menjadi lebih sulit bagi nasabah dengan pendapatan rendah.⁵

Masyarakat dapat menggunakan fasilitas pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) jika mereka ingin memiliki rumah tetapi tidak memiliki cukup uang untuk membelinya secara tunai. Ini biasanya hanya digunakan oleh masyarakat berpenghasilan menengah ke atas atau penghasilan tinggi, sedangkan masyarakat berpenghasilan rendah menganggap KPR sulit dijangkau karena faktor ekonomi.⁶

Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang memakai aturan syariah dalam menjalankan bisnisnya. Bank syariah bertugas menghimpun dana dari masyarakat

⁵ Achmad Rifa'i, 'Peran Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Dalam Mengimplementasikan Keuangan Inklusif Melalui Pembiayaan KPR', 4.2 (2017). h. 23

⁶ Rifa'i. h. 24

dalam bentuk simpanan lalu melakukan penyaluran dengan skema pembiayaan. adapun di antara bentuk bank syariah melakukan penyaluran dana yaitu melalui produk pembiayaan *murabahah*. *Murabahah* adalah produk yang paling banyak mendapatkan respons positif dari masyarakat.⁷

Akad *murabahah* ialah akad yang dalam penerapannya dapat dipakai guna memenuhi kebutuhan nasabah, misalnya produk konsumsi maupun produk pembiayaan. Mayoritas masyarakat Indonesia memakai akad *murabahah* pada praktik perbankan syariah. Akad *murabahah* bisa diartikan juga sebagai akad pembiayaan sebuah produk, di mana harga beli dikonfirmasi kepada pembeli serta pembeli bisa melaksanakan pembayaran dengan biaya yang lebih tinggi sebagai laba yang telah disepakati.⁸

Kegiatan bisnis di berbagai sektor terbukti mampu membantu pemerintah Indonesia dalam menopang kondisi ekonomi salah satunya sektor perbankan syariah, yakni melalui penyaluran pembiayaan BSI Griya. BSI Griya adalah layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk ragam kebutuhan sebagai berikut:⁹

1. Pembelian Rumah baru/Rumah second/Ruko/Rukan/Apartemen
2. Pembelian Kavling Siap Bangun
3. Pembangunan/Renovasi Rumah
4. Ambil alih Pembiayaan dari bank lain (*Take Over*)
5. *Refinancing* untuk pemenuhan kebutuhan nasabah

Berdasarkan data dari bankbsi.co.id, target Bank Syariah Indonesia untuk mencapai jumlah pembiayaan kepemilikan rumah melalui BSI Griya sebesar Rp. 75.19 triliun pada akhir tahun 2023. Pada kuartal II/2023, BSI telah menyalurkan BSI Griya sebesar Rp. 53,3 triliun, dengan pertumbuhan tahunan (YoY) sebesar 14,8%., maka dalam hal ini minat masyarakat terhadap pembiayaan rumah berbasis syariah sangat tinggi. Akan tetapi, berdasarkan observasi awal yang peneliti

⁷ Amelia Anwar Lukmanu Hakim, 'Pembiayaan Murabahah Pada Perbankann Syariah Dalam Perspektif Hukum Di Indonesia', *Jurnal Ekonomi Syariah Dan Filantropi Islam*, 1.2 (2017). h. 212

⁸ Khotibul Uman, *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar Dan Dinamika Perkembangannya Di Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016). h. 103

⁹ Bank Syariah Indonesia, 'Rumah Impian "Apa Layanan Pembiayaan BSI Griya?"', 2021.

lakukan ternyata masih ada beberapa masyarakat/nasabah yang mengambil pembiayaan BSI Griya pada Bank BSI KCP Manado Kairagi dengan tujuan untuk dijadikan warung/toko untuk usaha sekaligus tempat tinggal, namun belum sepenuhnya terbantu secara ekonomi dikarenakan dengan adanya cicilan rumah melalui BSI sehingga pendapatan atau gaji dari usaha warung/toko terpotong untuk membayarkan cicilan rumah.¹⁰

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka peneliti mengangkat Judul ***DAMPAK PEMBIAYAAN BSI GRIYA TERHADAP SITUASI EKONOMI NASABAH DI BANK SYARIAH INDONESIA KCP MANADO KAIRAGI*** guna memberikan wawasan serta pemahaman kepada pengguna Pembiayaan Griya BSI dalam meningkatkan perekonomian masyarakat.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka penulis mengidentifikasi beberapa permasalahan yang ada, yakni sebagai berikut:

1. Manusia membutuhkan tempat tinggal/rumah dalam memenuhi kebutuhan *primer*.
2. *Backlog* menjadi permasalahan di Indonesia mengakibatkan pemerintah mengeluarkan program FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan).
3. Masyarakat muslim ragu dengan skema KPR yang diberikan oleh bank konvensional.
4. BSI memberikan layanan pembiayaan kepemilikan rumah atau biasa disebut BSI Griya.

C. Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah di atas terdapat masalah yang begitu luas, sehingga perlu adanya pembatasan masalah yang diteliti, maka penelitian dibatasi dengan lokasi yang akan diteliti yaitu di Bank BSI KCP Manado Kairagi.

¹⁰ Admin BSI, 'Permudah Masyarakat Dapatkan Rumah, BSI Hadirkan Griya One Day Approval', *Bank Syariah Indonesia (BSI)*, 2024. [diakses pada 2 Juni 2024]

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu, Bagaimana dampak pembiayaan BSI Griya terhadap perekonomian nasabah?

E. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dampak pembiayaan BSI Griya terhadap perekonomian nasabah.

F. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan dalam pengembangan ilmu pengetahuan, sumbangsih ilmu serta sebagai referensi atau rujukan untuk peneliti selanjutnya, terutama mengenai perekonomian masyarakat tentang pembiayaan BSI Griya, dalam hal ini dampak pembiayaan dalam perspektif ekonomi syariah.

2. Kegunaan Praktis

a. Bagi Peneliti

Sebagai landasan dan sarana pengaplikasian ilmu yang telah didapatkan selama perkuliahan dalam bidang ilmu ekonomi serta meningkatkan maupun memperdalam pengetahuan dan wawasan.

b. Bagi institusi

Sebagai bahan referensi dan masukan bagi para peneliti selanjutnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

c. Bagi Nasabah BSI

Sebagai sarana pada nasabah BSI untuk lebih memahami tentang pembiayaan BSI Griya dalam hal ini dampak pembiayaan dalam perspektif ekonomi syariah.

G. Definisi Operasional

Dalam penelitian ini definisi yang diteliti dapat diklasifikasikan menjadi empat, yaitu:

1. Pembiayaan

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu.¹¹

Berdasarkan definisi di atas, terdapat beberapa indikator yang dapat diidentifikasi diantaranya:

- a. Presentase pengambilan pembiayaan sesuai dengan pemenuhan target pembangunan rumah bagi Nasabah.
- b. Jumlah pengambilan pembiayaan dapat dilihat dalam data sistem kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
- c. Total jumlah pembiayaan yang dilakukan dalam satu minggu terakhir.

2. Dampak Kebijakan BSI Griya

Kredit Pemilikan Rumah (KPR BSI) adalah singkatan dari Kredit Pemilikan Rumah yang disediakan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) atau sering disebut BSI Griya. BSI Griya adalah produk KPR syariah milik BSI, menawarkan banyak keuntungan, seperti angsuran tetap hingga lunas,

terlebih dengan menggunakan Pembiayaan BSI Griya ini nasabah bisa lebih memperhitungkan kebutuhan finansial mereka dimasa yang akan datang, dengan hal ini nasabah yang memiliki rumah terbantu untuk bisa memanfaatkan berbagai keunggulan seperti angsuran pasti. Banyak nasabah yang ketika tahu angsuran mereka yang tidak *floating* dan pendapatan per bulannya, nasabah akhirnya leluasa untuk menambah pendapatan lain (sampingan) dengan mendirikan warung, depot air, ataupun tempat makan, pun akhirnya dapat

¹¹ Putri Sedinadia, 'Peran Pembiayaan Syariah Dalam Pengembangan Umkm Di Indonesia the Role of Sharia Financing in the Development of Umkm in Indonesia', *Jurnal Ekonomi Syariah*, 1.2 (2021), 1–11. h. 3

meningkatkan perekonomian mereka tidak hanya bergantung dari gaji didapatkan, tanpa biaya provisi atau pinalti, berdasarkan prinsip syariah, dan bebas biaya appraisal hingga Rp5 miliar.¹²

Terdapat beberapa indikator dari definisi BSI Griya ini, yakni:

- a. Pembelian rumah melalui KPR BSI Griya sesuai dengan target dari Bank Syariah Indonesia KCP Manado Kairagi.
- b. BSI Griya memberikan berbagai jenis produk pembiayaan rumah, ruko, renovasi rumah dan *take over*.
- c. Tenor atau waktu pengambilan KPR BSI mulai dari 10 tahun hingga 20 tahun.

3. Perekonomian Nasabah

Sistem ekonomi yang terjadi didalam suatu komunitas atau kelompok Nasabah disebut ekonomi masyarakat. Sistem ini mencakup aktivitas produksi, distribusi, dan konsumsi barang dan jasa antara warganya. Perekonomian Nasabah terdiri dari berbagai komponen, kebijakan, dan interaksi ekonomi, yang dapat mencakup skala lokal, nasional, atau bahkan *global*.¹³

Berdasarkan definisi di atas, terdapat beberapa indikator yang dapat diidentifikasi diantaranya:

- a. Kegiatan aktivitas Nasabah dalam produksi, distribusi, dan konsumsi dapat memengaruhi perekonomian Nasabah.
- b. Permasalahan ekonomi global dapat memengaruhi perekonomian Nasabah dalam suatu negara.

4. Ekonomi Syariah

Ekonomi Syariah adalah sebuah sistem ilmu pengetahuan yang menyoroti masalah perekonomian. Sama seperti konsep ekonomi konvensional lainnya.

¹² Ratih Ika Wijayanti, 'KPR Bank Syariah Indonesia (BRIS): Tabel, Simulasi, Syarat, Dan Ketentuan', *IDX Channel.Com*, 2024 <

¹³ Anjani Halimah, *Potensi Dan Tantangan Wirausaha Perempuan Dalam Perekonomian Indonesia*, *Noor Center for Indonesian Policy Studies*, 2021.

Hanya dalam sistem ekonomi ini, Al-Qur'an, Hadits, dan nilai-nilai Islam menjadi landasan dan dasar dalam setiap aktifitasnya¹⁴

Berdasarkan pengertian dari Ekonomi Syariah, memiliki beberapa indicator antara lain:

- a. Perkembangan ekonomi syariah merupakan hal baik dalam perekonomian.
- b. Beberapa aktivitas ekonomi syariah selalu didasarkan dengan Al-Qur'an dan Hadits serta Ijma' dan Qiyas
- c. Tolak ukur aktivitas ekonomi syariah didasarkan dengan nilai-nilai islam seperti menghindari riba dan monopoli.

H. Penelitian Terdahulu

Tabel 1
Penelitian Terdahulu

No.	Nama Peneliti	Judul Peneliti	Metodologi Penelitian	
			Persamaan	Perbedaan
1.	Veni Irmani Asda ¹⁵	Analisis Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Griya Menggunakan Akad Murabahah pada PT. Bank Syari'ah Indonesia Ulee Kareng	Dalam Penelitian ini, penulis sama-sama membahas tentang Pembiayaan Produk Griya BSI	Dalam penelitian ini, terdapat perbedaan yaitu informan pada penelitian ini yaitu para nasabah Bank Syari'ah Indonesia Ulee Kareng sedangkan penulis mewawancarai informan pada

¹⁴ Kurniasih Setyagustina, *Pasar Modal Syariah, ed. by Aas Masruroh* (Bandung: Widina Bhakti Persada Bandung, 2023). h. 1

¹⁵ Veni Irmani Asda, '*Analisis Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Griya Menggunakan Akad Murabahah Pada PT. Bank Syari'ah Indonesia Ulee Kareng*' (Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2021).

				nasabah Bank Syari'ah Indonesia KCP Manado Kairagi. Serta untuk pembahasan penelitian ini terkait pembiayaan Produk Griya BSI menggunakan Akad Murabahah sedangkan penulis membahas Analisis Produk BSI Griya terhadap Perekonomian Masyarakat dalam Perspektif Ekonomi Syariah.
2.	Nani Rahmawati ¹⁶	Analisis Manajemen Risiko pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BSI Griya Hasanah (Studi Kasus di PT. Bank Syari'ah Indonesia KCP Kuningan Ahmad Yani 2)	Dalam penelitian ini, penulis sama-sama membahas tentang Pembiayaan KPR BSI Griya pada Bank Syari'ah Indonesia	Dalam penelitian ini, terdapat perbedaan pada pembahasan di dalamnya, yaitu penelitian ini membahas tentang Analisis Manajemen Risiko KPR BSI Griya Hasanah pada Bank Syari'ah Indonesia KCP Kuningan

¹⁶ Nani Rahmawati, 'Analisis Manajemen Risiko Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BSI Griya Hasanah (Studi Kasus Di PT. Bank Syari'ah Indonesia KCP Kuningan Ahmad Yani 2)' (Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Syekh Nurjati Cirebon, 2022).

				Ahmad Yani 2. Sedangkan penulis membahas tentang Analisis Produk Griya BSI terhadap Perekonomian Masyarakat dalam Perspektif Ekonomi Syariah pada Bank BSI KCP Manado Kairagi.
3.	Sarmilah Oktavia Yacob ¹⁷	Analisis Minat Nasabah Non Muslim Terhadap Keunggulan Produk Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Manado (Studi Kasus Pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Manado Mantos)	Dalam penelitian ini, penulis sama-sama membahas tentang Produk dari Bank Syariah Indonesia dan sama-sama menggunakan metode penelitian kualitatif.	Dalam penelitian ini, terdapat perbedaan pada pembahasan di dalamnya, yaitu penelitian ini membahas tentang Minat Nasabah Non Muslim Terhadap Keunggulan Produk Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Manado. Sedangkan penulis membahas tentang Analisis Produk Griya BSI terhadap

¹⁷ Sarmila Oktavia Yacob, 'Analisis Minat Nasabah Non Muslim Terhadap Keunggulan Produk Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Manado (Studi Kasus Pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Manado Mantos)' (Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado, 2022).

				Perekonomian Masyarakat dalam Perspektif Ekonomi Syariah. Serta untuk lokasi penelitian ini pada Bank Syariah Indonesia KC Manado Mantos, sedangkan penelitian penulis berlokasi di Bank Syariah Indonesia KCP Manado Kairagi.
4.	Ani Indriani Agustini ¹⁸	Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan BSI Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palopo	Dalam penelitian ini, penulis sama-sama membahas tentang Produk Pembiayaan BSI Griya dari Bank Syariah Indonesia.	Dalam penelitian ini, terdapat perbedaan pada pembahasan di dalamnya, yaitu penelitian ini membahas tentang Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan BSI Griya Hasanah. Sedangkan penulis membahas tentang Analisis Produk Griya BSI terhadap Perekonomian

¹⁸ Ani Indriani Agustini, *'Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan BSI Griya Hasanah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palopo'* (Institut Agama Islam Negeri Palopo, 2023).

				Masyarakat dalam Perspektif Ekonomi Syariah pada Bank BSI KCP Manado Kairagi.
5.	Muhammad Sultan Ravi ¹⁹	Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah dalam mengatasi Kredit Macet pada Produk Griya Hasanah Bank Syariah Indonesia KCP Bintaro Veteran-Jakarta Selatan	Dalam penelitian ini, Penulis sama-sama menggunakan metode penelitian kualitatif dan yang menjadi teknik untuk pengumpulan datanya yaitu dengan Wawancara.	Dalam penelitian ini terdapat perbedaan pada tujuan penelitian, yang dimana tujuan penelitian ini untuk dapat mengetahui Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah dalam mengatasi Kredit Macet pada Produk Griya Hasanah Bank Syariah Indonesia KCP Bintaro Veteran-Jakarta Selatan. Sedangkan penulis memiliki tujuan penelitian untuk mengetahui Analisis Produk Griya BSI terhadap Perekonomian Masyarakat dalam Perspektif Ekonomi Syariah pada Bank BSI KCP Manado Kairagi.

