

SKRIPSI

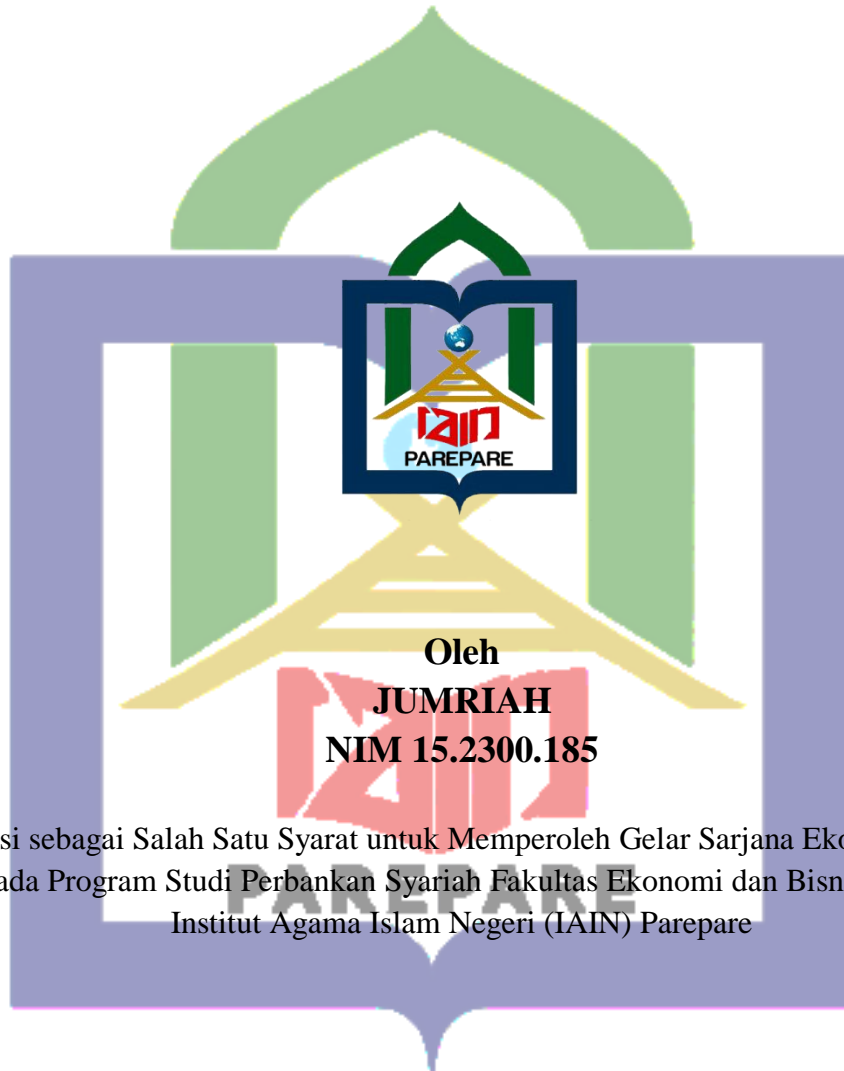
**SISTEM PROFIT MARGIN DALAM PEMBIAYAAN
PERUMAHAN RAKYAT DENGAN AKAD
MURABAHAH DI BANK BTN
SYARIAH PAREPARE**



**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PAREPARE**

2020

**SISTEM PROFIT MARGIN DALAM PEMBIAYAAN
PERUMAHAN RAKYAT DENGAN AKAD
MURABAHAH DI BANK BTN
SYARIAH PAREPARE**



Oleh
JUMRIAH
NIM 15.2300.185

Skripsi sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PAREPARE**

2020

**SISTEM PROFIT MARGIN DALAM PEMBIAYAAN
PERUMAHAN RAKYAT DENGAN AKAD
MURABAHAH DI BANK BTN
SYARIAH PAREPARE**



**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PAREPARE
2020**

PENGESAHAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Jumriah
Judul Skripsi : Sistem Profit Margin dalam Pembiayaan Perumahan Rakyat dengan Akad Murabahah di Bank BTN Syariah Parepare
Nomor Induk Mahasiswa : 15.2300.185
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi : Perbankan Syariah
Dasar Penetapan Pembimbing : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam No. B.3593/In.39/PP.00.09/12/2018
Disetujui Oleh
Pembimbing Utama : Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag. (.....)
NIP : 19730129 200501 1 004
Pembimbing Pendamping : Dr. Zainal Said, M.H.
NIP : 19761118 200501 1 002

Mengetahui:

Dekan,
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.
NIP. 19730129 200501 1 004

SKRIPSI

SISTEM PROFIT MARGIN DALAM PEMBIAYAAN
PERUMAHAN RAKYAT DENGAN AKAD
MURABAHAH DI BANK BTN
SYARIAH PAREPARE

Disusun dan diajukan oleh

JUMRIAH
NIM. 15.2300.185

telah dipertahankan di depan sidang ujian munaqasyah
pada tanggal 20 Januari 2020
dinyatakan telah memenuhi syarat

Mengesahkan

Dosen Pembimbing

Pembimbing Utama	: Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.	(.....)
NIP	: 19730129 200501 1 004	
Pembimbing Pendamping	: Dr. Zainal Said, M.H.	(.....)
NIP	: 19761118 200501 1 002	

Rektor,
Institut Agama Islam Negeri Parepare




Dr. Ahmad Sultra RUSTAN, M.Si
NIP. 19740927 198703 1 002

Dekan,
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam




Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.
NIP. 19730129 200501 1 004

PENGESAHAN KOMISI PENGUJI

Judul Skripsi : Sistem Profit Margin dalam Pembiayaan
Perumahan Rakyat dengan Akad Murabahah di
Bank BTN Syariah Parepare

Nama Mahasiswa : Jumriah

Nomor Induk Mahasiswa : 15.2300.185

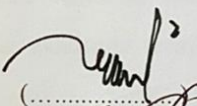
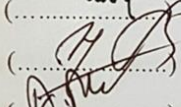
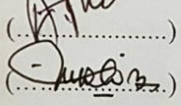
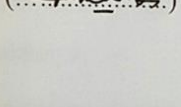
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Program Studi : Perbankan Syariah

Dasar Penetapan Pembimbing : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
No. B.3593/In.39/PP.00.09/12/2018

Tanggal Kelulusan : 24 Januari 2020

Disahkan oleh Komisi Penguji

Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.	(Ketua)	
Dr. Zainal Said, M.H.	(Sekretaris)	
Dr. H. Rahman Ambo Masse, Lc., M.Ag.	(Anggota)	
Dr. Hj. Marhani, Lc., M.Ag.	(Anggota)	

Mengetahui:

Rektor
Institut Agama Islam Negeri Parepare



Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si
NIP. 196301427 198703 1 002

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT berkat hidayah, taufik dan maunah-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Sistem Profit Margin dalam Pembiayaan Perumahan Rakyat dengan Akad Murabahah di Bank BTN Syariah Parepare. Skripsi ini ditulis sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi dan memperoleh gelar “Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam” Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa bantuan dan dukungan serta do’a dari berbagai pihak. Penulis menghaturkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada Ibunda tercinta Dahliah dan Ayahanda tercinta Jawas Banni yang telah memberikan do’a tulusnya, sehingga penulis mendapatkan kemudahan dalam menyelesaikan tugas akademik tepat pada waktunya.

Bapak Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag. selaku “Dosen Pembimbing Utama” dan Bapak Dr. Zainal Said, M.H. selaku “Dosen Pembimbing Pendamping” atas segala bantuan dan bimbingan yang telah diberikan sejak awal hingga akhir penulisan skripsi ini sehingga dapat terselesaikan tepat pada waktunya.

Selanjutnya penulis juga mengucapkan dan menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si. sebagai Rektor IAIN Parepare yang telah bekerja keras mengelola pendidikan di IAIN Parepare.
2. Bapak Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag. sebagai “Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam” dan Bapak Dr. Zainal Said, M.H. sebagai

- “Wakil Dekan I FEBI” serta Bapak Drs. Moh Yasin Soumena, M.Pd. sebagai “Wakil Dekan II FEBI”. atas pengabdianya telah menciptakan suasana pendidikan yang positif bagi mahasiswa (i) IAIN Parepare.
3. Ibu An Ras Tri Astuti, M.E. sebagai “Ketua Prodi Perbankan Syariah”, atas arahan dan bimbingannya sehingga penulis dapat menyelesaikan tulisan ini dengan baik.
 4. Bapak dan Ibu dosen Program Studi “Perbankan Syariah” yang telah meluangkan waktu mereka dalam mendidik penulis selama studi di IAIN Parepare.
 5. Bapak dan Ibu Staf dan admin Fakultas Ekonomi dan Bisnis yang telah membantu dan memberi support penulis selama studi di IAIN Parepare.
 6. Kepala Perpustakaan IAIN Parepare beserta seluruh stafnya yang telah memberikan pelayanan kepada penulis selama menjalani studi di IAIN Parepare.
 7. Pimpinan Bank BTN Syariah cabang Parepare yang telah memberikan izin untuk melakukan penelitian.
 8. Ka’ Taufik, S.si. terima kasih telah menginspirasi dan memberikan bantuan moril dan materil kepada penulis.
 9. Sahabat-sahabat grup seperjuangan “Hitaci” Dwi Ulfa Desriana, Heriyani, Reski Anugra, Dian Angriani, Nirmawati dan Rahma yang telah menjadi teman seperjuangan dikala susah maupun senang dalam melaksanakan studi di IAIN Parepare.
 10. Kartika Sabir S.E Terima kasih telah mengarahkan penulis menyelesaikan skripsi.

11. Sahabat-sahabat Perbankan Syariah yang memotivasi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Penulis tak lupa mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, baik moril maupun materil hingga skripsi ini dapat diselesaikan. Semoga Allah SWT berkenan menilai segala kebaikan sebagai amal jariyah dan memberikan rahmat pahala-Nya.

Akhirnya penulis menyampaikan kiranya pembaca berkenan memberikan saran konstruktif demi kesempurnaan skripsi ini, karena penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna akan tetapi besar harapan penulis, semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi kita semua. Amin.

Parepare, 10 Januari 2020
Penulis,



Jumriah
NIM. 15.2300.185

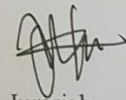
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Jumriah
NIM : 15.2300.185
Tempat/Tgl. Lahir : Jalange, 10 Januari 1997
Program Studi : Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Sistem Profit Margin dalam Pembiayaan perumahan
Rakyat di Bank BTN Syariah Parepare

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar merupakan hasil karya sendiri. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi ini dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Parepare, 10 Januari 2020
Penulis,



Jumriah
NIM. 15.2300.185

ABSTRAK

Jumriah, *Sistem Profit Margin Dalam Pembiayaan Perumahan Rakyat dengan Akad murabahah pada Bank BTN Syariah Parepare*. (Dibimbing oleh Muhammad Kamal Zubair dan Zainal Said).

Penelitian ini untuk mengetahui metode penentuan profit margin dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare. Dan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi ketentuan profit margin dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare.

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah metode deskriptif kualitatif, data dalam penelitian ini diperoleh dari data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Adapun teknik analisis yang digunakan yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Dalam metode penentuan profit margin dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare profit margin dalam pembiayaan perumahan di Bank BTN Syariah Parepare sudah ditentukan langsung oleh Kementerian PUPR (Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat) yang bersubsidi beda dengan komersil profit marginnya ditentukan oleh Internal BTN. Jadi bukan pihak Bank BTN Syariah Parepare yang menentukan profit margin yang menentukan karena sudah ada ketentuan langsung dari pusat profit margin pembiayaan perumahan. 2) Faktor-faktor yang mempengaruhi ketentuan profit Margin dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare dimana dalam akad murabahah itu jual beli antara pihak Bank dengan nasabah dan profit marginnya ditentukan dalam akad murabahah berlangsung pihak Bank menjelaskan mendetail profit marginnya. Biaya *overhead*, Bagi hasil dana pihak ketiga (DPK) dan Volume pembiayaan murabahah merupakan faktor-faktor dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare.