Sumber: Olahan Mandiri (2024)

¹⁹ Muhammad Sultan Ravi, '*Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Dalam Mengatasi Kredit Macet Pada Produk Griya Hasanah Bank Syariah Indonesia KCP Bintaro Veteran-Jakarta Selatan*' (Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2023).

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Pembiayaan BSI Griya

1. Definisi Pembiayaan

Kata pembiayaan berasal dari kata “biaya” yang berarti mengeluarkan dana untuk keperluan sesuatu. Sedangkan 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.²⁰

Menurut Syafii Antonio, pembiayaan adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan pendanaan atau pemberian dana dalam suatu transaksi atau kegiatan ekonomi. Pembiayaan dapat melibatkan berbagai instrumen keuangan, seperti pinjaman, investasi, atau pemodal.²¹

Pengertian lain pembiayaan merupakan pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan. Pembiayaan juga berarti kepercayaan (*trust*) maksudnya bank atau lembaga keuangan menaruh kepercayaan kepada seseorang atau perusahaan untuk melaksanakan amanah yang diberikan berupa pemberian dana dan mengelolanya dengan benar, adil dan disertai ikatan dengan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan kedua belah pihak.²²

Pembiayaan juga merupakan salah satu jenis kegiatan usaha atau produk pokok bank yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit* (satuan deficit). Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank atau UUS dan pihak lain

²⁰ Andriani Syofyan, ‘Peran Pembiayaan KPR Di BRI Unit Tanah Jaya Pada Masyarakat Kecamatan Kajang Kabupaten Bulukumba’, 2021. h. 35

²¹ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Kepraktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001). h. 200

²² Syofyan. h. 36

(nasabah mendapatkan fasilitas) yang mewajibkan pihak lain yang dibiayai atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau tanpa imbalan.

Menurut Undang-Undang RI No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan, pembiayaan adalah penyediaan dana oleh bank kepada pihak lain dengan atau tanpa jaminan, yang dilakukan melalui pinjaman, pembiayaan, penyertaan, atau bentuk lainnya.²³

Dalam Islam sendiri pembiayaan sudah dijelaskan dalam Al-Qur'an Q.S An-Nisa' [4] ayat 29 dan Q.S Al-Ma'idah [5] ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Terjemahnya: Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.²⁴

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Terjemahnya: Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji!....²⁵

Dari beberapa pengertian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Istilah "pembiayaan" digunakan untuk menggambarkan penyediaan dana atau sumber daya keuangan untuk mendukung suatu usaha atau proyek. Ini dapat

²³ Republik Indonesia, 'Undang-Undang RI No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan', Undang-Undang, 2008.

²⁴ Quran Kemenag, 'An-Nisa' [4] Ayat 29'.

²⁵ Quran Kemenag, 'Al-Ma'idah [5] Ayat 1'.

terjadi dalam berbagai situasi, seperti bisnis, investasi, atau proyek pembangunan. Menurut para ahli, ada banyak definisi pembiayaan, tetapi kebanyakan dari mereka berfokus pada pemberian dana atau sumber daya untuk memenuhi kebutuhan atau tujuan tertentu.²⁶

Akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR BSI Griya ialah akad *murabahah*, bentuk pembiayaan yang sebenarnya adalah *mudharabah* dan *musyarakah*. Namun dalam praktiknya mengalami kesulitan, sehingga pakar syariah kontemporer menetapkan dalam kondisi sekarang *murabahah* dijadikan sebagai bentuk pembiayaan.²⁷

Al-murabahah bersumber dari kata *al-ribh* yang menurut etimologi ialah *al-ziyadah* (tambahan) serta *al-nama'* (tumbuh serta berkembang) pada perdagangan (*al-tijarah*). Arti *al-murabahah* menurut harfiah sama dengan arti *al-riba* secara literal, yakni tambahan, tumbuh serta berkembang. Menurut Muhammad Syafi'i Antonio mendefinisikan *ba'i al-murabahah* ialah jual beli produk pada harga pokok ditambah laba yang sudah disetujui bersama. Yang mana pada *bai' al-murabahah*, distributor wajib menginformasikan harga pokok produk yang dibeli serta menetapkan tingkat laba sebagai tambahan.²⁸

Akad *murabahah* pada dasarnya ialah akad jual beli. Maksudnya adalah saat memiliki permintaan dari nasabah, bank lebih dulu membeli apa yang nasabah inginkan, selanjutnya bank memindahtangankan ke nasabah dengan harga semula serta ditambahkan dengan margin laba yang sesuai dengan kesepakatan. Namun, banyak yang berasumsi jika margin sama halnya dengan bunga, akan tetapi tata nama yang berbeda. Pendapat tersebut salah jika dilihat dari substansi yang dibiayai. Perlu diketahui bahwa akad *murabahah* bukanlah akad pemberian pinjaman uang, melainkan akad jual

²⁶ Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya Edisi Revisi*, 2nd edn (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010). h. 96

²⁷ Lukman Haryoso, 'Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (Murabahah) Pada BMT Bina Usaha Di Semarang', *Jurnal Law & Justice*, 2.1 (2017). h. 83

²⁸ Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Kepraktik*. h. 101

beli produk material serta untuk pembayarannya ditangguhkan atau dicicil (*bai' tsaman ajil*). Penyebab utama akadnya bukanlah pada uang, contohnya dalam kontrak kredit pada bank konvensional, tetapi produk yang berupa output produksi ekonomi riil.²⁹

2. Jenis-Jenis Pembiayaan

Adapun jenis-jenis pembiayaan adalah sebagai berikut:³⁰

- a. Sifat Penggunaannya, pembiayaan penggunaannya dapat dibagi menjadi dua hal yaitu:
 - 1) Pembiayaan Produktif, pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produktif dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha baik usaha produktif, perdagangan maupun investasi.
 - 2) Pembiayaan Konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.
- b. Sifat Keperluannya, pembiayaan keperluannya dapat dibagi menjadi dua hal, yaitu:
 - 1) Pembiayaan Modal Kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan peningkatan produksi, baik secara kuantitatif yaitu jumlah hasil produksi, maupun kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi dan untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.
 - 2) Pembiayaan Investasi, yaitu untuk kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan investasi.

²⁹ Darsono, *Perbankan Syariah Di Indonesia: Kelembagaan Dan Kebijakan Serta Tantangan Ke Depan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2017). h. 222

³⁰ Qori'ah, '*Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Multi Barang Dengan Prinsip Jual Beli Murobahah Di BMT Al Hikmah Ungaran Cabang Bawen*' (Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2017). h. 16

3. Unsur-unsur Pembiayaan

Dalam kenyataannya, pembiayaan ini dapat berfungsi dengan baik ketika memenuhi persyaratan tertentu. Dalam buku Ismail, dia menyatakan bahwa ada 7 (tujuh) komponen yang harus ada dalam proses pembiayaan, yaitu:³¹

a. Bank Syariah

Salah satu instrumen penting dalam ekonomi kontemporer adalah bank syariah, yang berfungsi sebagai perantara dalam lalu lintas permodalan dan pembayaran. Dalam hal pembiayaan, bank syariah adalah badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

b. Mitra Usaha/*Partner*

Mitra atau *partner* adalah pihak yang menerima biaya dari proses pembiayaan dengan bank syariah dan juga pengguna dana yang diberikan oleh bank syariah.

c. Kepercayaan (*Trust*)

Trust atau kepercayaan, adalah komponen penting dalam semua jenis bisnis yang melibatkan kerja sama antara satu pihak dan bank. Dalam hal ini, bank syariah memberikan pembiayaan kepada mitra dengan memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mereka akan mengembalikan dana bank syariah dalam jangka waktu tertentu. Dengan kata lain, bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mereka akan memenuhi kewajiban mereka.

d. Akad

³¹ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016). h. 84-85

Adapun transaksi antara bank dan nasabahnya, akad sangat penting. Di sini, akad dianggap sebagai kontrak yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak untuk kemudian berharap dapat memenuhi hak dan kewajiban tersebut satu sama lain. Dalam hal pembiayaan, akad adalah perjanjian atau kontrak yang dilakukan antara bank syariah sebagai penyedia biaya dan nasabah sebagai pihak penerima biaya selama proses pembiayaan.

e. Risiko

Setiap dana yang diberikan atau diinvestasikan oleh Bank Syariah selalu menanggung risiko tidak kembalinya dana. Risiko ini adalah kemungkinan kerugian karena dana yang diberikan tidak dapat kembali.

f. Jangka Waktu

Jangka waktu pembiayaan adalah waktu yang diberikan bank syariah kepada nasabah untuk membayar kembali dana yang mereka peroleh dari pembiayaan. Sebuah jangka waktu dapat diklasifikasikan menjadi jangka pendek, jangka menengah, atau jangka panjang. Batas waktu jangka pendek biasanya 1 tahun, sementara jangka menengah berkisar dari 1 hingga 3 tahun, dan jangka panjang berkisar dari 3 tahun ke atas. Setelah kedua pihak yang bertanggung jawab atas proses pembiayaan yang diperjanjikan menyetujui semua bentuk dan standar jangka waktu ini, nasabah dapat membayar kembali dana yang telah dipinjamkannya kepada bank.

g. Balas Jasa

Orang yang meminjam dana melalui proses pembiayaan harus membayar sejumlah uang tertentu sesuai dengan perjanjian awal antara Bank Syariah dan orang yang meminjam dana.

4. Bentuk-bentuk Pembiayaan

Dalam praktiknya, terdapat berbagai jenis pembiayaan dan penyaluran dana perbankan syariah. Bentuk pembiayaan ini dapat dilihat dari berbagai sudut pandang, misalnya dari sudut pandang fungsinya, seperti pembiayaan

yang produktif atau konsumtif; atau dari sudut pandang kebutuhan, seperti pembiayaan untuk modal kerja. Selain itu, pembiayaan ini juga dapat dilihat dari sudut pandang produk yang digunakan perusahaan, seperti pembiayaan untuk produk yang digunakan perusahaan.³²

Bank syariah dapat memberikan pembiayaan melalui metode jual beli, sewa beli, dan bagi hasil. Ketiga metode ini sering digunakan oleh bank untuk memberikan pembiayaan kepada masyarakat sebagai klien mereka. Setiap individu dapat memberikan ulasannya dalam tabel berikut:³³

Tabel 2.1

Produk Penyaluran Dana/Pembiayaan

No.	Metode Pembiayaan	Nama Produk	Aplikasi Pembiayaan	Prinsip Syariah
1	Jual Beli (<i>Bay'</i>)	Murabahah	Modal kerja /proyek atau investasi	<i>Bay'</i> Murabahah
		Salam	Modal kerja atau investasi	<i>Bay'</i> Salam
		Istisna'	Modal kerja atau investasi, terutama proyek dengan pembayaran pertermin	<i>Bay'</i> Istisna'
2	Sewa Beli (Sewa dengan Hak Opsi)	Ijarah Muntahiya bi al-Tamlīk	Modal kerja atau investasi	<i>Ijarah</i>

³² Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2007). h. 160-165

³³ Nilam Sari, *Kontrak Akad & Impelemntasinya Di Perbankan Syariah Di Indonesia* (Banda Aceh: Penerbit PENA, 2015). h. 170

3	Bagi Hasil	Musyarakah	Modal kerja atau investasi	Musyarakah
		Mudarabah	Modal kerja atau investasi	Mudarabah
		Mudarabah <i>Muqayyadah</i>	Modal kerja atau investasi	Mudarabah

Dalam pembiayaan jual beli dengan akad murabahah, bank membiayai kebutuhan investasi nasabah dengan harga pokok dan keuntungan yang disepakati bersama. Dalam metode pembiayaan jual beli dengan akad salam, petani (nasabah 1) membeli hasil pertanian sesuai dengan standar tertentu dan menjualnya kembali kepada pihak lain (nasabah 2) dalam jangka waktu tertentu. Dalam pembiayaan jual beli dengan pola istisna, bank memesan barang pesanan nasabah pada penjual sesuai dengan perjanjian yang mengikat, dan setelah barang siap, bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan persetujuan yang ditentukan.³⁴

Metode sewa beli adalah jenis pembiayaan kedua yang menggunakan produk *ijārah muntahiya bi al- tamlik*, yaitu perjanjian antara bank sebagai pemberi sewa (yang menyewakan sesuatu) dan pelanggan sebagai penyewa. Penyewa setuju untuk membayar uang sewa selama masa sewa. Selama masa sewa, bank akan memberikan hak kepemilikan kepada penyewa.³⁵

Jenis pembiayaan ketiga, metode bagi hasil, dilakukan melalui kerja sama perkongsian dana oleh dua atau lebih anggota perkongsian dalam usaha yang dijalankan oleh pelaksana usaha. Keuntungan dibagi sesuai dengan kesepakatan bersama. Metode bagi hasil dengan akad *mudarabah* adalah pembiayaan bagi hasil antara bank sebagai pemilik modal atau *sahibul mal* dan nasabah sebagai pengelola atau *mudarib* modal. Selanjutnya, pendapatan nasabah dari mengelola bisnis mereka akan dibagi antara bank dan nasabah

³⁴ Sari. h. 171

³⁵ Sari. h. 172

dengan nisbah yang telah disepakati bersama. Bank akan menanggung kerugian dalam bentuk uang, sedangkan nasabah akan kehilangan usaha, reputasi, dan waktu.

Dalam hal pembiayaan dengan metode bagi hasil melalui akad *mudarabah muqayyadah*, bank dan nasabah bekerja sama dengan pengelola (mudarib) untuk menyelesaikan proyek tertentu yang produktif dan halal. Semua uang ini hanya boleh digunakan untuk usaha yang telah ditetapkan. Hasil keuntungan dibagi menjadi proporsi yang disepakati bersama.³⁶

5. BSI Griya

a. Pengertian BSI (KPR) Griya

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. BSI Griya memberikan solusi dan kemudahan dalam memiliki hunian yang anda inginkan Rumah tinggal, apartemen, *condotel*, ruko atau rukan. Berlaku untuk pembelian baru, bekas, *refinancing*, top up, pembangunan, renovasi, dan *take over/take over top up* dari bank lain.³⁷

KPR adalah singkatan dari Kredit Pemilikan Rumah yang disediakan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) atau sering disebut BSI Griya. BSI Griya adalah suatu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh Bank Syariah Indonesia untuk membantu individu atau keluarga dalam membeli atau memiliki rumah. Pembiayaan ini biasanya memiliki jangka waktu yang panjang dan suku bunga yang dapat disesuaikan.³⁸

Adapun ayat Al-Qur'an yang mendasari Kredit (*Qardh*) ini di antaranya:

³⁶ Sari. h. 172

³⁷ Ramadhan. h. 20

³⁸ Bank Syariah Indonesia, '*Griya BSI*', *Bank Syariah Indonesia (BSI)*, 2021, p. 1. [diakses pada tanggal 7 April 2024]

1) Al-Baqarah [2] ayat 245

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضِعَّهُ لَهُ آضَعًا كَثِيرًا وَاللَّهُ
يَقْبِضُ وَيَبْصُطُ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ

Terjemahnya: Siapakah yang mau memberi pinjaman yang baik kepada Allah? Dia akan melipatgandakan (pembayaran atas pinjaman itu) baginya berkali-kali lipat. Allah menyempitkan dan melapangkan (rezeki). Kepada-Nyalah kamu dikembalikan.³⁹

Penjelasan dari surah tersebut maksud pinjaman yang baik adalah perkara dengan menyatukan dengan sifat dan ciri kebaikan dari niat yang shahih, kelapang dada dalam berinfak, dan tepat sarasannya, dan orang yang berinfak itu tidak mengiringinya dengan mengungkit-ungkitnya dengan tidak pula perkataan yang menyakitkan, tidak membatalkan dan tidak pula mengurangnya.⁴⁰

2) Al-Muzaammil [73] ayat 20

وَأَقِيمُوا الصَّلَاةَ وَآتُوا الزَّكَاةَ وَأَقْرِضُوا اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا وَمَا تُقَدِّمُوا
لِأَنْفُسِكُمْ مِنْ خَيْرٍ تَجِدُوهُ عِنْدَ اللَّهِ هُوَ خَيْرًا وَأَعْظَمَ أَجْرًا وَاسْتَغْفِرُوا
اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ رَحِيمٌ

³⁹ Quran Kemenag, 'Al-Baqarah [2] Ayat 245'.

⁴⁰ A.H Romdhoni, 'Infak Dalam Mendorong Pertumbuhan Ekonomi', *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 31 (2017), 41–51.

Terjemahnya: Tegakkanlah salat, tunaikanlah zakat, dan berikanlah pinjaman kepada Allah pinjaman yang baik. Kebaikan apa saja yang kamu perbuat untuk dirimu niscaya kamu memperoleh (balasan)-nya di sisi Allah sebagai balasan yang paling baik dan yang paling besar pahalanya. Mohonlah ampunan kepada Allah. Sesungguhnya Allah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang.⁴¹

Penjelasan dari surah tersebut menjelaskan *qardh* dalam ajaran islam. Lebih dari pada itu Allah SWT akan memberikan pahala yang berlipat ganda bagi mereka yang meng*qardh* kan harta di jalannya. Sehingga bisa menolong kesusahan orang lain orang yang membantu sesamanya dalam kesusahannya Allah SWT akan menolongnya di akhirat kelak.⁴²

b. Prinsip Syariah

Prinsip dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai dasar atau kebenaran yang menjadi pokok dasar berpikir, bertindak, dan sebagainya. Menurut UU No. 21 Tahun 2008 pasal 1 ayat 12 tentang Perbankan Syariah bahwa prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

Salah satu prinsip dalam Ekonomi Islam adalah pelarangan riba dalam berbagai bentuknya, dan mengacu pada sistem antara lain ialah prinsip bagi hasil.

1) Prinsip-Prinsip Dasar Perbankan Syariah

Islam memberikan payung dan landasan hukum bagi perbankan syariah karena ia termasuk dalam komponen ekonomi. Ajaran Islam melarang pengumpulan dan pembayaran bunga (riba). Sebagai

⁴¹ Quran Kemenag, 'Al-Muzaammil [73] Ayat 20'.

⁴² Imadudin Yuliadi, *Ekonomi Islam Sebuah Pengantar* (Yogyakarta: LPPI, 2001). h. 11

penggantinya adalah sistem bagi hasil atau *profit and loss sharing* (PLS). Syariah juga tidak mendorong kegiatan ekonomi yang melibatkan spekulasi (*maysir*), haram, batil, dan lain sebagainya.⁴³

a) Bebas Maghrib (*Maysir, Gharar, Haram, Riba, Batil*)

1) *Maysir* (spekulasi).

Maysir secara bahasa berasal dari kata *al-yusr* yang bermakna mudah, mendapatkan sesuatu tanpa usaha yang nyata.⁴⁴ *Maysir* mengacu pada perolehan kekayaan secara mudah atau perolehan harta berdasarkan peluang, dengan mengambil hak orang lain atau tidak. *Maysir* merupakan transaksi yang digantungkan kepada sesuatu yang tidak pasti dan mengandung unsur judi, taruhan atau permainan yang beresiko yang jelas dilarang (haram) dalam hukum Islam. Sebagaimana yang disebutkan dalam Al-Qur'an:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّمَا الْخَمْرُ وَالْمَيْسِرُ وَالْأَنْصَابُ وَالْأَزْلَامُ

رَجْسٌ مِّنْ عَمَلِ الشَّيْطَانِ فَاجْتَنِبُوهُ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Terjemahnya : Wahai orang-orang yang beriman, sesungguhnya minuman keras, berjudi, (berkurban untuk) berhala, dan mengundi nasib dengan anak panah adalah perbuatan keji (dan) termasuk perbuatan setan. Maka, jauhilah (perbuatan-perbuatan) itu agar kamu beruntung. (QS. Al-Maidah: 90)

2) *Gharar*.

⁴³ Hendri Hermawan Adinugraha & Mila Sartika, *Perbankan Syariah Fenomena Terkini Dan Praktiknya Di Indonesia*, (2020), 2.

⁴⁴ Nur Azifah Frena Faradillah, Seleman Hardi Yahawi, Triana Zuhrotun Aulia, Oktaviani Rita Puspitasari, Eni Nuraeni, Fida Arumingtyas, Metha Dwi Apriyanti, Sufyati HS, SUstari Alamsyah, Abdul Karim, Amir Hamzah, Ika Rarawahyuni, *Perbankan Syariah Indonesia*, (2021), 46.

Gharar berasal dari kata *taghrir*, yang berarti sesuatu yang menyebabkan resiko atau ketidakpastian (ketidakjelasan) yang berkaitan dengan transaksi (akad).⁴⁵ *Gharar* adalah semua transaksi ekonomi yang melibatkan unsur ketidakjelasan, penipuan, kejahatan, dan mengandung keraguan.

Ibnu Qayyim mengatakan apabila seseorang itu gagal menyerahkan barangnya yang dijual, atau wujud ketidakpastian sama ada akan menerima atau sebaliknya barangnya yang dibeli maka itu adalah *Gharar*.⁴⁶

Gharar dilarang dalam islam, seperti di dalam Al-Qur'an yang memberi panduan tentang sesuatu yang menyebabkan resiko atau ketidakpastian (ketidakjelasan). Antaranya:

وَيْلٌ لِّلْمُطَفِّفِينَ الَّذِينَ إِذَا أَكْتَالُوا عَلَى النَّاسِ يَسْتَوْفُونَ وَإِذَا كَالُوهُمْ أَوْ وَزَنُوهُمْ يُخْسِرُونَ

Terjemahnya: 1. Celakalah orang-orang yang curang (dalam menakar dan menimbang)!. 2. (Mereka adalah) orang-orang yang apabila menerima takaran dari orang lain, mereka minta dipenuhi. 3. (Sebaliknya,) apabila mereka menakar atau menimbang untuk orang lain, mereka kurangi. (QS. Al-Muthaffifiin: 1-3)

3) Haram.

Haram secara bahasa berarti larangan, sebagaimana yang terdapat di dalam Al-Qur'an :

⁴⁵ Frena Faradillah, Seleman Hardi Yahawi, Triana Zuhrotun Aulia, Oktaviani Rita Puspitasari, Eni Nuraeni, Fida Arumingtyas, Metha Dwi Apriyanti, Sufyati HS, Sustari Alamsyah, Abdul Karim, Amir Hamzah, Ika Rarawahyuni, (2021). 47.

⁴⁶ Wan Marhaini Ahmad, 'Riba Dan Gharar Dalam Insurans: Satu Analisis Fiqh', *Fiqh*, 02 (2005). 101.

إِنَّمَا حَرَّمَ عَلَيْكُمُ الْمَيْتَةَ وَالدَّمَ وَلَحْمَ الْخِنْزِيرِ وَمَا أُهْلَ بِهِ لِغَيْرِ

اللَّهِ فَمَنْ اضْطُرَّ غَيْرَ بَاغٍ وَلَا عَادٍ فَلَا إِثْمَ عَلَيْهِ إِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ

رَحِيمٌ

Terjemahnya : Sesungguhnya Dia hanya mengharamkan atasmu bangkai, darah, daging babi, dan (daging) hewan yang disembelih dengan (menyebut nama) selain Allah. Akan tetapi, siapa yang terpaksa (memakannya), bukan karena menginginkannya dan tidak (pula) melampaui batas, maka tidak ada dosa baginya. Sesungguhnya Allah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang. (QS Al-Baqarah : 173).

Menurut pandangan Ibn Qayyim al-Jawziyyah (m.751H/1350M), haram adalah suatu larangan atau tegahan yang nyata larangan atau tegahannya yang mana perbuatannya mendapat amaran dan ancaman. Ibn Hāzm (m. 456H/1064M) pula berpendapat haram adalah meninggalkan perkara yang dilarang kerana kepatuhan dan ketaatan kepada Allah SWT.⁴⁷

4) *Riba*.

Kata *riba* bermakna tambahan, kelebihan. Jadi *riba* merupakan penambahan pendapatan secara *batil* dan tidak sah di dalam melakukan transaksi baik secara kualitas maupun kualitas.

Menurut Quraish Shihab, kata *riba* dari segi bahasa berarti “kelebihan”. Kalau kita hanya berhenti pada makna kebahasaan

⁴⁷ Ahmad Hidayat Buang, ‘Halal, Haram Dan Syubhah Dalam Makanan Dari Perspektif Syariah Dan Undang-Undang’, *Al-Basirah*, 6.1 (2016) h. 53.

ini, maka logika yang dikemukakan para penentang riba pada masa Nabi dapat dibenarkan. Ketika itu mereka berkata (sebagaimana diungkapkan al-Qur'an—bahwa “jual beli sama saja dengan riba” (QS. al-Baqarah [2]:275), Allah menjawab mereka dengan tegas bahwa “Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”. Penegasan ini dikemukakan-Nya tanpa menyebut alasan secara eksplisit, namun dapat dipastikan bahwa tentu ada alasan atau hikmah sehingga riba diharamkan dan jual beli dihalalkan.⁴⁸

Dalam Al-Qur'an banyak ayat yang melarang riba itu sendiri, salah satunya:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ
لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Terjemahnya: Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda (118) dan bertakwalah kepada Allah agar kamu beruntung. (QS. Ali-Imran : 130)

118) Riba dalam ayat ini dimaksudkan sebagai utang-piutang yang ketika tidak bisa dibayar pada waktu jatuh tempo, pengutang diberi tambahan waktu, tetapi dengan ganti berupa penambahan jumlah yang harus dilunasinya. Menurut para ulama, riba nasiah ini haram, walaupun jumlah penambahannya tidak berlipat ganda.

Menurut Sayyid Sabiq kata *riba* berarti *al-ziyadah* (tambahan). Tambahan dimaksud adalah tambahan atas modal, baik tambahan itu sedikit maupun banyak. Kemudian Al-Jurjani

⁴⁸ Abdul Ghofur, 'Konsep Riba Dalam AL-QUR'AN', *Economica*, VII.1 (2016) h. 4

mengatakan, bahwa yang dimaksud dengan riba ialah “kelebihan tambahan bayaran tanpa ada imbalan, disyaratkan bagi oleh seseorang atau lebih dari satu orang yang membuat akad.⁴⁹

5) *Batil*.

Batil berasal dari kata *bathala*, *yabthulu* yang berarti rusak, salah, palsu, tidak sah, tidak memenuhi syarat dan rukun, keluar dari kebenaran, terlarang atau haram menurut ketentuan agama. Pengertian beli batil adalah transaksi jual beli yang tidak memenuhi syarat dan rukun jual beli.⁵⁰

Jual beli disebut *batil* apabila tidak terpenuhi syarat barang dari rukun jual beli dalam islam. Sedangkan jika syarat harga yang melekat pada rukun jual beli tidak terpenuhi, maka transaksi tersebut merupakan contoh jual beli yang *fasid*. Untuk itulah cara-cara *fasid* dalam transaksi harus dihindari, syariat islam mengajarkan bahwa:⁵¹

- a) Uang bukan untuk diperdagangkan
- b) Uang bernilai apabila diinvestasikan.
- c) Pertumbuhan uang sejalan dengan sector riil.
- d) Tidak mengenal konsep “*time value of money*” tapi “*economic value of time*”.

2) Prinsip Kepercayaan dan Kehati-hatian Dalam Pengelolaan Kegiatan Perbankan Syariah

Bank merupakan lembaga keuangan yang menerima simpanan baik berupa giro, tabungan, dan deposito. Dana inilah yang dibutuhkan oleh Bank dalam menjalankan usahanya, maka dalam hal ini Bank berupaya melakukan pembaharuan dalam menawarkan jasa perbankan.

⁴⁹ Rukman Abdul Rahman Said, ‘*Konsep Al-Qur’an Tentang Riba*’, 5.02 (2020). 15.

⁵⁰ Haroen Nasrun, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007). 78.

⁵¹ M Muwidha, ‘*Pengenalan Sistem Keuangan Syaiah Pada Jamaah Pengajian Masjid Al-Muhajirin Jalan Cengkeh 50 Kota Malang*’, *Jurnal Abdimas*, 6.1 (2019). 42.

Prinsip pengelolaan perbankan yang utama adalah prinsip kepercayaan (*fiduciary relation*). Dengan adanya kepercayaan masyarakat atau nasabah kepada pihak Bank, maka ini merupakan usaha untuk memelihara stabilitas industri perbankan. Kepercayaan ini dapat diperoleh dengan adanya kepastian hukum di dalam pengaturan dan pengawasan Bank serta penjaminan simpanan nasabah oleh Bank.

Prinsip kehati-hatian dalam hal ini sebuah lembaga keuangan ataupun lembaga pembiayaan hendaknya mampu mengelola kegiatan usahanya berdasarkan prinsip kehati-hatian. Maka, hendaknya lembaga keuangan khususnya perbankan melakukan studi kelayakan sebelum memberikan pelayanan kepada nasabahnya.

3) Prinsip Akad

Semua transaksi harus di dasarkan pada akad yang diakui oleh syariah yang merupakan perjanjian tertulis yang memuat ijab (penawaran) dan qabul (penerimaan) antara Bank dengan pihak lain yang berisi hak dan kewajiban masing-masing berdasarkan syariat Islam. Rukun akad dinyatakan sah apabila terpenuhinya syarat akad, seperti dua pihak atau lebih yang melakukan akad, objek akad, dan lafaz akad. Sebagaimana dalam Al-Qur'an:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ
غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Terjemahnya: Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji!192) Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berhram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki. (Q.S Al-Ma'idah: 1)

192) Maksud janji di sini adalah janji kepada Allah Swt. untuk mengikuti ajaran-Nya dan janji kepada manusia dalam muamalah.

Manusia harus memenuhi akad, dengan adanya akad maka hal ini bermanfaat dalam menjamin hak-hak dari setiap yang bertransaksi. Akad dapat menghindari seseorang dari kerugian karena dilakukan secara terbuka dan transparansi. secara operasional, prinsip dasar akad perbankan syariah dapat diterapkan melalui kegiatan penghimpunan dana, penyaluran, maupun kegiatan pelayanan jasa.⁵²

B. Perekonomian Nasabah

Perekonomian Nasabah merujuk pada sistem ekonomi yang melibatkan interaksi antara individu-individu dalam suatu kelompok atau Nasabah. Ini mencakup semua aktivitas ekonomi yang terjadi di dalam suatu komunitas, termasuk produksi, distribusi, pertukaran, dan konsumsi barang dan jasa.⁵³

Perekonomian Nasabah merupakan perekonomian yang diselenggarakan oleh Nasabah. Kegiatan perekonomian yang diselenggarakan oleh Nasabah merupakan perekonomian nasional yang berakar pada potensi dan kekuatan Nasabah secara luas untuk menjalankan roda perekonomian mereka sendiri.⁵⁴

Ekonomi adalah disiplin ilmu yang mempelajari bagaimana orang melakukan tindakan ekonomi dengan atau tanpa uang; kelangkaan sumber daya menimbulkan peluang untuk memanfaatkannya; dan fakta bahwa barang dan jasa yang diproduksi kemudian didistribusikan kepada masyarakat. Ini adalah konsep dasar ilmu ekonomi.⁵⁵

⁵² Supriadi Ismawati, 'Implementasi Prinsip-Prinsip Perbankan Syariah Untuk Mempertahankan Loyalitas Nasabah', *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 3.1 (2020). 48

⁵³ Uly Hikmah Andini, Mochamad Saleh Soeaidy, and Ainul Hayat, 'Pemberdayaan Ekonomi Masyarakat Dari Desa Tertinggal Menuju Desa Tidak Tertinggal (Studi Di Desa Muktiharjo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati)', *Jurnal Administrasi Publik*, 2.12 (2014), 7–11. h. 7

⁵⁴ M. Faridh Al-Fath, 'Analisis Dampak Gempa Bumi Terhadap Perekonomian Masyarakat Di Desa Kekait Kecamatan Gunung Sari Kabupaten Lombok Barat' (Universitas Islam Negeri Mataram, 2021). h. 24

⁵⁵ Al-Fath. h. 24

Perekonomian Nasabah adalah sekumpulan kelompok manusia yang memiliki tatanan kehidupan, norma, dan adat istiadat yang dialami di sekitarnya. Peningkatan ekonomi ini berarti peningkatan jenjang perekonomian melalui usaha mandiri yang produktif dengan fokus pada manajemen.