Kata kunci: Sistem, Pembiayaan, Profit Margin

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PENGAJUAN.....	iii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING.....	v
PENGESAHAN KOMISI PENGUJI.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	x
ABSTRAK.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Kegunaan Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Tinjauan Penelitian Terdahulu.....	7
2.2 Tinjauan Teoritis.....	9
2.2.1 Teori Bank Syariah.....	9
2.2.2 Teori Sistem.....	11

	2.2.3 Teori Profit Margin	13
	2.2.4 Teori Pembiayaan	18
	2.2.5 Teori Akad Murabahah	20
	2.2 Tinjauan Konseptual	25
	2.3 Bagan Kerangka Pikir	27
BAB III	METODE PENELITIAN	
	3.1 Jenis dan Desain Penelitian	29
	3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian	30
	3.3 Fokus Penelitian	34
	3.5 Jenis dan Sumber data yang digunakan	34
	3.6 Teknik Pengumpulan Data	35
	3.7 Teknik Analisis Data	37
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	4.1 Metode Penentuan Profit Margin dalam Pembiayaan Perumahan Rakyat di Bank BTN Syariah Parepare	39
	4.2 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Ketentuan Profit Margin dalam Pembiayaan Perumahan Rakyat di Bank BTN Syariah Parepare	55
BAB V	PENUTUP	
	5.1 Kesimpulan	61
	5.2 Saran	62
	DAFTAR PUSTAKA	63
	LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

No. Tabel	Judul Tabel	Halaman
4.1	Data Perhitungan Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Ib	54



DAFTAR GAMBAR

No. Gambar	Judul Gambar	Halaman
2.1	Kerangka Pikir	27
4.1	Struktur Organisasi Bank BTN Syariah KCP Parepare	34



DAFTAR LAMPIRAN

No. Lampiran	Judul Lampiran
1	Surat Keterangan Izin Melaksanakan Penelitian dari Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare
2	Surat Keterangan Izin Penelitian dari Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Parepare
3	Surat Keterangan Selesai Meneliti dari Bank BTN Syariah Parepare
4	Surat Revisi Judul
5	Surat Keterangan Wawancara dengan Pimpinan Bank BTN Syariah Parepare
6	Surat Keterangan Wawancara dengan Karyawan Bank BTN Syariah Parepare
7	Transkrip Wawancara
8	Dokumentasi Bersama Karyawan Bank BTN Syariah Parepare
9	Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bank Syariah adalah bank yang beroperasi dengan sistem bagi hasil. Bank Islam atau biasa disebut dengan bank tanpa bunga, adalah lembaga keuangan/perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadist Nabi SAW. Dengan kata lain, Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam. Bank Syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam serta tata cara pengoperasiannya mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-qur'an dan Hadist. Sementara Bank yang beroperasi sesuai prinsip syariah Islam adalah bank yang dalam beroperasinya ini mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalat secara Islam.

Dikatakan lebih lanjut, dalam tata cara bermuamalat itu di jauhi praktik-praktik yang dikhawatirkan mengandung unsur-unsur riba untuk diisi dengan kegiatan-kegiatan investasi atas dasar bagi hasil dan pembiayaan.¹

Bagi hasil atau profit sharing ini dapat diartikan sebagai sebuah bentuk kerja sama antara pihak investor atau penabung. Istilahnya *shahibul maal* dengan pihak mengelola atau *mudharib*, dan nantinya akan ada pembagian hasil sesuai dengan persentase jatah bagi hasil (nisbah) sesuai dengan kesepakatan ke dua belah pihak. Pengembangan perbankan syariah di Indonesia dilakukan dalam

¹Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta : Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, 2005), h.1.

kerangka Arsitektur Perbankan Indonesia (API), untuk menghadirkan alternatif jasa perbankan yang semakin lengkap kepada masyarakat. Secara bersama-sama, sistem perbankan syariah dan perbankan konvensional bersinergi mendukung mobilisasi dana masyarakat secara lebih luas untuk meningkatkan kemampuan pembiayaan bagi sektor-sektor perekonomian nasional.

Pesatnya pertumbuhan Bank Syariah di Indonesia, belum dibarengi oleh pemahaman dan pengetahuan masyarakat tentang sistem operasional perbankan syariah. Meski bank syariah terus berkembang tiap tahunnya, namun dikalangan masyarakat Indonesia masih belum mengenal apa dan bagaimana bank syariah menjalankan kegiatan bisnisnya. Masyarakat beranggapan bahwa produk yang ditawarkan oleh bank syariah hanyalah produk-produk bank konvensional yang dipoles dengan penerapan akad-akad yang berkaitan dengan syariah. Sehingga hal ini justru memunculkan anggapan masyarakat bahwa Bank Syariah tak ubahnya seperti bank konvensional yang hanya diberi label Bank Syariah saja.

Secara praktek pengambilan margin yang dilakukan oleh perbankan syariah seperti pengambilan bunga yang dilakukan perbankan konvensional. Hal ini disebabkan pula oleh sistem pembayarannya yang dilakukan secara kredit. Cara seperti ini yang menyebabkan melekatnya anggapan masyarakat bahwa Bank Syariah seperti Bank konvensional pada umumnya. Opini bahwa Bank Syariah sama dengan bank konvensional, tidak hanya pada masyarakat awam saja, tetapi juga pada mereka kaum intelektual.² Mengubah paradigma masyarakat memang tidak semudah membalikkan telapak tangan, dari yang selama ini masyarakat mendapatkan *return* berupa bunga yang tetap dari dana yang tersimpan di bank,

²Ach. Bakhrul Muchtasib, *Penguatan Sistem Bagi Hasil Bank Syariah*, (Online).
www.pkes.org. Akses 2 Juni 2010

kini diperkenalkan sistem dimana dana yang terkumpul di bank syariah akan digunakan dalam transaksi yang diperbolehkan dalam sistem syariah.³

Menyikapi dari kondisi yang terjadi pada masyarakat dan juga pada Bank Syariah, dibutuhkan dari semua unsur, baik lembaga ataupun perorangan yang berkepentingan dengan perkembangannya ekonomi dan keuangan syariah, untuk lebih jauh memperkenalkan pada semua lapisan masyarakat secara terus menerus dan berkesinambungan. Disamping, dari pihak praktisi keuangan dan bisnis syariah untuk mempersiapkan sistem, jaringan dan manajemen bank syariah yang mengacu pada profesionalisme.⁴

Bank BTN Syariah merupakan *strategic bussiness Unit* (SBU) dari Bank Btn yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 februari 2005 melalui pembukaan kantor cabang Syariah pertama di Jakarta. Perkembangan jaringan sebagai Unit Usaha Syariah dari Bank Btn Konvensional, saat ini BTN Syariah telah memiliki jaringan yang tersebar hampir diseluruh Indonesia. Pembukaan SBU ini guna melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip perbankan syariah, adanya fatwa MUI tentang bunga bank, serta melaksanakan hasil RUPS tahun 2004. Semua itu bertujuan untuk memenuhi kebutuhan bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah, mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank, meningkatkan ketahanan Bank dalam menghadapi perubahan

³Naufal Nazam, *Mengenal sistem Perbankan Syariah*. (Online). www.google.co.id. Akses 2 Juni 2018

⁴Ach. Bakhrul Muchtasib, *Penguatan Sistem Bagi Hasil Bank Syariah*, op.cit.

lingkungan usaha, dan memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

Awal karir Bank BTN mulai diukir kembali oleh pemerintah Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974 melalui surat Menteri Keuangan RI No. B41 49/MK/1/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Sejalan dengan dengan tugas tersebut, maka mulai 1976 mulailah realisasi KPR (kredit pemilikan rumah) pertama kalinya oleh BTN di negeri ini. Waktu demi waktu akhirnya terus mengantar BTN sebagai satu-satunya bank yang mempunyai konsentrasi penuh dalam pengembangan bisnis perumahan di Indonesia melalui KPR-BTN. Banyaknya pendirian Bank umum Syariah atau bank konvensional, membuka unit layanan syariah untuk menandai pesatnya perkembangan bisnis di dunia perbankan khususnya perbankan syariah. Bank tabungan negara sebagai bank konvensional membuka unit layanan syariah untuk memenuhi kebutuhan nasabahnya yang tidak menginginkan transaksi berupa bunga. Sehingga Bank Tabungan Negara Syariah membuka beberapa unit usaha Syariah di beberapa unit usaha Syariah di beberapa daerah di Indonesia.

Consumer dan *commercial analyst* merupakan bagian untuk menganalisis dengan tepat pembiayaan yang di ajukan ke BTN Syariah apakah pembiayaan tersebut akan disetujui atau tidak. Salah satu produk pembiayaan unggulan di BTN Syariah adalah pembiayaan KPR BTN Platinum. Dalam proses pemberian pembiayaan, pertama nasabah harus mengajukan pembiayaan ke BTN Syariah terlebih dahulu lalu akan di analisis oleh analis kemudian akan diputuskan apakah pengajuan pembiayaan disetujui atau tidak di dan terikat pada perumahan jenis apa yang diinginkan nasabah, baik itu subsidi ataupun komersil.

Nasabah yang ingin melakukan pembiayaan perumahan rakyat harus memenuhi kriteria Bank BTN Syariah Parepare yang sudah ditetapkan oleh pihak bank. Jika nasabah sudah memenuhi kriteria, pihak Bank akan menggunakan akad jual beli yang digunakan oleh pihak bank.

Dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare dengan menggunakan akad murabahah bil wakalah untuk mendapatkan keuntungan atau profit margin, di bank BTN Syariah Parepare berfokus pada pembiayaan perumahan rakyat menggunakan prinsip-prinsip syariah dalam menjalankan perjanjian akad dengan nasabah dan membicarakan kesepakatan atau perjanjian yang akan disepakati bersama antara pihak bank dengan nasabah.

Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual beli dan jangka waktu pembayaran yang telah ditentukan atau disepakati. Harga jual beli dicantumkan dalam akad jika sudah disepakati antara kedua belah pihak dan tidak dapat berubah selama berlakunya akad.

Berdasarkan penjelasan di atas penulis tertarik untuk meneliti tentang sistem profit margin dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare.

1.2 Rumusan Masalah

- 1.2.1 Bagaimana metode penentuan profit margin dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare?
- 1.2.2 Bagaimana metode penentuan profit margin dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare?

1.3 Tujuan Penelitian

- 1.3.1 Untuk mengetahui dan memperoleh data profit margin di Bank BTN Syariah Parepare.

1.3.2 Untuk mengetahui faktor-faktor apa yang mempengaruhi ketentuan profit margin dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare.

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Adapun kegunaan dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan dibidang ekonomi khususnya masalah yang berkaitan dengan sistem profit pada Bank BTN Syariah Parepare.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Adapun kegunaan praktis yang diperoleh dalam penelitian ini sebagai berikut:

1.4.2.1 Bagi penulis untuk menambah pengetahuan dan wawasan tentang sistem profit margin dalam pembiayaan perumahan rakyat pada Bank BTN Syariah Parepare secara mendalam sesuai bidang keilmuan yang dipelajari.

1.4.2.2 Bagi Bank sebagai bahan masukan atau pertimbangan bagi Bank BTN Syariah Parepare.

1.4.2.3 Bagi pembaca, sebagai bahan masukan dan menambah wawasan pada pembaca dalam hal memahami sistem profit margin dalam pembiayaan perumahan rakyat.

1.4.2.4 Bagi perguruan tinggi hasil penelitian ini dapat dibutuhkan untuk bahan referensi dan sumber informasi, sehingga dapat dikembangkan oleh peneliti selanjutnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Penelitian Terdahulu

Tinjauan hasil penelitian pada intinya dilakukan untuk mendapatkan gambaran tentang hubungan topik yang akan diteliti dengan penelitian sejenis yang pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya sehingga tidak ada pengulangan dalam penelitian kali ini.

Penulisan skripsi yang pertama yaitu berjudul "*Penerapan Prinsip Murabahah dalam pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di Bank Mandiri Syariah Cabang Solo*" yang ditulis oleh Yeni Puspitasari tahun 2016, mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Salatiga.⁵ Dalam penelitian ini penulis menyatakan bahwa bank syariah bukan sekedar lembaga keuangan yang bersifat sosial, namun bank syariah juga sebagai bisnis dalam rangka memperbaiki perekonomian-perekonomian umat. Sesuai dengan hal tersebut maka dana yang dikumpulkan dari masyarakat harus disalurkan dalam bentuk pinjaman kepada masyarakat yang membutuhkan.

Penulisan skripsi yang kedua yaitu berjudul "*Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi Secara Syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta*" yang ditulis oleh Abdul Aziz Hermawanto tahun 2009, mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.⁶

⁵Yeni Puspitasari, Penerapan Prinsip Murabahah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di Bank Mandiri Syariah Cabang Solo (Salatiga: IAIN Salatiga, 2016)

⁶Abdul Aziz Harmawanto, *Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi Secara Syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta*, (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga,2009)

Dalam penelitian ini penulis menyatakan bahwa implementasi akad murabahah, problematika-problematika dan solusi problematika dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta.

Penelitian skripsi ketiga yaitu berjudul *“Implementasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad Murabahah Dan Istisna Pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Tegal Jawa Tengah”* yang ditulis oleh Hapsari Susanti tahun 2017, mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Purwokerto.⁷ Dalam penelitian ini penulis menyatakan bahwa implementasi pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad murabahah dan istisna sesuai dengan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah, dan Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang istisna. Kendala yang dihadapi BTN Syariah Tegal adalah Faktor Internal dan Eksternal.

Dari ketiga penulisan skripsi, penulis menjadikan sebagai tinjauan pustaka untuk melihat masing-masing karakteristik penulisan. Penulisan skripsi yang pertama fokus pada bank syariah bukan sekedar lembaga keuangan yang bersifat sosial, namun bank syariah juga sebagai bisnis dalam rangka memperbaiki perekonomian-perekonomian umat. Penulisan skripsi kedua fokus pada penerapan bagi hasilnya. Dan penulisan yang ketiga fokus pada penerapan pembiayaan pada Kredit Pemilik Rumah. Maka penulisan skripsi ini mencoba menganalisis sistem bagi hasil pada Bank BTN Syariah dan Prosedur yang ada di dalamnya.

⁷Hapsari Susanti, *“Implementasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad Murabahah Dan Istisna Pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Tegal Jawa Tengah”* (Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2017)

2.2 Tinjauan Teoretis

Penelitian ini akan menggunakan suatu bangunan kerangka teoritis atau konsep-konsep yang menjadi *grand* teori dalam menganalisis permasalahan yang akan diteliti yang telah dibangun sebelumnya. Adapun tinjauan teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

2.2.1 Teori Bank Syariah

2.2.1.1 Pengertian Bank Syariah

Perbankan Syariah merupakan institusi yang memberikan layanan jasa berdasarkan prinsip syariah. Prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bawah syariah. Prinsip ini menggantikan prinsip bunga yang terdapat dalam sistem perbankan konvensional. Konsekuensi hukum dari penggunaan prinsip syariah dalam operasional perbankan adalah bahwa produk perbankan syariah lebih bervariasi dibanding produk perbankan konvensional.

Produk perbankan konvensional, khususnya produk pemgihimpun dana dan penyaluran dana hanya didasarkan pada sistem bunga sebagai bentuk prestasi dan kontrapertasi atas penggunaan dana, sedangkan pada perbankan syariah didasarkan pada akad-akad tradisional dalam Islam yang mana keberadaannya sangat tergantung pada ketuhanan riil nasabah. Dalam rangka menentukan produk yang sesuai untuk nasabah sebagai dikemukakan di muka sangat bergantung dengan kebutuhan dan motivasi nasabah dalam menggunakan produk Bank Syariah. Misalnya untuk nasabah deposan yang menginginkan bahwa uang yang disimpan aman dan tidak terkena risiko apa pun maka padanya dapat diberikan produk simpanan (giro atau tabungan) berdasarkan prinsip titipan (wadi'ah), sedangkan apabila nasabah deposan yang

bersangkutan menginginkan bahwa dana yang disimpan mendatangkan manfaat secara ekonomi maka padanya dapat diberikan produk simpanan (giro, tabungan, dan deposito) berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah).⁸

2.2.1.2 Alasan Adanya Bank Syariah

Secara filosofis bank syari'ah adalah bank yang aktifitasnya meninggalkan masalah riba. Dengan demikian, penghindaran bunga yang di anggap riba merupakan salah satu tantangan yang dihadapi dunia islam dewasa ini. Suatu hal yang sangat menggembarakan bahwa belakangan ini para ekonomi muslim telah mencurahkan perhatian besar, guna menemukan cara untuk menggantikan sitem bunga dalam tranksaksi perbankan dan keuangan yang lebih sesuai dengan etika islam. Upaya ini dilakukan dalam upaya untuk membangun model teori ekonomi yang bebas bunga dan pengujiannya terhadap pertumbuhan ekonomi, alokasi dan distribusi pendapatan. Oleh karena itulah, maka mekanisme perbankan bebas bunga yang bisa disebut dengan bank syariah didirikan. Perbankan syariah didirikan didasarkan pada alasan filosofis maupun praktik. Secara filosofis, karena dilarangnya pengambilan riba dalam tranksaksi keuangan maupun non keuangan.⁹

2.2.1.3 Peranan Bank Syariah

1. Menjadi perekat nasionalisme baru, artinya bank syariah dapat menjadi fasilitator aktif bagi terbentuknya jaringan usah ekonomi kerakyatan.
2. Memberdayakan ekonomi umat dan beroperasi secara transparan.
3. Memberikan return yang baik.
4. Pendorong penurunan spekulasi di pasar keuangan.

⁸Khotibul Umam, *Perbankan Syariah*, h. 1-3.

⁹Muhammad ,*manajemen bank syari'ah*,h.7.

5. Mendorong pemerataan pendapatan.
6. Peningkatan efisiensi mobilisasi dana.
7. Uswah hasanah implementasi moral dalam penyelenggara usaha bank.¹⁰

2.2.2 Teori Sistem

2.2.2.1 Pengertian Sistem

Menurut kamus besar bahasa Indonesia sistem berarti perangkat unsur yang secara teratur saling berkaitan sehingga membentuk suatu totalitas perencanaan makanan, pernapasan, dan peredaran darah di tubuh.¹¹ Menurut David Easton teori sistem adalah suatu model yang menjelaskan hubungan tertentu antara sub-sub sistem dengan sistem sebagai suatu unit. Menurut Carl D. Friedrich dalam buku “man and his Government” mengemukakan definisi sistem yaitu: Apabila beberapa bagian yang berlainan dan berbeda satu sama lain serta mewujudkan bagian-bagian itu saling tergantung satu sama lain. Sehingga kerusakan suatu bagian mengakibatkan kerusakan keseluruhan, maka hubungan yang demikian disebut sistem.

Menurut L. James Havery sistem merupakan prosedur logis dan rasional guna melakukan atau merancang suatu rangkaian komponen yang berhubungan satu sama lain. Pada dasarnya sistem adalah suatu kerangka dari prosedur-prosedur yang saling berhubungan, yang disusun sesuai dengan skema yang menyeluruh untuk melaksanakan suatu kegiatan atau fungsi utama dari perusahaan. Setiap sistem akan lebih dapat dipahami jika dipandang sebagai suatu keseluruhan yang terjadi dari bagian-bagian yang saling berkaitan. Dengan adanya sistem maka kegiatan

¹⁰Muhammad, *Manajemen dana bank syariah* (cet,2.-jakarta:rajawali pers,2015), h 9-10.

¹¹Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi IV (Cet.I; Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama, 2008), 1320

operasional perusahaan diharapkan berjalan lancar dan terkoordinir sehingga dapat mencapai hasil yang diharapkan.

2.2.2.2 Ciri-Ciri Sistem

Ciri-ciri sistem sebagai berikut :

1. Komponen sistem, Suatu sistem terdiri atas sejumlah komponen yang saling berhubungan, yang berarti saling bekerjasama untuk membentuk satu kesatuan.
2. Batasan sistem (Boundary), Batasan sistem termasuk daerah yang membatasi arah suatu sistem dengan sistem lainnya atau dengan lingkungan luarnya.
3. Lingkungan luar sistem, Lingkungan luar sistem yaitu diluar batas dari sistem yang telah mempengaruhi operasi sistem tersebut.
4. Penghubung sistem, penghubung sistem adalah media penghubung antara satu subsistem yang lainnya.
5. Masukan sistem atau input, Masukan yaitu energi yang dimasukkan pada suatu sistem yang bisa berupa perawatan atau maintenance input dan signal input atau masukan sinyal.
6. Keluaran sistem, Keluaran sistem merupakan hasil dari energi yang diolah diklasifikasikan menjadi output yang bermanfaat dan sisa pembuangan.
7. Pengolah sistem, Suatu sistem menjadi suatu bagian pengolah yang akan mengubah masukan menjadi keluaran
8. Sasaran Sistem, Suatu sistem pasti memiliki goal atau tujuan atau sasaran berupa objek.¹²

¹²Ridho Saputra, *pengembangan sistem rental kamera online*, Jurnal pengembangan teknologi informasi dan ilmu komputer Vol.2 No.6 (juni,2018),h.2221-2226.

2.2.3 Teori Profit Margin

2.2.3.1 Pengertian profit Margin

Profit margin adalah rasio pendapatan terhadap penjualan yang diperoleh dari selisih antara penjualan bersih dikurangi dengan harga pokok penjualan dibagi dengan penjualan bersih. Rasio ini mengindikasikan kemampuan manajemen perusahaan untuk mengontrol berbagai pengeluaran yang langsung digunakan dalam penghasilan penjualana yaitu pengeluaran untuk pembelian bahan baku, tenaga kerja langsung dan overhead pabrik. Margin keuntungan merupakan perbandingan antara net operating income dengan net sales.¹³

Adapun rumus-rumus profit margin sebagai berikut :

$$\text{PM} = (\text{Penjualan Bersih} - \text{HPP}) / \text{Penjualan Bersih}$$

$$\text{HPP} = \text{Persediaan Awal} + \text{Pembelian Bersih} - \text{Persediaan Akhir}$$

Dari persamaan Di atas diperoleh persamaan sebagai berikut :

$$\text{PM} = (\text{Penjualan Bersih} - \text{Persediaan Bersih} - \text{Persediaan Akhir}) / \text{Penjualan Bersih}$$

Dimana :

PM: Profit margin

HPP: Harga pokok penjualan

Dari persamaan diatas dapat diketahui bahwa profit margin mempunyai pengaruh positif terhadap nilai persediaan akhir. Berarti dengan penjualan bersih, persediaan awal pembelian bersih yang tetap dan nilai persediaan akhir yang tinggi. Dan sebaliknya, nilai presediaan akhir yang rendah akan menghasilkan profit margin yang rendah pula.

¹³Riyanto, Bambang .*Dasar-dasar pembelanjaan perusahaan*.h 37.

Menurut Dopuch dan Ronen menyatakan bahwa jumlah laba dipakai untuk keputusan investasi dan operasi. Untuk keputusan investasi, investor lebih menyukai perusahaan yang melaporkan laba yang lebih besar (dengan asumsi besaran perusahaan sama dan berada dalam satu industri). Ini bermakna bahwa perbedaan dalam mencerminkan perbedaan kinerja perusahaan yang sesungguhnya dan bukan semata-mata karena perbedaan artifisial sebagai akibat pemilihan teknik-teknik akuntansi. Penentuan besarnya investasi atau alokasi modal dalam persediaan mempunyai efek yang langsung terhadap profit margin perusahaan yang akan direpson oleh investor.

Kesalahan dalam penetapan besarnya investasi dalam persediaan akan menekan profit margin perusahaan. Besar kecilnya profit margin juga akan mempengaruhi perhitungan laba bersih perusahaan yang tercantum dalam laporan laba rugi. Respon investor biasanya berupa keinginan investor biasanya berupa keinginan investor untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut yang pada akhirnya akan menaikkan harga saham perusahaan. Kenaikan harga saham perusahaan mencerminkan market value perusahaan, sehingga profit margin berpengaruh terhadap *market value* perusahaan.