Amartya Sen menekankan bahwa perekonomian Nasabah tidak hanya diukur berdasarkan pertumbuhan PDB tetapi juga pada kesejahteraan manusia secara keseluruhan. Dalam pemikirannya tentang pendekatan kemampuan, Sen menekankan bahwa pembangunan ekonomi harus memungkinkan Nasabah memiliki kebebasan dan peluang untuk menjalani kehidupan yang mereka hargai. Untuk mengukur kemajuan ekonomi, elemen kesejahteraan sosial seperti pendidikan dan kesehatan sangat penting.⁵⁶

Menurut Zulkarnain, Ekonomi kerakyatan adalah sistem ekonomi yang harus dianut sesuai dengan falsafah negara kita, yang terdiri dari dua komponen: keadilan ekonomi dan demokrasi, dan berorientasi pada rakyat.⁵⁷

Secara umum pengertian Nasabah ialah sekumpulan individu-individu atau orang yang hidup bersama, Nasabah atau “*society*” artinya adalah interaksi sosial, perubahan sosial, dan rasa kebersamaan, berasal dari kata latin *socius* yang berarti (kawan). Istilah masyarakat berasal dari kata Bahasa Arab *syaraka* yang berarti (ikut serta dan berpartisipasi). Menurut Mac Iver dan Page mengemukakan Nasabah adalah suatu sistem dari kebiasaan, tata cara, dari wewenang dan kerjasama antar berbagai kelompok, golongan, dan pengawasan tingkah laku serta kebiasaan-kebiasaan manusia.⁵⁸

Menurut Mac Iver dan Charles dalam Soekanto unsur-unsur perasaan masyarakat antara lain adalah seperasaan, sepenanggungan dan saling memerlukan,

⁵⁶ Amartya Sen, *Development as Freedom*, 1st edn (Oxford: Oxford University Press, 1999). h. 71

⁵⁷ Zulkarnain. h. 99

⁵⁸ Anang Sugeng Cahyono, ‘Pengaruh Media Sosial Terhadap Perubahan Sosial Masyarakat Di Indonesia’, *Asy Syar’Iyyah: Jurnal Ilmu Syari’ah Dan Perbankan Islam*, 5.2 (2020), 140–57 <<https://doi.org/10.32923/asy.v5i2.1586>>.

sedangkan tipe-tipe masyarakat menurut Kingley Davis dalam Soekanto ada empat kriteria yaitu:⁵⁹

- a. Jumlah penduduk.
- b. Luas, kekayaan dan kepadatan penduduk daerah pedalaman.
- c. Fungsi-fungsi khusus masyarakat setempat terhadap seluruh masyarakat.
- d. Organisasi masyarakat yang bersangkutan.

Dari penjelasan di atas maka perekonomian masyarakat adalah kumpulan tindakan yang terus menerus yang disebut proses berkesinambungan. Selama tidak ada gempa bumi, proses ekonomi biasanya berjalan secara alamiah. Artinya, orang harus menghasilkan (produksi) dan menikmati (konsumsi), dan orang yang menikmati harus menghasilkan.

⁵⁹ Ahmad Rafiq, '*Dampak Media Sosial Terhadap Perubahan Sosial Suatu Masyarakat*', *Global Komunika*, 1.1 (2020), 24.

BAB III

METODE PENELITIAN

Berdasarkan tujuan penelitian, penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan lapangan (*field research*).⁶⁰ Menurut Lexy J. Moleong bahwa yang dimaksud dengan jenis penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian. Dengan demikian, maka dengan penelitian kualitatif bermaksud untuk mengadakan pengamatan tentang fenomena-fenomena yang terjadi dalam penggunaan produk Griya BSI.

A. Tempat dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan pada Bank BSI KCP Manado Kairagi, yang bertempat pada Jl A.A Maramis, Kel. Kairagi Dua, Kec. Mapanget, Kota Manado, Sulawesi Utara. Sedangkan waktu dilaksanakannya penelitian dari bulan Juni-Juli 2024.

B. Rancangan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif kualitatif adalah penelitian terhadap masalah-masalah berupa fakta-fakta saat ini dari suatu populasi yang meliputi kegiatan penilaian sikap atau pendapat terhadap individu, dari suatu populasi yang meliputi kegiatan penilaian sikap atau pendapat terhadap individu, organisasi, keadaan, maupun prosedur.⁶¹

Pendekatan kualitatif merupakan suatu metode yang memerlukan proses yang berasal dari hasil wawancara, observasi atau dari sejumlah dokumen. Data-data tersebut kemudian dirangkum diseleksi agar bisa dimasukkan dalam kategori yang

⁶⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D*, Cetakan ke (Bandung: Alfabeta CV, 2014). 222

⁶¹ Sudaryono, *Metodologi Penelitian: Kualitatif, Kuantitatif, Dan Mix Method*, 2nd edn (Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2019). h.88.

sesuai. Pendekatan kualitatif merupakan pendekatan yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati.⁶² Sehingga dengan pendekatan kualitatif ini penulis dapat mendeskripsikan serta menjelaskan secara sistematis terhadap data-data kualitatif mengenai analisis bagi pengguna pembiayaan BSI Griya yang ditinjau dalam perspektif ekonomi syariah.

C. Sumber Data

Berdasarkan sudut pandang penelitian yang diungkapkan peneliti pada umumnya mengumpulkan data primer dan sekunder. Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:⁶³

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari informan berdasarkan hasil wawancara, observasi kepada pihak-pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti.⁶⁴ Sehingga subjek dalam penelitian ini yaitu pihak karyawan Bank Syariah Indonesia (BSI) dan 6 orang pengguna pembiayaan BSI Griya di Bank BSI KCP Manado Kairagi.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang disajikan dalam berbagai bentuk. Data sekunder umumnya berupa bukti, catatan, atau laporan yang berupa historis yang telah tersusun dalam bentuk arsip yang telah dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan. Dalam penelitian, data sekunder didapat melalui *website* BSI, buku, *ebook*, jurnal yang terkait membahas pembiayaan BSI Griya sesuai dengan penelitian.

3. Instrumen Penelitian

Dalam penelitian kualitatif, yang menjadi instrumen atau alat penelitian adalah peneliti itu sendiri, oleh karena itu peneliti sebagai instrumen juga harus divalidasi

⁶² Amirudin dan Zainal Azikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rajawali Press, 2006). h.133.

⁶³ Zainal Azikin. h.106.

⁶⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2012), h. 93.

seberapa jauh peneliti kualitatif siap melakukan penelitian yang selanjutnya terjun ke lapangan.⁶⁵

Instrumen penelitian juga bisa diartikan sebagai alat-alat yang diperlukan atau dipergunakan untuk mengumpulkan data penelitian yang telah diterima, dengan tujuan untuk mendapatkan hasil dan juga kesimpulan. Dalam penelitian ini instrumen yang digunakan dalam mengumpulkan data yaitu *HandPhone*, buku, Laptop dan Pulpen.

Berikut ini beberapa pertanyaan yang ditanyakan pada saat wawancara:

1. Apakah anda tahu tentang KPR BSI Griya?
2. Apa yang dimaksud dengan KPR BSI Griya?
3. Darimana anda mengetahui KPR BSI Griya?
4. Apakah anda sudah pernah menggunakan KPR di Bank lain?
5. Kenapa anda tertarik menggunakan KPR di Bank Syariah Indonesia?
6. Apakah anda mengetahui proses KPR BSI Griya?
7. Apakah dengan KPR BSI Griya membantu meningkatkan perekonomian anda?
8. Apa saja manfaat yang dirasakan setelah menggunakan KPR BSI Griya?

D. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah orang yang akan diamati sebagai penelitian. Ada beberapa istilah yang digunakan menunjuk subjek penelitian. Pertama ialah informan karena informan memberikan informasi tertentu suatu kelompok atau entitas tertentu. Kedua ialah partisipan, yang digunakan terutama apabila subjek mewakili suatu kelompok tertentu.⁶⁶ Teknik penentuan subjek penelitian ini menggunakan Teknik *purposive sampling*, yang di mana *purposive sampling* adalah Teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu. Pertimbangan tertentu ini, misalkan orang tersebut yang dianggap paling tahu

⁶⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*, 22nd edn (Bandung: Alfabeta, 2017). h.222.

⁶⁶ Afifuddin dan Beni Saebani, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Pustaka Setia, 2009). h.88.

tentang apa yang peneliti harapkan sehingga memudahkan peneliti menjelajahi situasi sosial yang diteliti.⁶⁷ *Purposive sampling* signifikan digunakan dalam situasi untuk memilih informan yang sulit dicapai, untuk itu peneliti cenderung subjektif (misalnya menentukan sampel berdasarkan kategorisasi atau karakteristik umum yang ditentukan sendiri oleh peneliti).⁶⁸ Dan informan pada penelitian ini merupakan pengguna pembiayaan BSI Griya di Bank BSI KCP Manado Kairagi. Berikut kriteria peneliti dalam menentukan informan:

1. Informan yang berumur 18-30 tahun pengguna BSI Griya di Bank BSI KCP Manado Kairagi.
2. Informan pengguna pembiayaan rumah yang menggunakan BSI Griya di Bank BSI KCP Manado Kairagi lebih dari 6 bulan.
3. Informan yang ingin menggunakan pembiayaan BSI Griya tapi belum menggunakan pembiayaan BSI Griya.
4. Informan yang bersedia untuk diwawancara.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan.⁶⁹

Penelitian ini penulis menggunakan beberapa metode dalam mengumpulkan data, sebagai berikut:

1. Observasi

Observasi atau pengamatan merupakan teknik pengumpulan data yang paling utama dalam penelitian. Observasi berbeda dengan wawancara, karna observasi cakupannya lebih luas, observasi tidak terbatas pada manusia saja,

⁶⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*. h.219.

⁶⁸ Ibrahim, *Metodologi Penelitian Kualitatif (Panduan Peneliti Contoh Proposal Kualitatif)* (Bandung: Alfabeta, 2015). h.72.

⁶⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*. h.224.

melaikan meliputi benda-benda, situasi, ruangan, waktu, kondisi dan segala hal yang berkaitan dengan sumber data dalam objek penelitian.⁷⁰

Teknik observasi adalah pengamatan pengalaman langsung. Pengamatan dalam konteks penelitian ilmiah adalah studi yang disengaja dan dilakukan secara sistematis, terencana, terarah pada suatu tujuan dengan mengamati dan mencatat fenomena atau perilaku satu atau kelompok orang dalam konteks kehidupan sehari-hari.⁷¹

Untuk mengetahui keadaan lapangan dan karakter informan. Melalui metode ini peneliti dapat mengamati tentang analisis bagi pengguna pembiayaan BSI Griya yang ditinjau dalam perspektif ekonomi syariah.

Metode observasi digunakan untuk melihat secara langsung nasabah yang menggunakan pembiayaan BSI Griya di Bank BSI KCP Manado Kairagi guna pembiayaan pembelian kredit rumah.

2. Wawancara

Wawancara adalah suatu percakapan yang dilakukan pada suatu masalah tertentu dan merupakan proses tanya jawab lisan dimana dua orang atau lebih berhadapan secara fisik. Wawancara dilakukan untuk memperoleh data atau informasi sebanyak mungkin dan jelas kepada subjek penelitian.

Dalam penelitian ini akan menggunakan wawancara semi terstruktur. Wawancara semi terstruktur merupakan wawancara yang berlangsung mengacu pada satu rangkaian pertanyaan terbuka, metode ini memungkinkan pertanyaan baru muncul karena jawaban yang diberikan oleh informan sehingga selama sesi berlangsung penggalan informasi dapat dilakukan lebih mendalam.⁷² Menurut Sugiyono, Wawancara semi terstruktur memberi peluang pada peneliti untuk mengeksplorasi lebih dalam jawaban informan

⁷⁰ Hasyim Hasanah, 'Teknik-Teknik Observasi (Sebuah Alternatif Metode Pengumpulan Data Kualitatif Ilmu-Ilmu Sosial)', *At-Taqaddum*, 8.1 (2017), 21 <<https://doi.org/10.21580/at.v8i1.1163>>.

⁷¹ Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori Dan Praktik* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2015). h.107.

⁷² Winsky, 'Belajar Teknik Asesmen Risiko-Wawancara Terstruktur Atau Semi-Terstruktur (Structured/Semi-Structured Interview-SSI)', *Jurnal Metodologi Penelitian*, 2014, h.17.

pada setiap pertanyaan yang disampaikan, peneliti bebas menambahkan pertanyaan yang ingin ditanyakan selama pertanyaan yang sudah dibuat sebelumnya terjawab dengan baik. Peneliti akan melakukan improvisasi atas pertanyaan yang sudah dibuat.⁷³ Wawancara akan dilakukan kepada pihak-pihak yang berkompeten dalam penelitian ini, yang menjadi informan adalah pengguna pembiayaan BSI Griya di Bank BSI KCP Manado Kairagi, Peneliti menggunakan Teknik ini untuk mencari data terkait penelitian ini.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah bukti data penunjang yang ditujukan untuk memperoleh data langsung dari tempat penelitian, meliputi buku-buku yang relevan, laporan kegiatan, foto-foto, data yang relevan dengan penelitian.⁷⁴ Dokumen yang digunakan pada penelitian ini berupa hasil dari wawancara informan penelitian, foto saat wawancara dengan pengguna BSI Griya di Bank BSI KCP Manado Kairagi.

F. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah di pahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain. Analisis data dilakukan dengan mengorganisasikan data, menjabarkannya ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan yang dapat diceritakan kepada orang lain.⁷⁵ Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan teknik analisis data kualitatif deskriptif.

Analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan sejak sebelum memasuki lapangan, selama di lapangan, dan setelah selesai di lapangan. Analisis data

⁷³ Noor Wahyuni, '*In-Dept Interview (Wawancara Mendalam)*', 2014, h.25.

⁷⁴ Sudaryono, *Metodologi Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, Dan Mix Method* (Depok: Rajawali Pers, 2019). h.229.

⁷⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*. h.244.

kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh. Aktivitas dalam analisis data, yaitu:

1. *Data Reduction* (Reduksi Data)

Data yang diperoleh dari lapangan jumlahnya cukup banyak, untuk itu perlu dicatat secara teliti dan rinci. Semakin lama peneliti kelapangan, maka jumlah data akan semakin banyak, kompleks dan rumit. Untuk itu perlu segera dilakukan analisis data melalui reduksi data. Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, mencari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan.⁷⁶

2. *Data Display* (Penyajian Data)

Setelah data direduksi, maka langkah selanjutnya adalah mendisplaykan data. Dalam penelitian kualitatif, penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart* dan sejenisnya. Dengan mendisplaykan data, maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami. Selanjutnya dalam melakukan display data, selain dengan teks yang naratif, juga dapat berupa, grafik, matriks, *network* (jejaring kerja) dan *chart*. Bila pola-pola yang ditemukan telah didukung oleh data selama penelitian, maka pola tersebut selanjutnya didisplaykan pada laporan akhir penelitian.⁷⁷

3. *Conclusion Drawing/Verification* (Penarikan Hasil Kesimpulan /Verifikasi)

Langkah ke tiga dalam analisis data kualitatif menurut Miles and Huberman adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal

⁷⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*. h.247.

⁷⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*. h.249-250.

yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel.

Kesimpulan dalam penelitian kualitatif adalah merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu obyek yang sebelumnya masih remang-remang atau gelap sehingga diteliti menjadi jelas, dapat berupa hubungan kausal atau interaktif, hipotesis atau teori.⁷⁸

⁷⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*. h.252-253.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Bank Syariah Indonesia

1. Sejarah PT. Bank Syariah Indonesia

Industri Perbankan di Indonesia mencatat sejarah baru dengan munculnya PT. Bank Syariah Indonesia Tbk yang secara resmi lahir pada tanggal 21 Februari 2021. Presiden Joko Widodo secara langsung meresmikan Bank Syariah terbesar di Indonesia di Istana Negara.

BSI adalah Bank hasil *merger* antara Bank BNI Syariah, Bank Mandiri Syariah, dan Bank BRI Syariah. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) secara resmi mengeluarkan izin *merger* tiga usaha Bank melalui surat Nomor SR-3/PB.1/2021.

Komposisi pemegang saham BSI adalah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk 50,83% PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. 24,85% PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) 17,25%. Sisanya adalah pemegang saham masing-masing di bawah 5%, Penggabungan ini menyatukan kelebihan dari ketiga Bank Syariah, hingga menghadirkan pelayanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, dan memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik. Didukung sinergi dengan perusahaan serta komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN, Bank Syariah Indonesia didorong untuk dapat bersaing di tingkat global.

BSI adalah ikhtiar atas lahirnya Bank syariah kebanggaan umat, yang diharapkan menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan Bank Syariah Indonesia juga menjadi cermin wajah perbankan syariah di Indonesia yang modern, universal, dan memberikan kebaikan bagi segenap alam (*Rahmatan Lil'Allamin*).

Potensi BSI untuk terus berkembang dan menjadi bagian dari kelompok Bank Syariah terkemuka di tingkat global sangat terbuka. Selain kinerja yang

tumbuh positif, dukungan iklim bahwa pemerintah Indonesia memiliki misi lahirnya ekosistem industri halal dan memiliki Bank syariah nasional yang besar serta kuat fakta bahwa Indonesia sebagai negara dengan penduduk muslim terbesar di dunia ikut membuka peluang. Dalam konteks inilah hadir BSI menjadi sangat penting, bukan hanya mampu memainkan peran penting sebagai fasilitator pada seluruh aktivitas ekonomi dalam ekosistem industri halal tetapi juga sebuah ikhtiar harapan Negeri.⁷⁹

2. Tujuan *Merger* PT. Bank Syariah Indonesia Tbk

Kehadiran PT. Bank Syariah Tbk. Bank hasil *merger* tiga Bank Syariah milik himbara dipastikan tidak menimbulkan praktik monopoli, mengingat kehadirannya justru diharapkan mempercepat pertumbuhan perbankan dan ekonomi syariah serta menjadi energi baru ekonomi Indonesia. Hal ini merupakan kesimpulan dari pertemuan manajemen BSI dan Komisi Pengawas Persaingan Usaha (KPPU).

Direktur *Compliance* dan *Human Capital* BSI Tribuana Tungga Dewi menegaskan sejak Bank Syariah milik himpunan Bank milik Negara (Himbara) ini diresmikan oleh Presiden Joko Widodo pada 1 Februari 2021, BSI justru di harapkan akan menjadi *Leverage* atau daya ungkit bagi ekosistem perbankan syariah nasional.

Kehadiran BSI sebagai Bank hasil *merger* tiga entitas milik himbara sejak awal justru diharapkan dapat me-*Leverage* bagi ekosistem perbankan syariah nasional. Harapannya, hal ini mendorong pelaku industri perbankan syariah lainnya, baik Bank umum syariah (BUS) maupun Unit Usaha Syariah (UUS) untuk turut maju dan berkembang.

Menurut Tribuana Tungga Dewi melalui prinsip syariah yang mendasari *merger* yaitu bersatu dan bertawun (tolong menolong), *merger* ini di harapkan bisa mempercepat pertumbuhan perbankan syariah di tingkat nasional dan menjadi energi baru ekonomi Indonesia BSI dibentuk dengan tujuan untuk

⁷⁹ PT. Bank Syariah Indonesia, *Laporan Pelaksanaan GGG*, 2020. h. 1

memperkuat dan mengembangkan ekosistem ekonomi syariah dan industri halal nasional bersama-sama dengan Institusi Syariah lain, baik korporasi, perbankan, ritel, UMKM, koperasi bahkan organisasi kemasyarakatan.

Tujuan *merger* yang di lakukan oleh PT. Bank Syariah Indonesia Tbk, adalah:

a. Sinergi yang baik demi meningkatkan layanan untuk nasabah Bank syariah

Dengan penggabungan 3 Bank syariah besar, tentunya akan tergabung juga 3 layanan Bank dalam satu pintu untuk mengoptimalkan prospek bisnis serta pengembangan perbankan syariah di Indonesia.

b. Perbaikan Proses Bisnis

Akan sangat mudah bagi pemerintah dalam mengawal prinsip syariah yang di jalankan oleh Bank Syariah Indonesia serta tentu saja ini akan memperbaiki proses bisnis syariah yang telah berjalan dengan baik selama ini.

c. *Risk Management*

Pengelolaan Bank syariah Indonesia akan meminimalisir risiko-risiko yang bisa saja terjadi dalam pengelolaan bisnis perbankan dimasa depan.

d. Sumber Daya Instansi

Bank Syariah Indonesia akan menyeleksi sumber daya terbaik dalam menjalankan industri perbankan syariah yang lebih baik lagi dibandingkan jika berjalan sendiri dengan 3 entitas berbeda.

e. Penguatan Teknologi Digital

Pengembangan teknologi dan inovasi perbankan terus bermunculan dan merupakan tugas dari Bank Syariah Indonesia dalam menyeragamkan teknologi syariah yang ada di Indonesia.

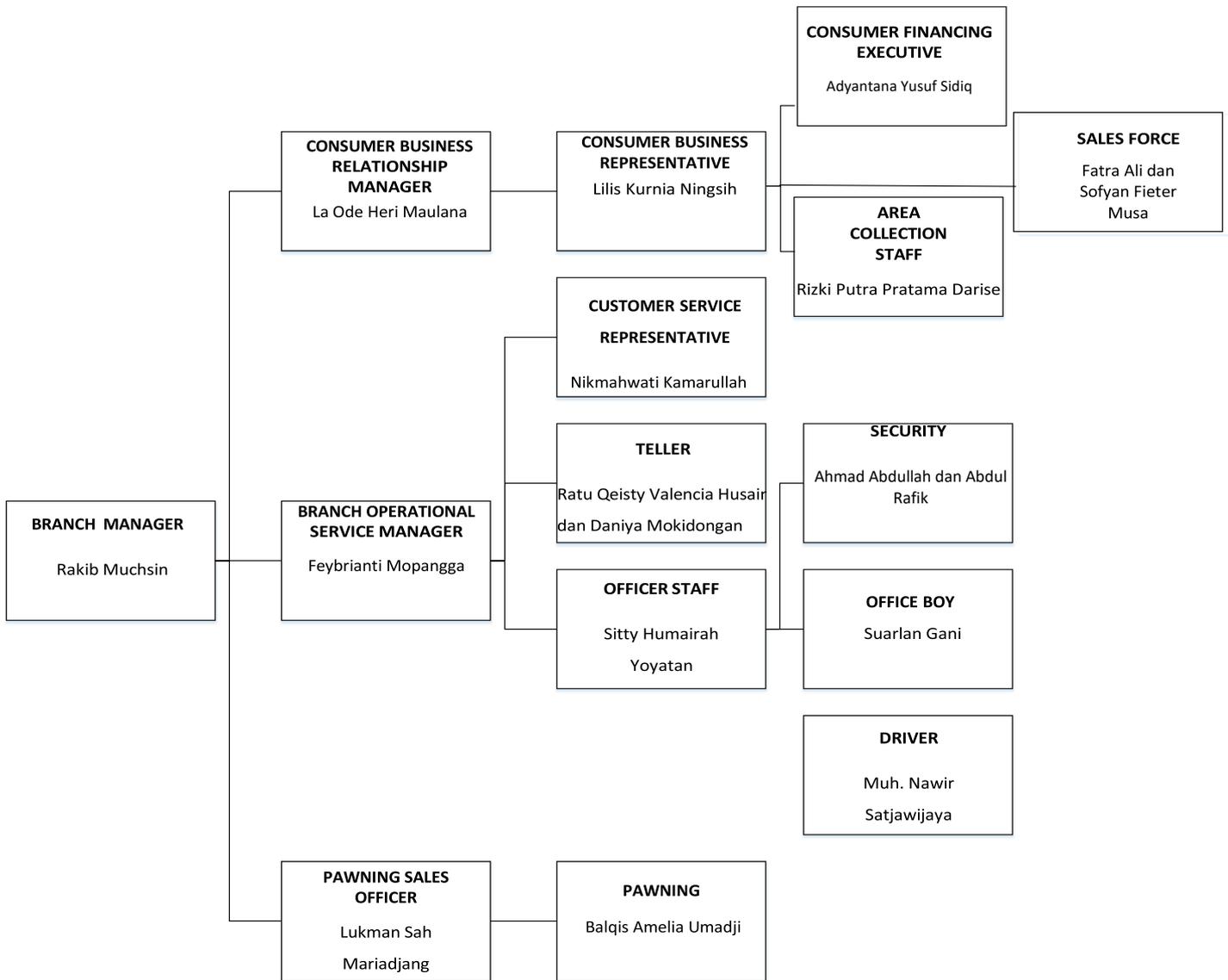
3. Visi dan Misi PT. Bank Syariah Indonesia Tbk

a. Visi PT. Bank Syariah Indonesia Tbk adalah menjadi Top 10 Global *Islamic Bank*.

b. Misi PT. Bank Syariah Indonesia Tbk

- 1) Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia: Melayani > 20 juta nasabah dan menjadi top 5 Bank berdasarkan aset (500+T) dan nilai buku 50 T di tahun 2025.
 - 2) Menjadi Bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham: Top 5 Bank yang paling *profitable* di Indonesia (ROE 18%) dan valuasi kuat (PB >2).
 - 3) Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia: Perusahaan dengan nilai yang kuat dan memberdayakan masyarakat serta berkomitmen pada pengembangan karyawan dengan dengan budaya berbasis kinerja.
4. Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Indonesia Tbk.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Manado Kairagi, maka struktur organisasinya adalah sebagai berikut:



Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Manado Kairagi

Sumber: Olahan Mandiri (2024)

Berdasarkan struktur organisasi dari PT. Bank Syariah Indonesia Manado di atas, berikut ini penulis akan mendeskripsikan beberapa *job description* pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Manado Mantos :

a. *Branch Manager (BM)*

Branch Manager adalah struktur tertinggi di kantor Cabang yang bertanggung jawab atas keseluruhan berjalannya sistem operasional perbankan di level kantor Cabang dan membawahi keseluruhan manager, baik bisnis maupun operasional. Kepala Kantor Cabang bertugas dalam memimpin dan mengawasi jalannya pencapaian target bisnis perbankan sehari-hari.

b. *Branch Operation & Service Manager (BOSM)*

Tugas dari *Branch & Operation Manager* adalah bertanggung jawab terhadap kegiatan operasional di Cabang dan melakukan fungsi kontrol dan *supervise* terhadap pekerjaan *teller*, *customer service* dan *security* membantu kepala cabang *Manager* dalam pelaksanaan rencana kerja tahunan, rencana operasional dan pelayanan dengan mengikuti aturan *compliance* dan *control* serta menjalankan dan mengikuti rencana kerja tersebut, bertanggung jawab penuh terhadap kegiatan *Back Office* dan operasional di cabang serta dapat membantu memberikan solusi terhadap permasalahan operasional serta memonitor penyelesaiannya. Melakukan *maintenance* dan pemeriksaan harian untuk laporan CIF, pembukaan rekening, pelaporan BI, *Line Of Business*, verifikasi nasabah, neraca dan laba rugi.

c. *Customer Service (CS)*

Customer Service berfungsi sebagai staf pelaksana dari *front office* yang bertugas untuk membuat segala sesuatu yang berhubungan dengan pelayanan nasabah sesuai dengan prinsip syariah, melayani pembukaan rekening, tabungan, dan menangani keluhan nasabah.

d. *Teller*

Teller bertugas dalam penerimaan dan penarikan pembayaran uang serta mengukur dan memelihara saldo atau posisi uang kas yang ada dalam tempat *kas* Bank dan dapat pula melakukan pekerjaan lain sesuai dengan ketentuan atau *policy* perbankan.

e. *Officer Staff*

Operational Staff bertugas memeriksa ulang terhadap keabsahan dan kebenaran prosestransaksi harian serta keabsahan bukti-bukti pendukungnya (dengan *proof sheets*), memastikan bahwa pembuatan laporan unit kerja, baik laporan kepada Kantor Pusat maupun pihak eksternal (BI atau pihak ketiga lainnya) telah dilakukan dengan benar dan tepat waktu serta menilai kesesuaian pelaksanaan tugas masing-masing pegawai dengan *job description*.

f. *Mikro Relationship Manager*

Mikro Relationship Manager bertugas mengelola dan bertanggung jawab terhadap implementasi strategi pengembangan dan pencapaian bisnis mikro dan *branchless banking* secara efektif, efisien dan *prudent*, memonitoring *staff mikro* untuk pelaporan baik internal maupun eksternal, dan memastikan pencapaian target bisnis pembiayaan mikro.

g. *Mikro Staff*

Mikro Staff bertugas memastikan penerapan dan implementasi strategi pengembangan bisnis mikro, menganalisis pemberian pembiayaan mikro, memberikan rekomendasi dan atau putusan atas pembiayaan permohonan calon nasabah, dan memastikan pencapaian target pembiayaan mikro.

h. *Consumer Business Relationship Manager (CBRM)*

Consumer Business Relationship Manager bertanggung jawab atas kestabilan usaha nasabah, kelancaran pembiayaan, dan juga bertugas melakukan penagihan nasabah bila sudah jatuh tempo dan telat bayar dari perhitungan 1 bulan, jika sudah tidak mampu membayar 1 tahun atau 5

(pengikatan) menggunakan notaris, tidak menggunakan notaris akad bawah tangan bisa masuk gugatan sederhana ke pengadilan agama pengajuan untuk eksekusi dan bisa dilakukannya lelang agunan nasabah sesuai keputusan sidang. Eksekusi ini berasal dari sidang dengan adanya putusan dari pengadilan lalu tim *collection* berhak untuk mengeksekusi. Tujuannya memimalisir nasabah macet juga kerugian yang terjadi pada Bank.

i. *Consumer Business Staf (CBS)*

Consumer Business Staff bertanggung jawab atas kestabilan usaha nasabah, kelancaran pembiayaan, dan juga bertugas melakukan penagihan nasabah bila sudah jatuh tempo dan telat bayar dari perhitungan 1 bulan, jika sudah tidak mampu membayar 1 tahun atau 5 (pengikatan) menggunakan notaris, tidak menggunakan notaris akad bawah tangan bisa masuk gugatan sederhana ke pengadilan agama pengajuan untuk eksekusi dan bisa dilakukannya lelang agunan nasabah sesuai keputusan sidang. Eksekusi ini berasal dari sidang dengan adanya putusan dari pengadilan lalu tim *collection* berhak untuk mengeksekusi. Tujuannya memimalisir nasabah macet juga kerugian yang terjadi pada Bank.

j. *Financing Operation Staff*

Financing Operation Supervisor bertanggung jawab atas semua berkas data nasabah pembiayaan diantaranya; jaminan, SK, SHM, dan dokumen lainnya. Menginput dan mendata berkas pembiayaan masuk dan keluar, menginput dan mendata asuransi nasabah, serta menjamin kelancaran pembiayaan terhadap nasabah.

k. *Internal Audit*

Internal Audit merupakan orang yang professional yang dipekerjakan oleh perusahaan untuk memberikan evaluasi yang independent dan objektif

atas aktivitas bisnis keuangan dan operasional, dan termasuk juga tata kelola perusahaan.⁸⁰

1. *Sales Force (SF)*

Sales Force merupakan suatu divisi, tim atau pegawai dalam perusahaan yang memiliki tugas serta tanggung jawab dalam proses penjualan produk ataupun layanan (*Service*). Kegiatan rutin yang dilakukan ialah mendatangi ataupun menelpon nasabah maupun calon nasabah.⁸¹

Jadi, bisa dikatakan *Sales Force* adalah seseorang tenaga penjualan. Sehingga tugas utama dari posisi ini merupakan mengendalikan strategi penjualan, dan mengelola teknologi guna meningkatkan penjualan produk ataupun layanan demi mendorong bisnis perusahaan.⁸²

5. Produk penghimpunan dana PT. Bank Syariah Indonesia Tbk.

a. Tabungan

- 1) BSI Tabungan Valas
- 2) BSI Tabungan Haji Indonesia
- 3) BSI Tabungan *Easy* Mudharabah
- 4) BSI Tabungan Pendidikan
- 5) BSI Tabungan Bisnis
- 6) BSI Tabungan Tabunganku
- 7) BSI Tabungan Pensiun
- 8) BSI Tabungan Efek Syariah
- 9) BSI Tabungan Smart
- 10) BSI Tabungan Prima
- 11) BSI Tabungan Tapenas Kolektif
- 12) BSI Tabungan *Payroll*

⁸⁰ Dening Wiwitan, '*Gambaran Umum Perusahaan dan Metode Penelitian*', (2018), 60-66, <http://repositori.unsil.ac.id/5954/7/9.%20BAB%20III.pdf> [diakses 02 Oktober 2024].