Profit margin merupakan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan dibandingkan dengan penjualan yang dicapai. Penjumlahan harga beli / harga pokok / atau harga perolehan bank dan margin keuntungan.¹⁴ Harga merupakan

¹⁴Amaliaisa, "Margin Keuntungan atau Profit Margin" <https://www.dictio.id>. (diakses 15 Mei 2019).

bagian yang tidak terpisahkan dan memegang peranan penting dalam menetapkan profit margin pembiayaan murabahah pada bank syariah.¹⁵

Rumus yang digunakan adalah sebagai berikut:

$$\text{Profit margin} = (\text{EBIT} / \text{Penjualan Bersih}) \times 100\%$$

“Profit margin adalah perbandingan antara net operating income dengan net sales yang dinyatakan dalam persentase. Dapat pula dikatakan bahwa profit margin ialah selisih antara net sales dengan operating expence (harga pokok penjualan+ biaya administrasi + biaya penjualan + biaya umum) yang dinyatakan dalam persentase dari net sales”. Ratio margin atau margin laba atas penjualan merupakan salah satu rasio yang digunakan untuk mengukur margin laba atas penjualan. Semakin tinggi return yang dihasilkan melalui rasio ini maka kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba bersih akan semakin tinggi.¹⁶

$$\text{Profit margin} = (\text{Net Operating Income} / \text{Net Sales}) \times 100\%$$

Beraskan uraian tersebut makadapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan profit margin adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan menghasilkan sejumlah laba dari setiap tingkat penjualan tertentu yang dinyatakan dalam presentasi.

Profit margin terbagi terbagi atas tiga bagian yang sering digunakan dalam perusahaan atau Bank sebagai berikut:

- a. Gross Profit Margin merupakan persentase dari laba kotor yang diperoleh terhadap penjualan. Gross profit Margin ini juga sangat berpengaruh bagi keadaan oprasional perusahaan. Jika gross profit margin mengalami

¹⁵Fitria Aisha Rahmawati, Wahibur Rokhman, “Analisis faktor yang mempengaruhi penetapan margin pada pembiayaan murabahah di bmt se-kabupaten jepara”.h.245.

¹⁶Kamsir, *Analisis Laporan Keuangan* (cet,4;Jakarta:Rajawali pers.2011), h.199

penurunan maka biaya oprasional juga memburuk. Adapun rumusnya sebagai berikut:

Gross Profit Margin Ratio = Laba kotor (Penjualan- HPP)/Penjualan

- b. Net Profit Margin merupakan rasio untuk membandingkan antara laba bersih setelah dan selama penjualan. Jika semakin tinggi net profit margin dalam suatu perusahaan maka dalam pengeluaran biaya oprasional akan semakin baik. Adapun rumusnya sebagai berikut:

Net Profit Margin Ratio = Laba Bersih / Penjualan

- c. Operating Profit Margin merupakan rasio untuk membandingkan antara laba bersih sebelum pajak dan ekuitas. Adapun rumuznya sebagai berikut:

Operating Margin Ratio = Laba Usaha / Penjualan¹⁷

2.2.3.2 Unsur-unsur pembentuk profit margin

1. Laba

Laba atau keuntungan adalah nilai penerimaan total perusahaan dikurangi biaya total yang dikeluarkan perusahaan dikurangi biaya total yang dikeluarkan perusahaan dikurangi". Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan laba adalah kelebihan pendapatan atas biaya-biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut.

Dalam perhitungan pembayaran pembiayaan, bank syariah menggunakan metode margin keuntungan flat dan atau metode margin keuntungan annuitas dimana margin di perhitungkan terhadap nilai pokok, sehingga dari awal sampai akhir periode angsuran, angsuran pada bulanan pada dasarnya akan tetap. Dengan demikian

¹⁷Indra Sasmita Setiawan,"Rasio Profit Margin" <https://www.seventhsoft.net>. (diakses 1 Oktober 2019).

margin untuk pinjaman satu tahun akan berbeda dengan margin untuk pinjaman dua tahun dan seterusnya.¹⁸

Terdapat beberapa jenis laba yang biasa digunakan dalam bidang akuntansi, diantaranya adalah:

a. Laba kotor

Laba kotor merupakan penjualan bersih dikurangi harga pokok penjualan. Oleh karena itu laba kotor merupakan nilai lebih yang diperoleh perusahaan atas hasil penjualan yang diterima dari harga pokok barang yang dijual. Dengan meningkatkan penjualan ataupun menurunkan biaya produksi, maka pencapaian laba kotor akan maksimal.

b. Laba operasi

Laba operasi atau laba usaha merupakan selisih antara laba bruto dan biaya usaha atau selisih antara hasil penjualan bersih dengan harga pokok penjualan dan biaya operasi. Jadi, laba operasi merupakan pendapatan bersih yang dilakukan.

c. Laba bersih

Laba bersih (net income) adalah selisih lebih semua pendapatan dan keuntungan terhadap semua biaya dan kerugian. Jumlah ini merupakan kenaikan bersih dibedakan atas:

1. Laba bersih sebelum pajak yaitu selisih lebih pendapatan dan selisih lebih pendapatan dan keuntungan terhadap semua biaya dan kerugian yang merupakan kenaikan bersih atas modal, sebelum dikurangi pajak.

¹⁸Muhamad Turmudi, Penentuan margin Ba'i AL-Murabahah pada program pembiayaan perbankan syariah di Indonesia, vol.7 No.1 (Januari 2014), h 25

2. Laba setelah pajak yaitu selisih lebih pendapatan atas biaya-biaya yang dibebankan yang merupakan kenaikan bersih atas modal, setelah dikurangi pajak.

d. Laba ditahan

Laba ditahan merupakan jumlah akumulatif laba bersih dari sebuah perseroan terbatas dikurangi distribusi laba (*income distribution*) yang dilakukan.

Jenis laba yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah laba operasi atau usaha karena penelitian ini ditunjukkan untuk mengukur sejauh mana laba menghasilkan laba dari hasil operasinya.¹⁹

2.2.4 Teori Pembiayaan

2.2.4.1 Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan secara luas, berarti *financing* atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah di rencanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah, kepada nasabah. Dalam kondisi ini, arti pembiayaan menjadi pasif.²⁰

Bank sebagai lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary institution*) selain melakukan kegiatan penghimpunan dana dari masyarakat, ia juga akan menyalurkan dana tersebut kemasyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Istilah kredit banyak dipakai dalam perbankan konvensional yang berbasis pada bunga (*interest based*), sedangkan dalam perbankan syariah lebih dikenal dengan

¹⁹Amalia, "Margin Keuntungan atau Profit Margin" <https://www.dictio.id>. (diakses 15 Mei 2019).

²⁰Muhammad, *Menejem Bank Syariah*, h.304.

istilah pembiayaan (*financing*) yang berbasis pada keuntungan riil yang di kehendaki (*margin*) ataupun bagi hasil (*profit sharing*).²¹

Produk pembiayaan perumahan KPR yang digunakan dalam perbankan syariah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR (kredit kepemilikan rumah) diperbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipal yang ditetapkan perbankan syariah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah ini, terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syariah dan perbankan konvensional, diantaranya adalah; pemberlakuan sistem kredit dan sistem *mark up*, kebolehan dan tidak kebolehan tawar menawar (*bargaining position*) antara nasabah dengan bank, prosedur pembiayaan dan lain sebagainya.

Dari segi pengistilahan, untuk produk pembiayaan kepemilikan rumah, perlu di pikirkan suatu bentuk pengistilahan yang relevan. Karena istilah KPR cenderung memunculkan asumsi terjadinya kredit, padahal dalam perbankan syariah tidak menggunakan sistem kredit. Untuk menghindari hal itu (tetapi tetap menggunakan istilah KPR), beberapa bank syariah seperti (BTN Syariah) memaknai KPR, dengan "kebutuhan kepemilikan rumah"²²

2.2.4.2 Penyaluran Dana / Pembiayaan

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah

²¹Khotibul Umam, *Perbankan Syariah*, h.101.

²²Helmi Haris, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah), vol.I no. 3 (2001), h.115.

- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiyah bittamlik
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istisna
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan / atau unit usaha syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan / atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujroh, tanpa imbalan, atau bagi hasil.²³

2.2.5 Teori Akad Murabahah

2.2.5.1 Pengertian akad murabahah

Murabahah diartikan sebagai suatu perjanjian antara bank dengan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atas sesuatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Objeknya bisa berupa barang modal seperti mesin-mesin industri, maupun barang untuk kebutuhan sehari-hari seperti sepeda motor.

Implementasi akad jual beli merupakan salah satu cara yang di tempuh bank dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat, produk dari bank yang didasarkan pada akad jual beli ini terdiri dari murabahah, salam, dan istisna. Dengan demikian, menurut pendapat penulis istisna adalah bentuk khusus dari salam. Diantara ketiga hal tersebut, murabahah-lah yang paling banyak digunakan dalam praktik perbankan syariah di Indonesia. Murabahah bisa di implementasikan untuk

²³Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (cet.2; Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h.40-41.

memenuhi kebutuhan barang modal ataupun barang konsumsi yang di butuhkan oleh nasabah.²⁴

Murabahah merupakan suatu pembiayaan dengan akad jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dimana penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. murabahah adalah meknisme penanaman modal jangka pendek jika dibandingkan dengan pembiayaan mudharabah atau musyarakah.²⁵

- a. Landasan hukum positif pembiayaan dengan prinsip akad jual beli
- b. Landasan Hukum Positif Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan murabahah mendapatkan pengaturan dalam pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan perubahan atas Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Pengaturan secara khusus terdapat dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2009 tentang perbankan syariah, yakni pasal 19 ayat (1) yang intinya menyatakan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah Meliputi, antara lain : menyalurkan pembiayaan berdasarkan murabahah, akad salam, akad istisna atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Disamping itu, pembiayaan murabahah juga telah di atur dalam fatwa DSN No 04/DSN-MUI/IV/2000 PADA TANGGAL 1 April 2000 yang intinya menyatakan bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas murabahah bagi yang memerlukannya,yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembayarannya dengan harga yang lebih sebagai laba.

²⁴Khotibul Umam, *Perbankan Syariah*, h. 103.

²⁵Angga Pramudya Ramadhani, " Analisis penetapan Profit Margin Pada Produk Pembiayaan Murabahah" *Studi Kasus pada BMT –MMU sidogiri,pasuruan*.

Ketentuan tentang pembiayaan murabahah yang tercantum dalam fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 adalah sebagai berikut:

1. Ketentuan umum murabahah
 - a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas dari ribah.
 - b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat islam²⁶.
 - c. Bank membiayai sebagai atau seluruh harga pembelian barang yang telah di sepakati kualifikasinya.
 - d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas dari riba.
 - e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
 - f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
 - g. nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
 - h. untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan khusus nasabah.
 - i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

²⁶Lukman Haryoso, Penerapan Prinsip pembiayaan Syariah (murabahah) Pada BMT Bina Usaha Di Kabupaten Semarang vol. 8 No 1 (Apri 2017) h.84.

2. Ketentuan Murabahah kepada nasabah

Pendapat ahli hukum islam menjelaskan mengenai biaya yang dapat di tambahkan ke harga dan merupakan dasar untuk perhitungan laba.semua biaya perolehan dari komoditas dapat ditambahkan keharga biaya perolehan dari komoditas.Semua biaya aktual yang terjadi sehubungan pembelian komoditas dapat ditambahkan asalkan ada kesepakatan dengan nasabah.²⁷

Berikut ketentuan murabahah kepada nasabah:

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut,ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang disepakatinya, karena secara hukum perjanjian telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d. Dalam jual beli bank di bolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus di tanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, yaitu:

²⁷Lukman Haryoso, Penerapan Prinsip pembiayaan Syariah (murabahah) Pada BMT Bina Usaha Di Kabupaten Semarang vol. 8 No 1 (Apri 2017) h.81.

1. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 2. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang di tanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
 - h. Jaminan dalam murabahah diperoleh, agar nasabah serius dengan pesannya. Disini bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
 - i. Utang dalam murabahah secara prinsip penyelesaiannya tidak ada kaitannya transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
3. Penundaan pembayaran dalam murabahah

Seorang nasabah yang mempunyai kemampuan ekonomis dilarang menunda penyelesaian utangnya dalam al-murabahah ini. Bila seorang pemesan menunda penyelesaian utangnya tersebut, pembeli dapat mengambil tindakan mengambil prosedur hukum untuk mendapatkan kembali utang itu dan mengklaim kerugian finansial.²⁸

Bangkrut dalam murabahah, jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.²⁹

²⁸Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, h 105.

²⁹Khotibul Umam, *Perbankan Syariah*, h. 105-108.

2.3 Tinjauan Konseptual

Penelitian ini berjudul “*Sistem Profit Margin dalam Pembiayaan Perumahan Rakyat dengan Akad Murabahah di Bank BTN Syariah Parepare*”, dan untuk lebih memahami penelitian yang terkandung di dalam judul maka penulis akan memberikan definisi dari masing-masing istilah yang perlu mendapat penjelasan, yakni:

- 2.3.1 Sistem adalah suatu model yang menjelaskan hubungan tertentu antara sub-sub sistem dengan sistem sebagai suatu unit.
- 2.3.2 Profit margin merupakan rasio pendapatan terhadap penjualan yang diperoleh dari selisih antara penjualan bersih dikurangi dengan harga pokok penjualan dibagi dengan penjualan bersih³⁰
- 2.3.3 Pembiayaan atau financing, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.³¹
- 2.3.4 Akad Murabahah merupakan suatu pembiayaan dengan akad jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dimana penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. murabahah adalah mekanisme penanaman

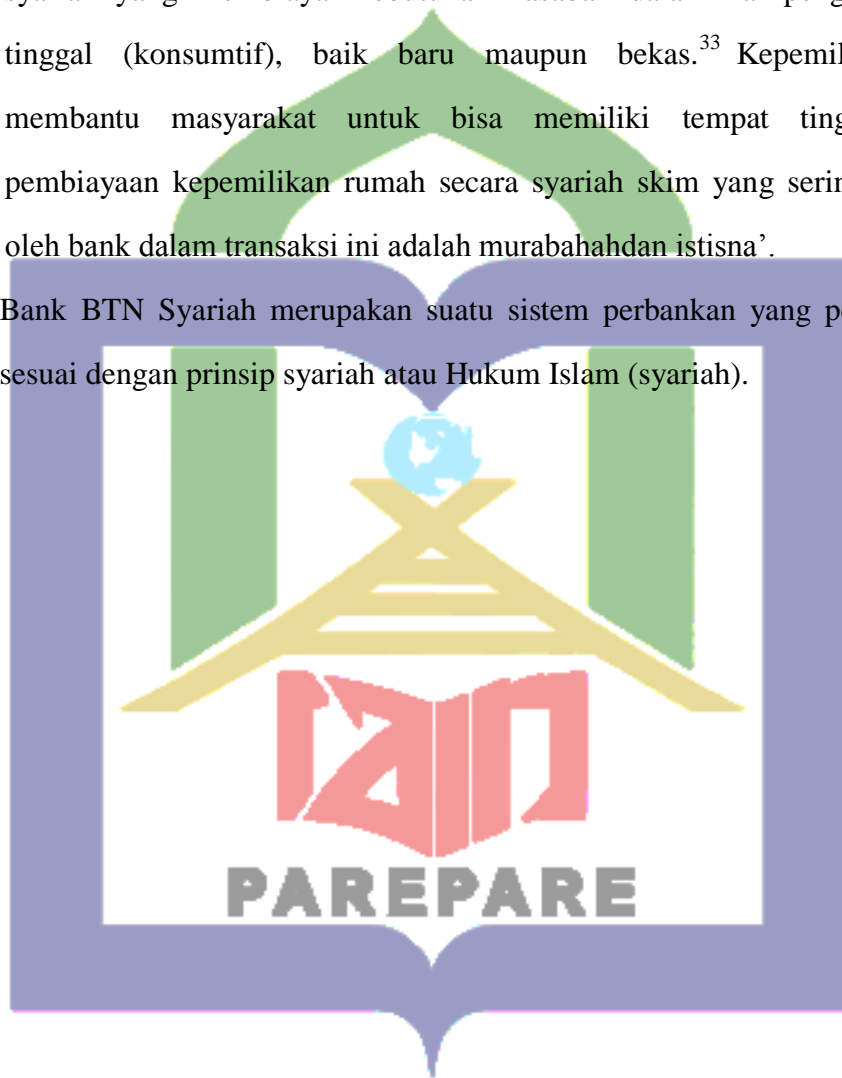
³⁰ Riyanto, Bambang .*Dasar-dasar pembelanjaan perusahaan*.h 37.

³¹ Muhammad, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, (Yogyakarta : Akademi Percetakan dan Perusahaan YKPN, 2005).hlm.17

modal jangka pendek jika dibandingkan dengan pembiayaan mudharabah atau musyarakah.³²

2.3.5 Kepemilikan rumah merupakan salah satu produk pembiayaan bank syariah yang membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumtif), baik baru maupun bekas.³³ Kepemilikan rumah membantu masyarakat untuk bisa memiliki tempat tinggal. Dalam pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah skim yang sering digunakan oleh bank dalam transaksi ini adalah murabahah dan istisna'.

2.3.6 Bank BTN Syariah merupakan suatu sistem perbankan yang pelaksanaannya sesuai dengan prinsip syariah atau Hukum Islam (syariah).

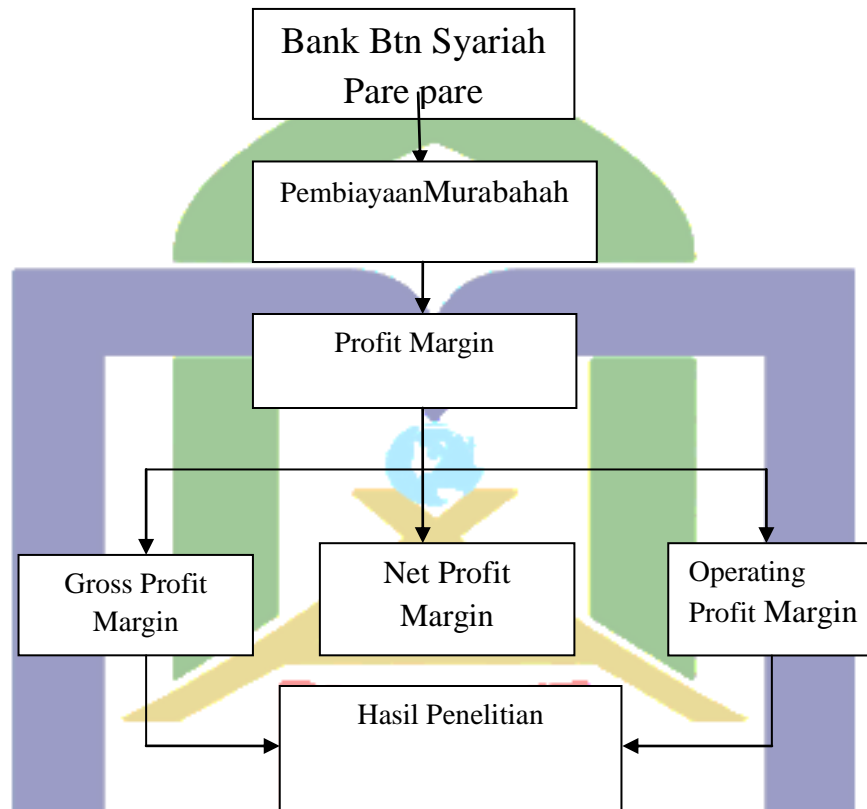


³²Angga Pramudya Ramadhani, " Analisis penetapan Profit Margin Pada Produk Pembiayaan Murabahah" *Studi Kasus pada BMT –MMU sidogiri, pasuruan.*

³³<https://lisensiujkt.files.wordpress.com/2010/05/kpr-syariah.pdf>. Diakses pada tanggal 2 Juni 2018 jam 16:40.

2.4 Bagan Kerangka Pikir

Secara sederhana untuk mempermudah penelitian ini, penulis membuat bagan kerangka pikir sebagai berikut:



Gambar 2.1 Kerangka Pikir

Skema kerangka pikir diatas, dapat dijelaskan bahwa Bank BTN Syariah Parepare memiliki pembiayaan perumahan rakyat dengan menggunakan akad murabahah, dimana dimana akad murabahah dilakukan pada saat nasabah ingin membeli rumah atau BTN yang diajukan pada Bank BTN Syariah maka pihak Bank menggunakan akad murabahh untuk kesepakatan bersama antara pihak bank dengan nasabah sehingga mendapatkan profit marginnya dimana profit margin terbagi atas tiga yaitu Net Profit Margin, Gross Profit Margin, dan Operating Profit Margin,

Ketiga bagian profit margin itu yang digunakan sehingga mendapat keuntungan yang laba bersih.



BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merujuk pada pedoman penulisan karya ilmiah yang diterbitkan IAIN Parepare. Metode penelitian dalam buku tersebut, mencakup beberapa bagian, yakni jenis penelitian, lokasi dan waktu penelitian, fokus penelitian, jenis dan sumber data yang digunakan, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.³⁴

3.1 Jenis dan desain penelitian

Metode adalah cara kerja yang sistematis untuk memudahkan pelaksanaan suatu kegiatan guna mencapai suatu tujuan yang telah ditentukan. Sedangkan penelitian adalah rangkaian langkah-langkah yang dilakukan secara terencana dan sistematis guna mendapatkan pemecahan masalah atau mendapatkan jawaban terhadap pertanyaan-pertanyaan tertentu. Metode menggalikan pengertian bahwa dalam ilmu pengetahuan, dalam hubungan penelitian ini, yang memegang peranan penting adalah filsafatnya, yang kemudian dijabarkan kedalam cara-cara yang praktis, sebagai metode, bukan hanya objeknya. Bagaimana pun pentingnya objek apabila dilakukan dengan tidak benar, maka akan diperoleh hasil penelitian yang memuaskan. Metode penelitian adalah suatu cara untuk memahami objek yang menjadi ilmu pengetahuan penelitian yang menjadi ilmu pengetahuan penelitian yang bersangkutan. Guna memperoleh keterangan yang lengkap dan dapat dipertanggung jawabkan dari hasil penelitian tersebut. Dalam metodologi penelitian tersebut terdapat jenis dan sifat penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, dan analisa data.³⁵

³⁴Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah (Makalah dan skripsi)*, h. 30.

³⁵Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, h. 953.

3.1.1 Jenis penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata. Penelitian kualitatif, data dapat penulis peroleh dari lapangan, baik data lisan yang berupa wawancara maupun data tertulis (dokumen). Memaparkan data-data yang ditemukan dilapangan dan menganalisisnya untuk mendapatkan kesimpulan yang benar dan akurat. Karena penelitian ini bertujuan memperoleh gambaran secara mendalam tentang pembiayaan kredit perumahan rakyat di Bank Btn Syariah Pare pare dalam sistem profit margin. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian fenomenologi yang ingin menggali data untuk menemukan makna dari hal-hal yang mendasar dan esensial dari fenomena, realitas, atau pengalaman yang dialami oleh objek penelitian. Selain itu menurut djajasudarma penelitian yang menghasilkan data berupa tertulis atau lisan. Dengan demikian, maka konteks sumber data yang peneliti gunakan berupa pernyataan deskriptif dari informan yang berkopeten. Data diperoleh melalui pengamatan, wawancara, dan menelaah dokumen-dokumen yang berhubungan dengan masalah yang peneliti lakukan.³⁶

3.2 Lokasi dan Waktu penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Bank BTN Syariah Pare pare Jl. Andi makkasau No.592D. Penulis memilih lokasi ini karena ingin mengetahui seperti apa sistem profit margin dalam pembiayaan perumahan rakyat pada Bank tersebut pada bank tersebut dan ingin mengetahui seberapa besar peran bank tersebut untuk masyarakat dalam sistem profit margin yang digukan pada Bank BTN Syariah Pare pare. Waktu penelitian kurang lebih dua bulan.