⁸¹ Mahmud Hakim, '*Mengenal Fungsi Dan Peran Penting Sales Force Untuk Perkembangan Bisnis Perusahaan*', *Idmetafora*, 2022. [di akses 02 Oktober 2024]

⁸² Mahmud Hakim.

- b. Deposito
 - 1) BSI Deposito Valas
 - 2) BSI Deposito Rupiah
- c. Giro
 - 1) BSI Giro Rupiah
 - 2) BSI Giro Dollar
 - 3) BSI Giro Singapura
 - 4) BSI Giro Eropa
 - 5) BSI Giro Royal

B. Hasil Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan cara mewawancarai pegawai Bank Syariah Indonesia Cabang Pembantu Manado Kairagi di mulai pada tanggal 22 Agustus 2024 dengan informan berjumlah 8 orang, dimana 2 orang pegawai Bank Syariah Indonesia KCP Manado Kairagi di bidang *Consumer Business Relationship Manager* (CBRM) sebagai informan kunci, 1 orang pegawai Bank Syariah Indonesia KCP Manado Kairagi di bidang *Consumer Financing Executive* (CFE) sebagai informan kunci, 6 orang informan nasabah pembiayaan Griya BSI. Dengan klasifikasi sebagai berikut :

1. Pegawai Bank Syariah Indonesia KCP Manado Kairagi di bidang *Consumer Business Relationship Manager* (CBRM).
2. Pegawai Bank Syariah Indonesia KCP Manado Kairagi di bidang *Consumer Financing Executive* (CFE).
3. Nasabah pembiayaan Griya BSI berjumlah 6 orang, 2 orang nasabah laki-laki dan 4 orang nasabah perempuan.

Tabel 4.1
Identitas Informan

No.	Nama	Pekerjaan	Umur (Tahun)	Penggunaan Produk KPR	Status
1.	La Ode Heri Maulana	Pegawai Bank Syariah Indonesia (CBRM)	35	Rumah Baru, Rumah Second	Informan Kunci
2.	Adyantana Yusuf Sidiq	Pegawai Bank Syariah Indonesia (CFE)	23	<i>Refinancing</i> , Take Over, Top Up	Informan Kunci
3.	Ridwan As Siddiq	PNS	38	Rumah Bekas	Nasabah
4.	Juwita	PNS	33	Rumah Baru	Nasabah
5.	Endang Astuti	Guru	35	Rumah Baru	Nasabah
6.	Sabar Prayitno	Karyawan BUMN	42	Rumah Baru	Nasabah
7.	Hamdani	Karyawan BUMD	34	Rumah Bekas	Nasabah
8.	Fauzia Hasan	PNS	41	<i>Refinancing</i>	Nasabah

Dari 6 informan mengatakan bahwa penerapan *Griya BSI* yang dilakukan sudah sesuai dengan landasan yang telah ditetapkan oleh Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 01 April 2000 tentang murabahah. Berdasarkan hasil wawancara dengan informan pegawai Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Manado Kairagi di bidang *Consumer Business Relationship Manager* (CBRM) Bapak La Ode Heri Maulana sebagai informan kunci pada hari Kamis,

tanggal 21 Agustus 2024. Peneliti memulai dengan wawancara dengan meminta informan kunci untuk mendeskripsikan apa yang dimaksud dengan pembiayaan Griya BSI, kemudian informan Bapak Heri mengatakan bahwa:⁸³

“Pembiayaan Griya merupakan dua kata yang memiliki dua arti kata yaitu adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil, transaksi sewa-menyewa termasuk sewa menyewa jasa, transaksi jual beli, dan transaksi pinjam meminjam berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/ atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, margin, atau bagi hasil. sedangkan griya adalah program kredit kepemilikan rumah dari BSI yang diperuntukkan membantu nasabah dalam memiliki rumah. Griya BSI sendiri merupakan pembaharuan produk KPR dari BNI Syariah dan BRI Syariah yang menghasilkan Produk pembiayaan Bernama Griya BSI, yang di mana memiliki berbagai macam produk KPR yaitu pembelian rumah baru, rumah bekas, *refinancing*, Take Over, ruko baru, ruko bekas, ataupun untuk renovasi. Lebih lanjut Bapak Heri mengatakan yang membedakan antara KPR di Bank Konvensional dengan Bank Syariah Indonesia sendiri yaitu pada angsurannya yang pasti, artinya ketika nasabah yang biasanya di Bank Konvensional penerapan Bunga *Floating* di mana angsuran yang awalnya dikatakan 5 juta rupiah tahunya malah jadi 6 atau 7 jutaan diakibatkan mengikuti kenaikan suku bunga sedangkan di BSI angsurannya tetap tidak mengikuti suku bunga.

Bapak Heri juga mengatakan bahwa:⁸⁴

⁸³ La Ode Heri Maulana, *Wawancara Tentang Griya BSI* (Manado, 2024).

⁸⁴ Maulana.

“Griya BSI memiliki beberapa akad dalam mekanisme penerapannya yaitu akad *murabahah*, akad *wakalah*, dan akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ). Akad *murabahah* adalah akad pembiayaan yang dilaksanakan melalui mekanisme jual beli suatu barang dengan menegaskan harga perolehannya kepada Nasabah dan Nasabah membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba (keuntungan) Bank. sedangkan akad *wakalah* atau perwakilan, berarti penyerahan, pendelegasian atau pemberian mandat. Bank diberikan mandat oleh nasabah untuk melaksanakan suatu perkara sesuai dengan Amanah/permintaan nasabah. Dan akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) adalah Pembiayaan Musyarakah atas suatu usaha tertentu atau kepemilikan suatu barang berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan nasabah yang mewajibkan nasabah untuk melakukan penyelesaian atas investasi dimaksud sesuai dengan akad *musyarakah mutanaqishah*, dimana porsi kepemilikan bank atas suatu aset yang disewakan akan berkurang sepanjang jangka waktu pembiayaan. Sehingga dalam pembiayaan KPR pada Bank Syariah Indonesia telah dilandasi dengan beberapa landasan seperti Fatwa Dewan Syariah Nasional, Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tanggal 16 Juli 2008 tentang Perbankan Syariah, Peraturan Bank Indonesia, dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan.

Kemudian Bapak Heri juga mengatakan bahwa:⁸⁵

“Kalau menurut saya Griya BSI sendiri sudah menerapkan beberapa akad seperti akad *murabahah*, akad *wakalah*, dan akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ). Kemudian dengan beberapa landasan yang membuat nasabah lebih merasa aman dan sesuai dengan prinsip

⁸⁵ Maulana.

syariah, terlebih dengan menggunakan Pembiayaan Griya BSI ini nasabah bisa lebih memperhitungkan kebutuhan finansial mereka dimasa yang akan datang, dengan hal ini nasabah yang memiliki rumah terbantu untuk bisa memanfaatkan berbagai keunggulan seperti angsuran pasti. Banyak nasabah yang ketika tahu angsuran mereka yang tidak *floating* dan pendapatan per bulannya, nasabah akhirnya leluasa untuk menambah pendapatan lain (sampingan) dengan mendirikan warung, depot air, ataupun tempat makan, pun akhirnya dapat meningkatkan perekonomian mereka tidak hanya bergantung dari gaji didapatkan.

Berdasarkan Hasil wawancara dengan pegawai Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Manado Kairagi Bapak Adyantana Yusuf Sidiq di bidang *Consumer Financing Executive* (CFE), sebagai informan kunci pada hari Selasa, 27 Agustus 2024, terkait dengan pembiayaan Griya BSI, menyatakan bahwa:⁸⁶

“Pembiayaan BSI Griya adalah salah satu dari beberapa produk pembiayaan yang dimiliki oleh Bank Syariah Indonesia, Griya BSI adalah produk pembiayaan kredit/cicilan untuk nasabah yang ingin memiliki rumah. Griya BSI tidak hanya menawarkan pembelian rumah baru tapi juga rumah yang di jual oleh pemilik rumah atau di kami biasanya di sebut rumah *second* kemudian pembelian ruko baru maupun bekas, take over ataupun pembiayaan dana dengan jaminan sertipikat rumah (*refinancing*). Pun Griya BSI memiliki keunggulan dibanding dengan KPR Bank Konvensional yaitu bunga atau di BSI disebut margin yang tetap dan pasti, walaupun suku bunga naik maka angsuran tetap sesuai dengan akad dan penyampaian para marketing ketika bertemu nasabah.

Bapak Adyan juga mengatakan bahwa:⁸⁷

⁸⁶ Adyantana Yusuf Sidiq, *Wawancara Tentang Griya BSI* (Manado, 2024).

⁸⁷ Sidiq.

“Namun untuk pembiayaan KPR BSI harus nasabah dengan kriteria Golbertap atau Golongan bergaji tetap dan merupakan pegawai tetap di tempat bekerja, tapi untuk nasabah dengan kriteria Non-Golbertap atau bukan Golongan bergaji tetap seperti wiraswasta bisa menggunakan Pembiayaan Griya BSI pada Developer Nasional terpilih salah satunya kalau di Manado yaitu Perumahan Citraland. Pembiayaan BSI Griya juga mencakup rumah subsidi atau FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) tidak hanya rumah komersil. Untuk meningkatkan dan mengedukasi masyarakat/nasabah Kami biasanya melakukan kegiatan sosialisasi produk ke beberapa instansi pemerintahan di Kota Manado dan Sebar Brosur pada Fasilitas umum dan Sosial di Kota Manado agar supaya masyarakat/nasabah lebih mengenal Produk Griya BSI, tapi memang sering terjadi kendala dilapangan ketika aktivitas sosialisasi maupun sebar brosur seperti nasabah belum bisa masuk kriteria dalam pengajuan pembiayaan maupun belum berminat untuk melakukan pembiayaan Griya BSI.

Kemudian peneliti pun menanyakan kepada 6 informan nasabah pembiayaan Griya BSI terkait dengan jenis KPR apa yang nasabah gunakan. Berdasarkan hasil wawancara dengan keenam informan Bapak Sabar Prayitno, Ibu Juwita, dan ibu Endang Astuti menggunakan KPR Griya BSI dengan Jenis Produk Rumah Baru, sedangkan Bapak Ridwan As Siddiq, dan bapak Eki Hamdani menggunakan KPR Griya BSI dengan Jenis Produk Rumah Bekas. Dan terakhir Ibu Fauzia Hasan menggunakan KPR Griya BSI dengan Jenis Produk *Refinancing*.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan informan, berkaitan dengan apa yang bapak/ibu ketahui tentang KPR Griya BSI. Berdasarkan

hasil wawancara dengan salah satu nasabah Ridwan As Siddiq, beliau mengatakan bahwa:⁸⁸

“KPR BSI Griya merupakan pembiayaan Kredit Rumah dari Bank BSI yang bisa digunakan untuk pembiayaan Rumah Baru, Rumah Bekas, Ruko, dengan Pembiayaan Pinjaman dengan jaminan Sertipikat Rumah dan berlaku untuk kami yang PNS, Pegawai BUMN atau yang mempunyai gaji tetap.”

Sedangkan menurut informan kedua ibu juwita mengatakan:⁸⁹

“Menurut saya KPR BSI adalah sebuah pembiayaan yang mempermudah nasabah untuk dapat memiliki hunian tempat tinggal atau rumah yang ditawarkan oleh Bank BSI dengan angsuran tetap dan pasti.”

Sejalan dengan wawancara di atas, hal serupa juga disampaikan oleh Ibu Fauzia Hasan yang juga sebagai nasabah pembiayaan KPR BSI Griya, memaparkan:⁹⁰

“Setahu saya KPR BSI Griya adalah sebuah pinjaman kredit untuk pembelian rumah maupun butuh dana dengan jaminan sertifikat rumah.”

Dalam hal ini juga senada dengan penjelasan yang diberikan oleh informan Sabar Prayitno yang sudah menggunakan Pembiayaan KPR BSI Griya, mengatakan:⁹¹

“Yang saya tahu kalau KPR BSI Griya adalah Produk Pembiayaan Rumah yang dikeluarkan Bank Syariah Indonesia, yang berbasis pembelian rumah baru, rumah bekas atau *second*, jaminan sertifikat

⁸⁸ Ridwan As Siddiq, *Wawancara* (Manado, 2024).

⁸⁹ Juwita, *Wawancara* (Manado, 2024).

⁹⁰ Fauzia Hasan, *Wawancara* (Manado, 2024).

⁹¹ Sabar Prayitno, *Wawancara* (Manado, 2024).

ataupun pembelian ruko agar memudahkan para nasabah dalam memiliki rumah tempat tinggal ataupun berjualan."

Kemudian kedua informan lainnya juga mengatakan hal yang sama bahwa:

"KPR BSI Griya merupakan Pinjaman Kredit untuk kepemilikan tempat tinggal ataupun tempat tinggal yang kemudian dijadikan roda perputaran perekonomian. KPR BSI Griya menawarkan angsuran yang pasti dan mudah serta cepat prosesnya, memudahkan nasabah dapat memiliki rumah tempat tinggal."

Kemudian peneliti pun menanyakan kepada 6 informan terkait dengan lalu bagaimana Mekanisme KPR BSI Griya dan apakah dengan memilih KPR BSI Griya membantu perekonomian bapak/ibu. Berdasarkan hasil wawancara, informan Bapak Ridwan berpendapat bahwa:⁹²

"Dulu saya belum mengetahui tentang KPR BSI Griya itu sendiri, setiap saya jalan-jalan ke perumahan saya selalu melihat banner iklan KPR BSI Griya itu, tapi saya tidak tahu bagaimana produk ini untuk apa, nah kemudian saya di kasih tau oleh teman-teman saya yang sudah menggunakan KPR BSI Griya ini untuk kepemilikan rumah, dan setelah saya tahu tentang pembiayaan KPR BSI Griya ini akhirnya saya akhirnya memilih menggunakan KPR BSI Griya, dan saya menggunakan pembiayaan KPR BSI Griya Cabang yang di Kairagi dan menurut saya KPR BSI Griya ini salah satu pembiayaan KPR yang mudah dan cepat, karena hanya dengan mengumpulkan beberapa berkas seperti KTP, KK, NPWP, Buku Nikah, Sertifikat, IMB dan PBB, kemudian diajukan ke BSI sesuai nominal pembiayaan yang saya butuhkan, kemudian ada penilaian agunan/taksasi rumah, Menunggu Pemutus yang kemudian TTD SP3K, dan Selanjutnya Akad setelahnya cair pembiayaan di rek BSI

⁹² Siddiq.

milik saya. Dan karena angsuran pasti tidak mengikuti suku bunga seperti di Bank konvensional lain, saya dapat memperhitungkan angsuran pasti perbulan sehingga memudahkan saya untuk bisa menjadikan rumah untuk tempat berjualan (warung) jadi menambah pemasukan ekonomi saya”

Apa yang disampaikan oleh Bapak Ridwan, hal senada juga disampaikan oleh Ibu Endang dan Ibu Fauzia Hasan:⁹³

“Pertama kali mengetahui pembiayaan KPR BSI Griya ini di postingan Instagram resmi Bank Syariah Indonesia, bagaimana cara pengajuan pembiayaannya juga ada, kemudian mulai mencoba mengajukan kredit rumah dengan pembiayaan KPR BSI Griya. Tetapi Ibu Endang dan Ibu Fauzia Hasan menyampaikan bahwa mereka senang mengajukan pembiayaan KPR BSI Griya karena mudah dan cepat, hanya saja ada beberapa developer yang belum bekerjasama dengan BSI untuk KPR BSI Griya, jadi terkadang Ibu Endang dan Ibu Fauzia Hasan mencari developer yang sudah ada kerjasama dengan BSI. Lebih lanjut, Ibu Endang dan Ibu Fauzia Hasan mengatakan bahwa: “sepepengalaman dalam menggunakan pembiayaan KPR BSI Griya itu sangat aman, dan mudah sekali, hanya butuh berkas KTP, NPWP, KK, Sk Kerja, Slip Gaji, dan Rek Koran lalu mengajukan ke marketing BSI, setelah itu sampaikan dimana mau ambil rumahnya, diproses berkas pengajuan KPR BSI Griya, dan Akad di Bank kemudian cair. Di BSI sendiri tidak ada biaya admin dan biaya penilaian rumah yang tidak seperti Bank Kompetitor sedikit-sedikit ada biaya ini ada biaya itu. Yang membuat kami sebagai nasabah bisa ada dana untuk berjualan atau dagang *online* rumah.”⁹⁴

⁹³ Endang Astuti, *Wawancara* (Manado, 2024).