³⁶Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya,2015), h. 6.

3.2.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian

3.2.1.1 Profil BTN Syariah KCP Parepare

Nama Perusahaan : BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH
 Nama Bank : BTN Syariah
 Nama Kantor : BTN Syariah KCPS Parepare
 Alamat : Jl. Andi Makkasau No.59D, Kp. Pisang, Kec.
 Soreang, Kota Pare-Pare, Sulawesi Selatan 91131
 Telp : 0421 21122
 Website : www.btn.syariah.co.id³⁷

3.2.1.2 Visi dan Misi BTN Syariah KCP Parepare

Visi dan Misi Bank BTN Syariah sejalan dengan Visi Dan Misi Bank BTN yang merupakan *Strategic Business Unit* (SBU) dengan peran untuk meningkatkan pelayanan dan pangsa pasar sehingga bank BTN tumbuh dan berkembang di masa yang akan datang. BTN Syariah juga sebagai pelengkap dari bisnis perbankan dimana secara konvensional tidak dapat terlayani.

3.1.2.3 Visi

Visi Bank BTN Syariah yaitu “Terdepan dan terpercaya dalam memfasilitasi sector perumahan dan jasa layanan keuangan keluarga”.

3.1.2.4 Misi

Adapun Misi dari Bank BTN Syariah KCP Parepare adalah sebagai berikut:

- a. Berperan aktif dalam mendukung sektor perumahan, baik dari sisi penawaran maupun dari sisi permintaan yang terintegrasi dalam sektor perumahan di Indonesia.

³⁷ Bank BTN Syariah

- b. Memberikan layanan unggul dalam pembiayaan kepada sektor perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga.
- c. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis digital.
- d. Menyiapkan dan mengembangkan *human capital* yang berkualitas, professional dan memiliki integritas tinggi.
- e. Meningkatkan *shareholders value* dengan focus kepada peningkatan pertumbuhan profitabilitas sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance*.
- f. Memdulikan kepentingan masyarakat, sosial dan lingkungan secara berkelanjutan³⁸

3.2.2 Nilai dasar BTN Syariah

1. Taat melaksanakan dan mengamalkan ajaran Islam secara khusyuk.
2. Selalu untuk menimbu ilmu guna meningkatkan pengetahuan dan keterampilannya demi kemajuan BTN Syariah.
3. Mengutamakan kerjasama dalam melaksanakan tugas untuk mencapai tujuan BTN Syariah dengan kinerja yang baik.
4. Selalu memberikan yang terbaik secara ikhlas bagi BTN Syariah dan semua *Stakeholders*, sebagai perwujudan dari pengabdian kepada Allah SWT.
5. Selalu bekerja secara professional yang kompeten dalam bidang tugasnya.

3.2.3 Etika BTN Syariah

1. Patuh dan taat pada ketentuan syariah serta perundang-undangan dan peraturan yang berlaku

³⁸Gayatri Lestari Mawardi, *Pengaruh Marketing Mix Terhadap Keputusan Menabung di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah KCP Parepare, 2019, Institut Agama Islam Negeri Parepare.*

2. Melakukan pencacatan segala transaksi yang berkaitan dengan kegiatan BTN secara benar dan sebagai wujud profesionalisme dan sikap amanah.
3. Berlomba dalam kebaikan untuk memberikan yang terbaik kepada seluruh stakeholder.
4. Tidak menyalahgunakan wewenangnya untuk kegiatan pribadi.
5. Menghindarkan diri dari keterlibatan dalam pengambilan keputusan dalam hal terdapat pertentangan kepentingan.
6. Menjaga kerahasiaan nasabah dan BTN.
7. Memperhitungkan dampak yang merugikan dari setiap kebijakan yang ditetapkan BTN terhadap keadaan ekonomi, sosial, dan lingkungannya.
8. Tidak melakukan perbuatan yang tercela yang dapat merugikan citra profesinya.³⁹

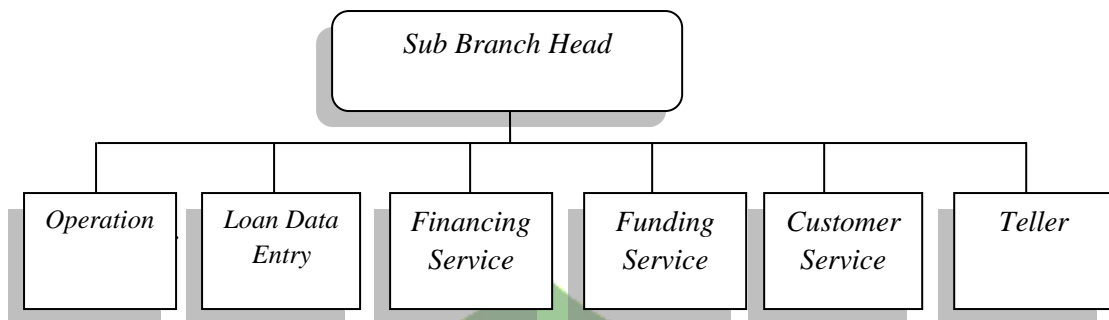
3.2.4 Struktur Organisasi dan Unit Kerja

3.2.4.1 Struktur organisasi

Struktur organisasi dapat berupa gambaran tentang serangkaian kegiatan yang bertujuan agar setiap kelompok yang ada di dalamnya dapat bekerja sama untuk mencapai tujuan oprasional.

Adapun struktur organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor cabang pembantu syariah Parepare adalah lini staf. Bentuk lini staf merupakan suatu bentuk organisasi yang mana kekuasaan mengalir secara langsung dari Pimpinan PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Pembantu Syariah Parepare kemudian terus menuju ke karyawan-karyawan di bawahnya yang menjalankan semua fungsi bagian pengawasan dalam bagian pengawasan dalam bagian masing-masing. Berikut struktur organisasi PT.Bank Tabungan Negara (persero). Tbk Kantor Cabang Pembantu Syariah Parepare.

³⁹ Bank BTN Syariah



Gambar 4.1 Struktur Organisasi Bank BTN Syariah KCP Parepare

Keterangan :

1. *Sub Branch Head* : Hendra Susanto
2. *Operating* : Muhammad Reza
3. *Loan Data Entry* : Adi Atma
4. *Financing Service* : Furqan dan Nur Hidayat
5. *Funding Service* : -
6. *Customer Service* : Ainul Muhadir
7. *Teller* : Saiful⁴⁰

3.3 Fokus penelitian

Penelitian ini difokuskan pada pengaruh sistem profit margin dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare. Jadi penulis memfokuskan pada sistem profit margin dalam penelitian ini.

3.4 Jenis dan sumber data yang digunakan

Sumber data disini ialah tempat atau orang dimana data tersebut dapat diperoleh. Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi data. Berdasarkan sumbernya, data dibedakan menjadi dua yaitu primer dan sekunder. Adapun sumber data yang dipakai pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

⁴⁰ Bank BTN Syariah

3.4.1 Data primer

Sumber data primer adalah sumber yang dapat memberikan informasi secara langsung, serta sumber data tersebut memiliki hubungan dengan masalah pokok penelitian sebagai bahan informasi yang dicari. Dengan demikian, data primer dalam penelitian ini adalah data yang diambil dari sumber yang pertama berupa hasil dari wawancara langsung dengan direksi, karyawan yang berkaitan dengan pembiayaan perumahan rakyat dalam menggunakan sistem profit margin.⁴¹

3.4.2 Data sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber-sumber yang menjadi bahanpenunjang dan melengkapi dalam suatu analisis, selanjutnya data ini disebut juga data tidak langsung. Sedangkan data yang termasuk data sekunder dalam penelitian adalah data yang berasal dari dokumen-dokumen yang berkenaan dengan akad-akad/pembiayaan di BPRS seperti buku-buku yang relevan dengan pembahasan tentang akad-akad pembiayaan, serta sumber yang lain berupa hasil laporan penelitian yang masih ada hubungannya dengan tema yang dibahas sebagai pelengkap yang dapat dikorelasikan dengan data primer.⁴²

3.5 Teknik Pengumpulan data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah paling utama dalam proses penelitian karena tujuan utama penelitian adalah untuk mendapatkan data. Teknik penelitian yang diperlukan disini adalah teknik pengumpulan data mana yang paling tepat sehingga benar-benar didapat data yang valid dan reliabel, teknik pengumpulan data dapat dilakukan dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara, dokumentasi penelitian ini tidak menggunakan angket atau kuesioner. Data yang digunakan dalam penelitian digunakan untuk menjawab rumusan masalah yang telah dikemukakan dalam fokus penelitian. Guna

⁴¹http://epirints.walisongo.ac.id/761/4/0824111129_Bab3.pdf.

⁴²Safidin Azwar, *Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998), h. 91.

memperoleh data yang akan dibutuhkan dalam penelitian ini, maka teknik pengumpulan data yang dilakukan peneliti adalah sebagai berikut:

3.5.1 Observasi

Observasi atau pengamatan langsung adalah kegiatan pengumpulan data dengan melakukan penelitian langsung terhadap kondisi lingkungan objek penelitian yang mendukung kegiatan penelitian, sehingga didapat gambaran secara jelas tentang kondisi objek penelitian tersebut.⁴³ Dimana dalam observasi menghimpun data yang dilakukan dengan mengadakan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap fenomena-fenomena yang sedang dijadikan sasaran pengamatan.

3.5.2 Wawancara

Wawancara adalah suatu proses untuk memperoleh keterangan dari hasil penelitian dengan tanya jawab, sambil bertatap muka antara pewawancara (yang mengajukan pertanyaan) dengan informan (yang memberikan jawaban). Wawancara merupakan suatu kegiatan yang dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung dengan mengungkapkan pertanyaan-pertanyaan pada pihak yang terkait.⁴⁴ Adapun teknik wawancara yang digunakan oleh peneliti dalam hal ini adalah teknik wawancara tidak terstruktur, bersifat luwes, susunan pertanyaan dan susunan kata-kata dalam setiap pertanyaan dapat diubah-ubah pada saat wawancara, sesuai dengan kebutuhan dan kondisi pekerjaan atau responden yang telah dihadapi. Dalam pelaksanaannya, peneliti akan mewawancarai langsung pihak yang bersangkutan, karyawan pada bank tersebut. Kegiatan wawancara dilaksanakan untuk menyempurnakan hasil penelitian dan

⁴³Sofian Siregar, *Statistika Deskriptif untuk Penelitian Dilengkapi Perhitungan Modal dan Aplikasi SPSS Versi 17* (Cet. 1; Jakarta: Rajawali Pers, 2010),h. 134.

⁴⁴ Basrowi dan Suandi, *Memahami penelitian kualitatif*(Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2008), h.158.

memperjelas data yang telah diperoleh sebelumnya melalui data tertulis dan observasi.

3.5.3 Dokumentasi

Yang dimaksud dengan metode dokumen adalah metode pencarian dan pengumpulan data mengenai hal-hal yang berupa catatan, buku-buku, majalah, dokumen, dan sebagainya hal ini dilakukan untuk memperoleh data yang berkaitan dengan sistem profit margin dalam pembiayaan perumahan rakyat di bank BTN Syariah pare pare tersebut dan data-data yang lain yang berhubungan dengan pokok penelitian.⁴⁵

3.6 Teknik Analisis data

Analisis data merupakan proses pencandraan (*description*) dan penyusunan transkrip serta material lain yang telah terkumpul. maksudnya agar peneliti dapat menyempurnakan pemahaman terhadap data tersebut untuk kemudian menyajikan kepada orang lain lebih jelas tentang apa yang telah ditemukan atau di dapatkan dilapangan.⁴⁶

Adapun teknik analisis data dalam penelitian ini adalah:

3.6.1 Reduksi data (data reduction)

Pertama kali yang dilakukan dalam teknik data adalah memilih hal-hal pokok dan penting mengenai permasalahan dalam penelitian, kemudian membuang data yang dianggap tidak penting.

3.6.2 Penyajian data (data display)

Data diarahkan agar terorganisasi dan tersusun dalam pola hubungan uraian naratif, seperti hasil wawancara.

⁴⁵Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian* (Jakarta: Rineka Cipta, 1998), h. 145.

⁴⁶Sudirman Damin, *Menjadi Peneliti Kualitatif: Ancangan Metodologi, Presentasi, dan Publikasi Hasil penelitian untuk Mahasiswa dan peneliti Pemula Bidang Ilmu-ilmu Sosial, Pendidikan, dan Humaniora* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012), h.37.

3.6.3 Penarikan kesimpulan (conclusion) atau verifikasi

Berdasarkan dari hasil observasi dan wawancara yang dilakukan maka akan di tarik sebuah kesimpulan yang menggambarkan sistem profit margin dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare.



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Metode penentuan profit margin dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare

Sesuai yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa produk yang dibuat oleh Bank BTN Syariah Parepare yaitu berkaitan dengan pembiayaan KPR Ib. Ada beberapa perbedaan yang terdapat pada produk KPR Bank Konvensional, perbedaan yang mendasarnya adalah sebagaimana kita ketahui bahwa ciri khas dari KPR bank Syariah yaitu terletak pada akadnya. Akad yang digunakan yakni akad murabahah yang digunakan dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare.

Suatu sistem pada perbankan Syariah yang pelaksanaannya berdasarkan Hukum Islam (Syariah). Pembentukan sistem ini berdasarkan adanya larangan dalam agama islam untuk meminjamkan atau memungut pinjaman dengan mengenakan bunga pinjaman (Riba). Pada Bank BTN Syariah Parepare Bank yang oprasionalnya menggunakan prinsip-prinsip Syariah dalam Islam. Maksudnya disini adalah Bank tersebut beroperasi dengan mengikuti ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh agama islam atau syariah Islam.

Pada Bank BTN Syariah Parepare sistemnya itu suatu kerangka dari prosedur-prosedur yang saling berhubungan yang disusun sesuai dengan skema menyeluruh untuk melaksanakan suatu kegiatan dan sebagai fungsi utama dari Bank atau ketentuan yang telah ditetapkan oleh Bank itu sendiri. Sistem terdiri dari unsur-unsur yang berbeda. Unsur tersebut merupakan bagian terpadu dari sistem yang bersangkutan tetapi dapat bekerja untuk mencapai tujuan.

Bank BTN Syariah Parepare yang bergerak di bidang perbankan dengan sistemnya bertujuan untuk menjalankan mekanisme perusahaan agar target atau

sasaran akhir yang ingin dicapai oleh perusahaan itu sendiri. Agar supaya target tersebut tercapai, maka terget atau sasaran tersebut harus betul-betul diperhatikan oleh perusahaan, agar bisa mencapai semua target yang telah ditentukan. Sistem pada Bank BTN Syariah Parepare terdiri dari proses pendaftaran yang telah ditentukan oleh perusahaan. Proses itu sendiri sudah ditetapkan oleh pihak yang harus dilengkapi oleh nasabah karna pihak Bank telah menentukan apa yang harus dilengkapi jika ingin mengajukan pembiayaan sesuai apa yang ditentukan oleh bank.

Sistem lembaga keuangan, atau yang lebih khusus lagi disebut sebagai aturan yang menyangkut aspek keuangan dalam sistem mekanisme keuangan suatu negara, telah menjadi instrumen penting dalam memperlancar jalannya mekanisme yang telah ditentukan. Mayoritas nasabahnya beragama islam tentu saja menuntut adanya sistem baku yang mengatur kegiatan mekanismenya. Suatu sistem merupakan suatu kesatuan yang mempunyai beberapa unsur yang saling berkaitan satu sama lain atau merupakan mata rantai yang tak terpisahkan satu dengan lainnya.

Sistem di Bank BTN Syariah Parepare adalah suatu kesatuan yang utuh, terdiri dari bagian-bagian atau unsur-unsur yang saling berkaitan erat satu sama yang lain yakni unsur-unsur tersebut berinteraksi satu sama lain dan bekerja sama untuk mencapai tujuan kesatuan bersama. Dalam sistem pembiayaan di Bank BTN Syariah Parepare mempunyai ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi atau persyaratan nasabah ketika ingin mengajukan pembiayaan perumahan di Bank. Sistem jual beli ini didasarkan pada juali beli barang yang biasanya untuk pembiayaan produktif.

Berdasarkan hasil wawancara di Bank BTN syariah Parepare oleh pak Muhammad Furqan Almar yang merupakan Financing Service Bank BTN Syariah Parepare yang mengatakan bahwa:

Sistemnya itu kita harus mengambil berkas dari deploper tapi pesyaratannya dari Bank itu, KTP,NPWP,KK,Buku Nikah, kalau sudah menikah,kalau belum menikah surat dari kelurahan terus kalau dia pegawai harus ada Sknya, Slip Gaji, dan rekening koran 3 bulan terakhir. Kalau Cuma surat keterangan usaha dan rekening koran 6 bulan terakhir dan ada juga aplikasi dari Bank terus proses selanjutnya itu ketika sudah dikumpulkan semua berkas. Kalau misalkan karyawan dan gajinya diterima lewat Bank itu bisa langsung di input. Kalau misalnya tidak kita harus survei apa betul usahanya jangan sampai bukan usahanya sendiri. Sudah itu nanti kita akan kirim lagi ke Makassar nanti pihak yang ada di makassar yang akan menyetujuinya dan mengeluarkan surat persetujuannya dan kita akan baru melakukan akad dengan nasabah menggunakan akad wakalah dan akad murabahah.⁴⁷

Adapun sistem pembiayaan pada Bank BTN Syariah Parepare yakni yang harus dilengkapi ketika ingin mengambil pembiayaan perumahan di Bank BTN Syariah Parepare sebagai berikut:

1. KTP
2. NPWP
3. Kartu keluarga
4. Buku nikah
5. Surat dari kelurahan (belum menikah)
6. Surat kerja (SK)
7. Rekening koran tiga bulan terakhir
8. Surat keterangan usaha (wiraswasta)
9. Rekening koran 6 bulan terakhir (wiraswasta)
10. Dan pengisian aplikasi dari Bank

Proses selanjutnya yang dilakukan ketika semua berkas telah memenuhi syarat pihak Bank BTN Syariah Parepare akan menigirimkan berkas di kota

⁴⁷Muh. Purkan Almar, Financing Service, Wawancara Oleh Penulis di BTN Syariah Parepare, 6 november 2019.

Makassar. Jika berkasnya telah disetujui oleh internal BTN di Makassar surat persetujuan pembiayaan akan di keluarkan dari pihak Bank di Makassar dan akan dilakukan akad dengan nasabah sebelum pembiayaan dilakukan. Sistem ini dilakukan agar tidak ada masalah ketika pembiayaan sedang berjalan sampai akhir pembiayaan tersebut. Maka dari itu pihak bank harus teliti dari awal pemasukan nasabahnya seperti apa agar kedepannya tidak ada lagi masalah.

Produk KPR Bank BTN Syariah merupakan produk yang menggunakan akad murabahah, yang menyediakan kemudahan bagi nasabah yang diinginkan oleh nasabah yang salah satunya yakni perumahan. Produk ini dibuat sesuai kebutuhan masyarakat akan akan pentingnya perumahan, tetapi nasabah yang tidak memiliki uang tunai bisa mengajukan pembiayaan kepada Bank BTN Syariah, yang tiap bulannya bisa diangsur sesuai kemampuan nasabah.

Pembiayaan yang dikeluarkan oleh Bank BTN Syariah KCPS Parepare yang berupa pembiayaan perumahan dengan angsuran yang tetap. Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok Bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit. Menurut sifat penggunaanya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal sebagai berikut:

1. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.
2. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare menggunakan salah satu pembiayaan untuk pembiayaan perumahan rakyat yakni

pembiayaan produktif yang dimana pembiayaan produktif dibagi menjadi dua hal berikut:

1. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang memenuhi kebutuhan;
 - a. Peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, merupakan jumlah hasil produksi, maupun secara kualitatif, yakni peningkatan kualitas atau hasil produksi.
 - b. Untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang tertentu.
2. Pembiayaan investasi, merupakan memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.

Pada pembiayaan modal kerja terdapat salah satu pembiayaan persediaan (*inventory financing*) dimana pembiayaan persediaan tersebut merupakan mempunyai mekanisme tersendiri untuk memenuhi kebutuhan pendanaan persediaan tersebut yakni antara lain dengan menggunakan prinsip jual beli yakni menggunakan akad wakalah dan akad murabahah. Pada Bank BTN Syariah Parepare pertama menggunakan akad wakalah yang mewakilkan nasabah ke deploper untuk membeli rumah kemudian pihak Bank menjualnya kembali kenasabah sesuai objek yang sesuai keinginan nasabah kemudian menggunakan akad murabahah (akad jual).

Kemudian pihak Bank yang menjelaskan prosedur selama pembiayaan berjalan sampai berakhirnya pembiayaan yang telah disepakati bersama antara pihak Bank dengan nasabah.

pihak Bank akan menjelaskan tentang akad wakalah dimana akad wakalah merupakan pihak Bank yang mewakilkan nasabah untuk membelikan rumah ke deploper sesuai pesanan atau keinginan nasabah seperti. Jadi pihak

harus membeli yang sesuai keinginan nasabah dan menjualnya kembali ke nasabah yang memesan perumahan tersebut.

Tidak ada dalil dalam Syariah yang berkaitan dengan penentuan usaha, sehingga bila melebihi jumlah tersebut adalah haram. Keuntungan dalam syariah sebenarnya tidak dibatasi selama berada dalam harga yang harus sesuai dengan harga pasaran. Akan salah jika menentukan harga jauh dari atas harga pasaran. Dalam artian keuntungan yang diperoleh harus berada pada batas kewajaran.

Menurut Prof, Muhammad tidak ada riwayat dalam sunnah nabi yang mengatur pembatasan keuntungan, sehingga tidak boleh mengambil keuntungan melebihi dari sewajarnya. Bahkan sebaliknya diriwayatkan dalam hadis yang menetapkan bolehnya keuntungan perdagangan itu mencapai dua kali lipat pada kondisi tertentu bahkan lebih.⁴⁸

Adapun ayat yang menjelaskan tentang larangan riba sebagai berikut:

Surat An-Nisa' Ayat 29

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْۙ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ
تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْۙ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

Terjemahnya:

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.⁴⁹

Ayat diatas menjelaskan bahwa kita sesama manusia dilarang saling memakan harta sesama karna akan mengandung riba kecuali dengan cara yang tepat sesuai dengan ajaran islam yang tidak memakan harta sesama secara berlebihan dan

⁴⁸ Muhammad, *manajemen Bank Syariah*, (yogyakarta: UPP AMP YKPM, 2005), h. 137.

⁴⁹Al-Quran, Surah An-Nisa.

harus sesuai prosedur yang telah ditetapkan atau telah diatur sehingga dalam Bank Syariah menggunakan akad sesuai syariat islam yang telah ditentukan sebagai mana mestinya agar tidak berlebihan.

Pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare yang menggunakan akad murabahah untuk transaksi jual beli antara pihak Bank dengan nasabah yang menyepakati perjanjian bersama antara pihak Bank dengan nasabah yang menggunakan akad murabahah. Dalam Bank BTN Syariah Parepare yang menggunakan akad murabahah dalam pembiayaan perumahan rakyat untuk disetujui oleh beberapa yang terkait dengan memperoleh hasil yang ingin dicapai bersama tanpa ada yang ditutupi. Dalam akad murabahah ini nasabah dengan pihak Bank saling bertemu satu sama lain ketika ingin memenuhi persyaratan dalam Bank BTN Syarih Parepare.