⁹⁴ Hasan.

Begitu juga dengan ketiga informan mengatakan bahwa:

“Pembiayaan KPR BSI Griya ini pertama kali saya ketahui di sosialisasi Bank Syariah Indonesia di Rei Expo 2024 yang diselenggarakan di Mantos 1, tapi nanti kemudian pengajuan setelah beberapa minggu setelah sosialisasi itu, karena belum mempunyai saldo dana, jadi setelah sudah ada dana kemudian mulai menggunakan KPR BSI Griya ini untuk pembelian rumah bekas, dan cara menggunakan KPR BSI Griya itu sangat mudah, hanya dengan melengkapi berkas seperti KTP sam KTP Pasangan, Akta Nikah, Slip Gaji, Mutasi Rekening, SK Kerja, Sertifikat, IMB dan PBB rumah, kemudian diajukan ke BSI dan kebetulan saya pengajuan di Cabang BSI Manado Kairagi, masukkan berkas dan sampaikan tipe rumah ataupun dana yang diperlukan, penilaian rumah, TTD SP3 dan Akad, kemudian pengajuan kredit pun selesai. Bebas Biaya administrasi yang tidak seperti di Bank BRI, BNI atau BTN serta prosesnya mudah dan cepat.”

Dari pernyataan informan diatas terkait pembiayaan KPR BSI Griya, para informan menjelaskan bahwa cara mengajukan pembiayaan KPR BSI Griya dalam kepemilikan rumah sangat mudah, tidak ribet, dan tentunya aman yaitu hanya dengan memilih jenis produk KPR BSI Griya, kemudian marketing BSI menganalisis masuk dalam kategor produk yang mana, kemudian pengumpulan syarat berkas, penilaian agunan yang tanpa biaya, serta prosesnya cepat. Dari paparan para informan juga diperkuat oleh Bapak La Ode Heri Maulana selaku Pegawai Bank Syariah Indonesia KCP Manado Kairagi sebagai *Consumer Business Relationship Manager (CBRM)*: “Ada beberapa produk dalam penggunaan pembiayaan KPR BSI Griya yaitu pembelian rumah baru dimana nasabah membelu rumah baru dari developer dengan jenis rumah ready siap huni ataupun rumah indent tahap pembangunan, rumah bekas yaitu rumah-rumah milik masyarakat yang dijual secara langsung maupun *online* (media sosial) dengan ketentuan

nasabah harus siap dengan adanya Uang Muka serta dana untuk biaya-biaya seperti pajak Pph dan BPHTB serta biaya asuransi dan notaris, *refinancing* adalah pembiayaan dengan jaminan sertipikat rumah untuk kebutuhan dana, Take Over atau peralihan pembiayaan kredit rumah dari Bank sebelumnya kemudian dialihkan ke Bank Syariah Indonesia yang dimana syarat yaitu adanya surat pernyataan take over dari bank sebelumnya, ruko baru, ruko bekas, ataupun untuk renovasi.”⁹⁵

Selanjutnya berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan informan, berkaitan dengan apa saja manfaat yang dirasakan setelah menggunakan KPR BSI Griya, menurut keempat informan bahwa:

“Manfaat menggunakan pembiayaan KPR BSI Griya yang pertama itu sangat mudah dan cepat, manfaatnya juga kita juga mengetahui pasti angsuran perbulannya, tanpa perlu khawatir suku bunga naik, apalagi kalau tiba-tiba gaji belum masuk atau terlambat masuk, dan nasabah bisa leluasa memperhitungkan pengeluaran per bulan sehingga dapat mengelola perekonomian dengan baik dan tenang.”

Begitu juga yang disampaikan oleh Bapak Sabar, menyampaikan bahwa:⁹⁶

“Bagi saya pembiayaan KPR BSI Griya ini sangat bermanfaat karena saya tipe orang yang sangat memperhitungkan pengeluaran dan pemasukan, dan kadang kalau tidak cocok dengan pengaturan keuangan saya tidak akan melakukan kredit rumah, makanya dengan adanya pembiayaan KPR BSI Griya sangat memudahkan saya dalam memperhitungkan pengeluaran dan pendapat perbulan, hanya dari marketing BSI sampaikan simulasi angsuran dan tentunya tidak ada kenaikan akibat suku bunga naik sehingga terpercaya dan cepat.”

Kemudian berdasarkan hasil wawancara dengan ibu Juwita mengatakan bahwa:⁹⁷

⁹⁵ Maulana.

⁹⁶ Prayitno.

⁹⁷ Juwita.

“Jadi lebih gampang untuk kami nasabah dalam memiliki hunian tempat tinggal karena adanya pembiayaan KPR BSI Griya, dan biasanya ada promo atau *cashback* dari *Developer* jika kredit rumah menggunakan pembiayaan KPR BSI Griya.”

Berdasarkan pendapat diatas dari para informan menjelaskan bahwa dengan menggunakan pembiayaan KPR BSI Griya ini sangat memudahkan masyarakat/nasabah dalam kredit kepemilikan rumah, aman dan tanpa ribet, tidak ada biaya admin dan bebas biaya provisi serta biaya appraisal, dan memiliki angsuran yang pasti kemudian banyak promo-promo atau potongan Uang Muka yang ditawarkan oleh developer seperti *cashback* ataupun DP 0%, dan tidak perlu khawatir ketika suku bunga naik angsuran rumah pastinya tetap.

C. Pembahasan

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BSI Griya adalah pembiayaan kepemilikan tempat tinggal, usaha, atau kantor yang dikeluarkan oleh Bank Syariah Indonesia. Yang digunakan untuk memfasilitasi Pegawai Negeri Sipil (PNS), Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK), Pegawai Pemerintah, Pegawai BUMN, Pegawai BUMD, Pegawai Swasta, Profesional dan Wiraswasta, melalui pengajuan langsung ke Bank Syariah Indonesia atau diarahkan melalui developer untuk pembiayaan rumah di BSI. KPR Griya BSI sendiri mempermudah para penggunanya untuk memiliki rumah dengan angsuran pasti sehingga mudah untuk memanejmn keuangan.

Dari hasil wawancara 6 informan masyarakat yang merupakan nasabah Bank Syariah Indonesia KCP Manado Kairagi mengatakan bahwa mereka sangat senang, mudah, nyaman dalam menggunakan pembiayaan KPR BSI Griya ini untuk memiliki rumah. Pembiayaan KPR BSI Griya yang diajukan oleh masyarakat ini sendiri tidak lepas dari perhitungan pengelolaan pengeluaran dan pendapat perbulan. Dan berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan kepada para nasabah pembiayaan BSI KCP Manado Kairagi terbantu dengan adanya produk KPR dari

BSI dan dapat mudah memperhitungkan pengelolaan keuangan mereka. Seperti pada tabel berikut:

Tabel 4.2
Data Tingkatan Pemahaman Informan

No.	Nama	Penggunaan Produk BSI Griya	Keterangan
1.	Ridwan As Siddiq	Rumah Bekas	Dalam wawancara mampu menjelaskan dengan baik dan jelas tentang Produk BSI Griya dengan menggunakan pembiayaan Rumah Bekas, dan dengan adanya pinjaman kredit rumah pak Ridwan bisa membangun usaha di rumahnya serta membantu perekonomiannya.
2.	Juwita	Rumah Baru	Dalam wawancara mampu menjelaskan dengan baik dan jelas tentang Produk BSI Griya dengan menggunakan pembiayaan Rumah Baru, dan dengan adanya pinjaman kredit rumah ibu juwita bisa membangun warung di rumahnya serta membantu perekonomiannya.
3.	Endang Astuti	Rumah Baru	Dalam wawancara mampu menjelaskan dengan baik dan jelas tentang BSI Griya dengan menggunakan pembiayaan Rumah Baru, dan dengan adanya pinjaman kredit rumah ibu endang bisa membuka usaha jualan di rumahnya serta membantu perekonomiannya.

4.	Sabar Prayitno	Rumah Baru	Dalam wawancara mampu menjelaskan dengan baik dan jelas tentang Produk BSI Griya dengan menggunakan pembiayaan Rumah Baru, dan dengan adanya pinjaman kredit rumah bapak sabar bisa membuka usaha di rumahnya serta membantu perekonomiannya.
5.	Hamdani	Rumah Bekas	Dalam wawancara mampu menjelaskan dengan baik dan jelas tentang Produk BSI Griya dengan menggunakan pembiayaan Rumah Bekas, dan dengan adanya pinjaman kredit rumah bapak hamdani bisa membangun warung di rumahnya serta membantu perekonomiannya.
6.	Fauzia Hasan	<i>Refinancing</i>	Dalam wawancara mampu menjelaskan dengan baik dan jelas tentang Produk BSI Griya dengan menggunakan pembiayaan Rumah Baru, dan dengan adanya pinjaman kredit rumah ibu fauzia bisa merenovasi toko lebih besar di rumahnya serta membantu perekonomiannya.

Dari hasil wawancara 6 informan, dua diantaranya menggunakan pembiayaan KPR BSI Griya rumah bekas dan tiga diantaranya menggunakan pembiayaan KPR BSI Griya rumah bekas serta satu nasabah menggunakan pembiayaan KPR BSI Griya *refinancing*. Dalam teori perekonomian masyarakat oleh Amartya Sen pada perekonomian masyarakat tidak hanya diukur berdasarkan pertumbuhan PDB tetapi juga pada kesejahteraan manusia secara keseluruhan, Dua diantaranya masuk dalam ranah kesejahteraan yang masih dalam tahap meningkat, dalam teori Amartya Sen

perekonomian di tahap meningkat merupakan tolak ukur bahwa individu memiliki kebebasan untuk memperhitungkan ekonominya. Kemudian terdapat 4 informan masuk dalam tahap kesejahteraan secara keseluruhan dimana mereka sudah bisa mengukur, menghitung, menghasilkan ekonomi stabil dalam sehari-hari. Peneliti dapat menarik kesimpulan dari 6 informan yang diwawancarai terkait perekonomian mereka terhadap pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BSI bahwa nasabah yang menggunakan pembiayaan KPR BSI Griya di Kantor Cabang Pembantu (KCP) Manado Kairagi sudah memahami bagaimana pembiayaan KPR BSI Griya dalam memiliki rumah untuk ditinggali dan membuka usaha, dan kemudian juga ada beberapa nasabah yang mampu mengukur, menghitung, menghasilkan ekonomi stabil untuk keperluan pribadi maupun kebutuhan sehari-hari.

Berdasarkan hasil wawancara peneliti di lapangan pada 6 informan yang kemudian didukung oleh teori pada Amartya Sen tentang perekonomian masyarakat, bahwa Perekonomian Masyarakat terhadap pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BSI di Kantor Cabang Pembantu (KCP) Manado Kairagi dinilai telah sesuai dengan apa yang dikatakan oleh Amartya Sen, Dalam pemikirannya tentang pendekatan kemampuan, Sen menekankan bahwa pembangunan ekonomi harus memungkinkan masyarakat memiliki kebebasan dan peluang untuk menjalani kehidupan yang mereka hargai. Untuk mengukur kemajuan ekonomi, elemen kesejahteraan sosial seperti pendidikan dan kesehatan sangat penting. Informan mengatakan dengan jelas bahwa pembiayaan KPR Griya BSI adalah sebuah pembiayaan kredit kepemilikan rumah yang dimiliki BSI dan karena angsuran pasti tidak mengikuti suku bunga seperti di Bank konvensional lain, nasabah dapat memperhitungkan angsuran pasti perbulan sehingga memudahkan nasabah untuk bisa menjadikan rumah untuk tempat berjualan (warung) jadi menambah pemasukan ekonomi nasabah. Sehingga dilihat dari hasil wawancara yang dilakukan dengan menggunakan teori perekonomian masyarakat oleh Amartya Sen dapat diketahui bahwa nasabah KPR BSI Griya di Bank Syariah

Indonesia KCP Manado Kairagi sangat terbantu dalam memiliki rumah dan dapat meningkatkan perekonomian mereka.

Hasil Penelitian ini mendukung penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Sarmila Oktavia Jacob yang berjudul “Analisis Minat Nasabah Non-Muslim Terhadap Keunggulan Produk Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Manado (Studi Kasus Pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Manado Mantos)” yang hasilnya menunjukkan bahwa nasabah Non-Muslim pada BSI KC Manado Mantos memiliki minat positif terhadap beberapa produk yang dimiliki Bank Syariah Indonesia, dimana nasabah Non-Muslim menggunakan beberapa produk untuk digunakan pada kebutuhan mereka masing-masing. Dan dalam penelitian ini membahas tentang ranah yang lebih terfokus pada satu produk yaitu pembiayaan KPR BSI Griya dan juga menggunakan teori perekonomian masyarakat oleh Amartya Sen kemudian tempat dilakukan penelitian yang berbeda lokasinya.

Adapun dalam penelitian ini, peneliti mengalami kendala dalam menemukan informan yang sesuai dengan kriteria yang telah ditentukan, yaitu peneliti sulit menemukan nasabah yang berada di Kantor Cabang Pembantu (KCP) Manado Kairagi yang menggunakan KPR BSI tapi belum terbantu perekonomiannya oleh adanya KPR BSI dan juga ada nasabah yang belum bersedia untuk diwawancarai.

D. Dampak Pembiayaan BSI Griya Terhadap Perekonomian Nasabah

1. Dampak Positif

Dilihat dari segi manfaat yang dirasakan oleh Nasabah pembiayaan KPR BSI di KCP Manado Kairagi selama pembiayaan KPR BSI, mereka berpendapat bahwa dengan kredit kepemilikan rumah BSI, sangat menguntungkan bagi i nasabah badanya bunga yang naik, sehingga jika mereka mau membuat usaha atau membuka toko bisa memperhitungkan pemasukan dan pendapatan, dan juga banyak diskon atau *cashback* dari developer jika kita dalam pembayaran menggunakan KPR Griya BSI. Sehingga secara perekonomian nasabah hal ini akan sangat membantu pengembangan ekonomi mereka karena dengan adanya kepastian pembiayaan nasabah akan dengan mudah mengatur pemasukan, pengeluaran dan

keuntungan dari usaha-usaha yang di lakukannya setelah memiliki tempat tinggal melalui KPR BSI kemudian di buka usaha-usaha untuk menunjang perekonomian. Dengan adanya perhitungan keuntungan dari usaha-usaha yang di lakukan akan mempermudah nasabah untuk memutar modal Kembali sehingga bisa lebih membuka peluang-peluang usaha lainnya. Dan adanya usaha-usaha seperti membuka toko atau warung pemenuhan kebutuhan di sekitar perumahan pun semakin terjangkau sehingga mempermudah masyarakat sekitar untuk akses pemenuhan kebutuhan.

2. Dampak Negatif

Berdasarkan keterangan dari Nasabah bahwa jangkauan KPR BSI yang belum terlalu luas sehingga terdapat beberapa *developer* yang belum bekerjasama dengan KPR BSI, hal ini tentu pihak nasabah harus menyesuaikan kebutuhan rumah yang telah bekerjasama dengan pihak BSI. Secara perekonomian tentu nasabah harus menyesuaikan kebutuhan pasar yang ada di daerah tersebut untuk membuka usahanya

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan temuan data di lapangan yang dilakukan selama 2 bulan, mengenai Produk Pembiayaan BSI Griya Terhadap Perekonomian Nasabah dalam Perspektif Ekonomi Syariah di BSI KCP Manado Kairagi terhadap Produk KPR yang dikeluarkan oleh Bank Syariah Indonesia memiliki peningkatan ekonomi yang baik dan jelas. Hal ini dapat dilihat dari keenam informan yang menggunakan Pembiayaan BSI Griya adalah pembiayaan KPR BSI, mereka berpendapat bahwa dengan kredit kepemilikan rumah BSI, sangat menguntungkan bagi nasabah karena proses pembiayaan lebih cepat dan lebih mudah. Tidak perlu takut dengan adanya bunga yang naik, sehingga jika mereka mau membuat usaha atau membuka toko bisa memperhitungkan pemasukan dan pendapatan, dan juga banyak diskon atau *cashback* dari developer jika kita dalam pembayaran menggunakan KPR Griya BSI, belum ditemukan kendala dalam Pembiayaan BSI Griya, hanya saja tergantung pada keinginan nasabah hanya mau untuk memiliki rumah atau membuka usaha/warung untuk menambah penghasilan sehari-hari.

B. Saran

Adapun saran yang dapat diberikan peneliti berdasarkan hasil penelitian yang didapatkan yaitu:

1. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Manado Kairagi kedepannya dapat lebih memperkenalkan dan mensosialisasikan pembiayaan KPR BSI kepada masyarakat agar lebih banyak lagi nasabah yang dapat merasakan manfaat dan juga kemudahan KPR BSI.
2. Bagi nasabah di BSI KCP Manado Kairagi yang sudah menggunakan KPR BSI agar bisa ikut memberi tahu keluarga, teman-teman atau mensosialisasikan atau memperkenalkan pada orang-orang disekitar untuk menggunakan pembiayaan KPR

DAFTAR PUSTAKA

- Agustini, Ani Indriani, 'Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan BSI Griya Hasanah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palopo' (Institut Agama Islam Negeri Palopo, 2023)
- Ahmad, Wan Marhaini, 'Riba Dan Gharar Dalam Insurans: Satu Analisis Fiqh', *Fiqh*, 02 (2005)
- Al-Fath, M. Faridh, 'Analisis Dampak Gempa Bumi Terhadap Perekonomian Masyarakat Di Desa Kekait Kecamatan Gunung Sari Kabupaten Lombok Barat' (Universitas Islam Negeri Mataram, 2021)
- Andini, Ully Hikmah, Mochamad Saleh Soeaidy, and Ainul Hayat, 'Pemberdayaan Ekonomi Masyarakat Dari Desa Tertinggal Menuju Desa Tidak Tertinggal (Studi Di Desa Muktiharjo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati)', *Jurnal Administrasi Publik*, 2.12 (2014), 7–11
- Antonio, Muhammad Syafii, *Bank Syariah: Dari Teori Kepraktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001)
- Asda, Veni Irmani, 'Analisis Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Griya Menggunakan Akad Murabahah Pada PT. Bank Syari'ah Indonesia Ulee Kareng' (Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2021)
- Astuti, Endang, *Wawancara* (Manado, 2024)
- Beni Saebani, Afifuddin dan, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Pustaka Setia, 2009)
- BSI, Admin, 'Permudah Masyarakat Dapatkan Rumah, BSI Hadirkan Griya One Day Approval', *Bank Syariah Indonesia (BSI)*, 2024
- Buang, Ahmad Hidayat, 'Halal, Haram Dan Syubhah Dalam Makanan Dari Perspektif Syariah Dan Undang-Undang', *Al-Basirah*, 6.1 (2016)
- Cahyono, Anang Sugeng, 'Pengaruh Media Sosial Terhadap Perubahan Sosial Masyarakat Di Indonesia', *Asy Syar'Iyyah: Jurnal Ilmu Syari'Ah Dan Perbankan Islam*, 5.2 (2020), 140–57
<<https://doi.org/10.32923/asy.v5i2.1586>>
- Darsono, *Perbankan Syariah Di Indonesia: Kelembagaan Dan Kebijakan Serta Tantangan Ke Depan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2017)
- Dr. Hendri Hermawan Adinugraha, S.E.I., M.S.I, Mila Sartika, S.E.I., M.S.I, *PERBANKAN SYARIAH Fenomena Terkini Dan Praktiknya Di Indonesia*, 2020
- Frena Faradillah, Seleman Hardi Yahawi, Triana Zuhrotun Aulia, Oktaviani Rita Puspitasari, Eni Nuraeni, Fida Arumingtyas, Metha Dwi Apriyanti, Sufyati HS, SUstari Alamsyah, Abdul Karim, Amir Hamzah, Ika Rarawahyuni, Nur

- Azifah, *PERBANKAN SYARIAH INDONESIA*, 2021
- Ghofur, Abdul, 'Konsep Riba Dalam AL-QUR'AN', *Economica*, VII.1 (2016)
- Gunawan, Imam, *Metode Penelitian Kualitatif Teori Dan Praktik* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2015)
- Hakim, Amelia Anwar Lukmanu, 'Pembiayaan Murabahah Pada Perbankann Syariah Dalam Perspektif Hukum Di Indonesia', *Jurnal Ekonomi Syariah Dan Filantropi Islam*, 1.2 (2017)
- Hakim, Mahmud, 'Mengenal Fungsi Dan Peran Penting Sales Force Untuk Perkembangan Bisnis Perusahaan', *Idmetafora*, 2022
- Halimah, Anjani, *Potensi Dan Tantangan Wirausaha Perempuan Dalam Perekonomian Indonesia*, *Noor Center for Indonesian Policy Studies*, 2021
- Haryoso, Lukman, 'Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (Murabahah) Pada BMT Bina Usaha Di Semarang', *Jurnal Law & Justice*, 2.1 (2017)
- Hasan, Fauzia, *Wawancara* (Manado, 2024)
- Hasanah, Hasyim, 'Tekni-Tekni Observasi (Sebuah Alternatif Metode Pengumpulan Data Kualitatif Ilmu-Ilmu Sosial)', *At-Taqaddum*, 8.1 (2017), 21 <<https://doi.org/10.21580/at.v8i1.1163>>
- Ibrahim, *Metodologi Penelitian Kualitatif (Panduan Peneliti Contoh Proposal Kualitatif)* (Bandung: Alfabeta, 2015)
- Indonesia, Bank Syariah, 'Griya BSI', *Bank Syariah Indonesia (BSI)*, 2021, p. 1
- Indonesia, Republik, 'Undang-Undang RI No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan', *Undang-Undang*, 2008
- Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016)
- Ismawati, Supriadi, 'Implementasi Prinsip-Prinsip Perbankan Syariah Untuk Mempertahankan Loyalitas Nasabah', *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 3.1 (2020)
- Juwita, *Wawancara* (Manado, 2024)
- Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya Edisi Revisi*, 2nd edn (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010)
- Mankiw, Gregory N., *Makro Ekonomi*, 6th edn (Jakarta: Erlangga, 2006)
- Maulana, La Ode Heri, *Wawancara Tentang Griya BSI* (Manado, 2024)
- Muwidha, M, 'Pengenalan Sistem Keuangan Syariah Pada Jamaah Pengajian Masjid Al Muhajrin Jalan Cengkeh', *Jurnal Abdimas*, 6.1 (2019)
- Nasrun, Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007)
- Prayitno, Sabar, *Wawancara* (Manado, 2024)

- Qori'ah, 'Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Multi Barang Dengan Prinsip Jual Beli Murobahah Di BMT Al Hikmah Ungaran Cabang Bawen' (Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2017)
- Quran Kemenag, 'Al-Baqarah [2] Ayat 245'
- Rafiq, Ahmad, 'Dampak Media Sosial Terhadap Perubahan Sosial Suatu Masyarakat', *Global Komunika*, 1.1 (2020), 18–29
- Rahmawati, Nani, 'Analisis Manajemen Risiko Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BSI Griya Hasanah (Studi Kasus Di PT. Bank Syari'ah Indonesia KCP Kuningan Ahmad Yani 2)' (Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Syekh Nurjati Cirebon, 2022)
- Ramadhan, Donny, 'Analisis Sistem Informasi Pengambilan Keputusan Pemberian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Menggunakan Model Herbert A. Simon (Studi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Malang).', *Jurnal Administrasi Bisnis*, 8.2 (2014)
- Ravi, Muhammad Sultan, 'Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Dalam Mengatasi Kredit Macet Pada Produk Griya Hasanah Bank Syariah Indonesia KCP Bintaro Veteran-Jakarta Selatan' (Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2023)
- Rifa'i, Achmad, 'Peran Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Dalam Mengimplementasikan Keuangan Inklusif Melalui Pembiayaan KPR', 4.2 (2017)
- Romdhoni, A.H, 'Zakat Dalam Mendorong Pertumbuhan Ekonomi', *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 31 (2017), 41–51
- Said, Rukman Abdul Rahman, 'Konsep Al-Qur'an Tentang Riba', 5.02 (2020)
- Sari, Nilam, *Kontrak Akad & Impelemntasinya Di Perbankan Syariah Di Indonesia* (Banda Aceh: Penerbit PeNA, 2015)
- Sastra, Eka, *Kesenjangan Ekonomi Mewujudkan Keadilan Sosial* (Jakarta: Expose, 2017)
- Sedinadia, Putri, 'Peran Pembiayaan Syariah Dalam Pengembangan Umkm Di Indonesia the Role of Sharia Financing in the Development of Umkm in Indonesia', *Jurnal Ekonomi Syariah*, 1.2 (2021), 1–11
- Sen, Amartya, *Development as Freedom*, 1st edn (Oxford: Oxford University Press, 1999)
- Setyagustina, Kurniasih, *Pasar Modal Syariah*, ed. by Aas Masruroh (Bandung: Widina Bhakti Persada Bandung, 2023)
- Siddiq, Ridwan As, *Wawancara* (Manado, 2024)
- Sidiq, Adyantana Yusuf, *Wawancara Tentang Griya BSI* (Manado, 2024)

- Sudaryono, *METODOLOGI PENELITIAN: Kualitatif, Kuantitatif, Dan Mix Method*, 2nd edn (Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2019)
- Sugiyono, 'Metode Penelitian Kualitatif' (Bandung: Alfabeta, 2012), p. 93
- Syofyan, Andriani, 'Peran Pembiayaan KPR Di BRI Unit Tanah Jaya Pada Masyarakat Kecamatan Kajang Kabupaten Bulukumba', 2021
- Uman, Khotibul, *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar Dan Dinamika Perkembangannya Di Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016)
- Wahyuni, Noor, 'In-Dept Interview (Wawancara Mendalam)', 2014, 25
- Wijayanti, Ratih Ika, 'KPR Bank Syariah Indonesia (BRIS): Tabel, Simulasi, Syarat, Dan Ketentuan', *IDX Channel.Com*, 2024 <<https://www.idxchannel.com/banking/kpr-bank-syariah-indonesia-bris-tabel-simulasi-syarat-dan-ketentuan#:~:text=BSI Griya Hasanah merupakan produk,Mengacu kepada prinsip syariah.>>
- Winsky, 'Belajar Teknik Asesmen Risiko-Wawancara Terstruktur Atau Semi-Terstruktur (Structured/Semi-Structured Interview-SSI)', *Jurnal Metodologi Penelitian*, 2014, 17
- Yacob, Sarmila Oktavia, 'Analisis Minat Nasabah Non Muslim Terhadap Keunggulan Produk Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Manado (Studi Kasus Pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Manado Mantos)' (Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado, 2022)
- Yuliadi, Imadudin, *Ekonomi Islam Sebuah Pengantar* (Yogyakarta: LPPI, 2001)
- Zainal Azikin, Amirudin dan, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rajawali Press, 2006)
- Zulkarnain, *Membangun Ekonomi Rakyat: Persepsi Tentang Pemberdayaan Ekonomi Rakyat* (Yogyakarta: Adicita Karya Nusa, 2003)

LAMPIRAN

Lampiran 1:**PEDOMAN WAWANCARA DAN SURAT IZIN PENELITIAN****PEDOMAN WAWANCARA****A. Pertanyaan untuk Nasabah yang KPR Griya di BSI KCP Manado Kairagi**

1. Apakah anda tahu tentang KPR Griya BSI?
2. Apa yang dimaksud dengan KPR Griya BSI?
3. Dari mana anda mengetahui KPR Griya BSI?
4. Apakah anda sudah pernah menggunakan KPR di Bank Lain?
5. Kenapa anda tertarik menggunakan KPR di Bank Syariah Indonesia?
6. Apakah anda mengetahui cara kerja KPR Griya BSI?
7. Apakah dengan KPR Griya BSI membantu meningkatkan perekonomian anda?
8. Apa saja manfaat yang dirasakan setelah menggunakan KPR Griya BSI?

B. Pertanyaan untuk Pegawai Bank Syariah Indonesia KCP Manado Kairagi

1. Apa yang dimaksud dengan KPR Griya BSI?
2. Lalu bagaimana mekanisme KPR Griya BSI?
3. Apa saja keunggulan dari KPR Griya BSI yang merupakan produk KPR di Bank Syariah Indonesia dalam meningkatkan perekonomian masyarakat, terutama di Bank Syariah Indonesia KCP Manado Kairagi?
4. Melalui kegiatan sosialisasi dan edukasi terkait KPR Griya BSI dan apa saja kendala yang ditemukan?



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) MANADO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Dr. S.H. Sarundajang Kawasan Ringroad I Manado, Telp/Fax: 0431-860616 Manado 95128 Telp/Fax (0431)
860616850774 Website: http://www.Febi.iain-manado.ac.id Email@iain-manado.ac.id

Nomor : B-648/In.25/F.IV/TL.00.1/07/2024

10 Juli, 2024

Lampiran : -

Hal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth.

Bank BSI KCP Manado Kairagi

Di-

Tempat

Assalamu'alaikum Wr, Wb.

Dengan hormat disampaikan bahwa Mahasiswa Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado, yang tersebut namanya dibawah ini :

Nama : Wahyu Thomas
Nim : 20141001
Semester : VIII (delapan)
Prodi : Ekonomi Syariah
Fakultas : Ekonomi Dan Bisnis Islam (FEBI)

Bermaksud Mengadakan Penelitian Dalam Rangka Penyusunan Skripsi Yang Berjudul: **"Dampak Pembiayaan Griya BSI Terhadap Perekonomian Nasabah di Bank Syariah Indonesia KCP Manado Kairagi"** Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Dengan Dosen Pembimbing :

Pembimbing I : Nur Shadiq Sandimula, M.E.
Pembimbing II : Chadijah Haris, M.M.

Untuk maksud tersebut kami mengharapkan kiranya kepada Mahasiswa yang bersangkutan dapat diberikan izin untuk melakukan penelitian.

Demikian atas perhatian dan kerjasama diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.



Rullyah Hasan Jan, M.Si.

Tembusan :

1. Mahasiswa Yang Bersangkutan;
2. Arsip.

Lampiran 2:**DOKUMENTASI**

Bersama Informan Kunci Bapak La Ode Heri Maulana, pada hari Kamis, tanggal
21 Agustus 2024



Bersama Informan Bapak Ridwan As Siddiq,
Pada hari Sabtu 14 September 2024

Bersama informan ibu Juwita, Pada hari sabtu 14
September 2024



Bersama informan ibu Endang Astuti,
Pada hari sabtu 14 September 2024



Bersama informan Bapak Sabar Prayitno,
Pada hari minggu 15 September 2024

Bersama informan Bapak Hamdani,
Pada hari minggu 15 September 2024





Bersama informan ibu Fauzia Hasan, Pada hari Senin 16 September 2024