4.1.1 Metode Penentuan Profit Margin Pembiayaan

Ada empat metode dalam penengtuhan profit margin yang ditetapkan bisnis Bank konvensional yaitu:

4.1.1.1 *Mark-up Pricing* adalah penentuan tingkat harga dengan me-markup biaya produksi komoditas yang bersangkutan.

$$\text{Rumus : Biaya per-unit} = \frac{\text{Biaya variabel} + \text{Biaya tetap}}{\text{Jumlah Penjualan}}$$

$$\text{Harga Mark-up} = \frac{\text{Biaya per-unit}}{(1 - \text{pendapatan yang diharapkan})}$$

4.1.1.2 *Target-Return Pricing* adalah penentuan harga jual produk yang bertujuan mendapatkan tingkat *return* atas besarnya modal yang diinvestasikan. Dalam bahasa keuangan dikenal dengan *Return on Investment* (ROI). Dalam hal ini perusahaan akan menentukan return yang diharapkan atas modal yang telah diinvestasikan.

$$\text{Rumus : Target return-price} = \frac{\text{unit cost} + \text{return yang diharapkan} \times \text{modal investasi}}{\text{Unit Sale}}$$

4.1.1.3 *Perceived-Value Pricing* adalah penentuan harga dengan tidak menggunakan variabel harga sebagai dasar harga jual didasarkan pada harga pokok pesaing dimana pesaing melakukan penambahan atau perbaikan unit untuk meningkatkan kepuasan pembeli.

4.1.1.4 *Value Pricing* adalah kebijakan harga yang kompetitif atas barang yang berkualitas tinggi.⁵⁰ Dengan ungkapan *ono rego rupo*. Artinya: Barang yang baik pasti mahal harganya. Namun perusahaan yang sukses adalah perusahaan yang mampu menghasilkan barang yang berkualitas dengan biaya efisien sehingga perusahaan tersebut dapat dengan leluasa menentukan tingkat harga dibawah harga kompetitor.

Penentuan harga jual pada produk Bank Syariah harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang dibenarkan menurut syariah. Maka dari itu, metode penentuan harga jual berdasar pada *mark-up pricing* maupun *return pricing* dapat digunakan dengan melakukan modifikasi.

Pada dasarnya penentuan metode harga yang digunakan perbankan tergantung kebutuhan masing-masing lembaga dalam mengoprasikan pembiayaannya, tapi jika ingin lebih aman adalah mengikuti *mark-up pricing* sebab kita bisa mengontrol sendiri bagaimana biaya-biaya operasional begitupun kisaran keuntungan wajar sehingga mendapatkan hasil margin yang diharapkan.

Berdasarkan kondisi dan alasan praktik *murabahah* di Bank Syariah maka ada semacam “kecaman” atau penilaian terhadap masyarakat terhadap praktik Bank Syariah tidak jauh berbeda dengan konvensional (*bunga Bank*). Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh BI bahwa 15% responden menilai bank syariah

⁵⁰Muhammad, *Sistem Bagi Hasil dan Pricing Bank Syariah* (cet.,; yogyakarta : uII Press,216) h 179.

tidak jauh berbeda dengan Bank konvensional, “hanya beda bungkusnya” kalangan awam juga menilai bahwa bank syariah dalam mengambil keuntungan lebih besar dibandingkan dibandingkan Bank konvensional. Oleh karena itu, perlu kiranya dicarikan kemasan produk murabahah yang memberikan keuntungan secara adil antara pihak Bank Syariah dengan nasabahnya.

Dalam Bank BTN Syariah yang menggunakan akad murabahah untuk jual beli agar pihak nasabah mengerti seperti apa sistem profit margin yang telah ditetapkan oleh Bank itu sendiri.

Berdasarkan hasil wawancara di Bank BTN syariah Parepare oleh pak Nurhidayat Arifa yang merupakan Financing Service Bank BTN Syariah Parepare yang mengatakan bahwa:

“Kalau untuk metode penentuan profit margin itu sendiri, untuk subsidi itu sudah ditentukan oleh kementerian pupr sudah di tentukan langsung marginnya setara 5%. Beda dengan diluar subsidi itu penentuannya sudah di tetapkan oleh internal BTN itu kisaran 14% untuk marginya seperti itu.”⁵¹

Sama halnya dengan hasil wawancara ke dua Berdasarkan hasil wawancara di Bank BTN syariah Parepare oleh pak Muhammad Furqan Almar yang merupakan Financing Service Bank BTN Syariah Parepare yang mengatakan bahwa:

“Dalam metode penentuan profit margin itu sendiri, yang bersubsidi itu sudah ada yang ditentukan oleh kementerian sudah di tentukan langsung marginnya kita pihak hanya melakukan sesuai apa yang sudah ditentukan jadi setara 5%. Beda dengan diluar subsidi itu penentuannya juga sudah di tetapkan oleh internal BTN itu kisaran 14% untuk marginya jadi seperti itu metodenya.”⁵²

Dari pernyataan tersebut diatas mempunyai yang hampir sama jadi, penulis berpendapat bahwa Penentuan profit Margin di Bank BTN Syariah Parepare dalam penentuannya keuntungan Bank pada pembiayaan perumahan

⁵¹Nurhidayat Arifa, Financing Service Wawancara oleh penulis di BTN Syariah Parepare, 28 oktober 2019.

⁵²Muh. Furkan Almar, Financing Service, Wawancara Oleh Penulis di BTN Syariah Parepare, 6 november 2019.

rakyat itu sudah di tentukan langsung oleh internal BTN pihak Bank BTN Syariah Parepare yang langsung melakukan akad pada saat pengajuan nasabah di setuju oleh pimpinan di makassar. Dalam akad yang akan menjelaskan profit marginnya berapa yang telah ditentukan langsung dari internal BTN jadi pihak Bank BTN Syariah Parepare hanya langsung menggunakan sistem bagi hasilnya atau keuntungannya yang sudah di tetapkan langsung oleh internal BTN bukan pihak BTN Syariah Parepare yang menentukan keuntungan atau profit marginnya.

Pada Bank BTN Syariah Parepare tidak menggunakan ke empat tersebut karna pihak Bank profit Marginnya sudah ditetapkan oleh Internal BTN. Jadi pihak Bank hanya menggunakan profit marginnya yang sudah ditetapkan oleh Internal BTN dan langsung menjelaskan ke nasabah seperti apa sistem pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare. Dalam akad murabahah perjanjian pembiayaan yang berdasar pada prinsip Syariah yang telah ditetapkan.

Pembiayaan dengan sistem jual beli ini yang bedasar pada prinsip murabahah dengan menentukan metode profit marginnya seperti apa. Dan perjanjian yang terbentuk dalam akad murabahah adalah perjanjian menyepakati bersama semua yang ditetapkan oleh Internal Bank. Pihak Bank hanya menjelaskan secara mendetail seperti apa perjanjiannya tersebut agar nasabah bisa mengerti seperti apa metode profit marginnya atau keuntungannya sesuai yang sudah ditetapkan.

Berdasarkan hasil wawancara di Bank BTN syariah Parepare oleh pak Nurhidayat Arifa yang merupakan Financing Service Bank BTN Syariah Parepare yang mengatakan bahwa:

“Sistem profit marginnya sudah ada di tentukan memang dari awal oleh internal BTN ptofit berapa untuk setiap marginnya untuk setiap kali transaksi tergantung dengan nominalnya dan jangka waktunya disitula marginnya. Jadi terbagi antara pokok dan margin itu keuntungan Bank terbagi disitu. Dan ada juga yang namanya margin promo, margin promo itu untuk rumah komersil jadi sesuai dengan ketentuan yang sudah ditetapkan apabila nasabah berpenghasilan tetap

ada potongan dari 14% yang normalnya menjadi 9.49% itu yang berpenghasilan tetap. Tapi beda dengan yang berpenghasilan tidak tetap atau wiraswata dari 14% ke 10% dan itu hanya berlangsung hanya dalam jangka waktu tertentu. Jadi misalnya yang berpenghasilan tetap dia hanya dapatnya hanya selama 2 tahun sisa normalnya berlaku. Misalkan wiraswata berlaku 1 tahun sudah itu berlaku normal kembali jadi seperti itu.”⁵³

Berdasarkan hasil wawancara di Bank BTN syariah Parepare oleh pak Muhammad Furqan Almar yang merupakan Financing Service Bank BTN Syariah Parepare yang mengatakan bahwa:

“Sistemnya sebetulnya sudah ada yang ditentukan memang dari awal oleh internal BTN profit berapa untuk setiap marginnya untuk setiap kali transaksi tergantung dengan nominalnya dan jangka waktunya disitulah marginnya. Jadi terbagi antara pokok dan margin itu keuntungan Bank terbagi disitu.”⁵⁴

Dari hasil wawancara tersebut peneliti menuturkan yang jawabannya hampir sama jadi dapat dijelaskan seperti sistem profit margin di Bank BTN Syariah Parepare yakni pihak Bank BTN Syariah Parepare dalam penentuan profit marginnya sudah ditentukan langsung oleh internal BTN dari segi pembiayaan perumahan yang menggunakan akad murabahah pihak Bank menjelaskan yang sudah ditetapkan oleh internal BTN. Dari setiap kali transaksi tergantung dari nominalnya pada jangka waktu tertentu maka dari itu terdapat margin yang sudah ditetapkan dalam akad murabahah antara pihak Bank dengan nasabah. Jadi terbagi antara pokok dan margin terdapat keuntungan Bank.

Dalam metode transaksi pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare menggunakan akad murabahah berdasarkan pesanan (pihak Bank Syariah baru akan melakukan transaksi jual beli apabila ada yang pesan). Disitulah akad wakalah pertama digunakan untuk mewakili nasabah untuk membeli rumah yang diinginkan nasabah sesuai pesanan.

⁵³Nurhidayat Arifa, Financing Service Wawancara oleh penulis di BTN Syariah Parepare, 28 oktober 2019.

⁵⁴Muh. Furkan Almar, Financing Service, Wawancara Oleh Penulis di BTN Syariah Parepare, 6 november 2019.

Berdasarkan hasil wawancara di Bank BTN syariah Parepare oleh pak Nurhidayat Arifa yang merupakan Financing Service Bank BTN Syariah Parepare yang mengatakan bahwa:

“Karena sesuai dengan rumus yang sudah ditentukan oleh internal BTN. Jadi gross profit margin itu kami dari pihak bank hanya mengikuti yang sudah ditetapkan oleh Internal Bank karna sudah ada pihak tertentu yang mengetahui tersebut.”⁵⁵

Berdasarkan hasil wawancara di Bank BTN syariah Parepare oleh pak Muhammad Furqan Almar yang merupakan Financing Service Bank BTN Syariah Parepare yang mengatakan bahwa:

“Dalam rumus yang sudah ditentukan oleh internal BTN. Jadi gross profit margin itu kami dari pihak bank hanya mengikuti yang sudah ditetapkan oleh Internal Bank.”⁵⁶

Penuturan hasil wawancara dari informan bapak Nurhidayat Arifa yang berprofesi sebagai Financing Service dalam bank dan informan bapak Muhammad Furqan Almar juga sebagai Financing dalam Bank mereka menuturkan hal yang sama bahwa dalam Bank BTN Syariah penentuan gross profit margin (laba bersih) sudah ditetapkan oleh pihak internal BTN mereka hanya langsung menjelaskan seperti apa dan bagaimana gross profit marginnya ditentukan. pihak Bank bukan mereka menentukan karna ada pihak tertentu yang menentukan gross profit margin (laba bersih). Begitupun dengan net profit margin

Berdasarkan hasil wawancara di Bank BTN syariah Parepare oleh pak Nurhidayat Arifa yang merupakan Financing Service Bank BTN Syariah Parepare yang mengatakan bahwa:

“Sama halnya dengan Gross Profit Margin sesuai dengan rumus yang sudah ditentukan oleh internal BTN. Jadi Net Profit Margin juga mengikuti ketentuan yang sudah ditetapkan.”⁵⁷

⁵⁵Nurhidayat Arifa, Financing Service Wawancara oleh penulis di BTN Syariah Parepare, 28 oktober 2019.

⁵⁶Muh. Furkan Almar, Financing Service, Wawancara Oleh Penulis di BTN Syariah Parepare, 6 november 2019.

⁵⁷Nurhidayat Arifa, Financing Service Wawancara oleh penulis di BTN Syariah Parepare, 28 oktober 2019.

Berdasarkan hasil wawancara di Bank BTN syariah Parepare oleh pak Muhammad Furqan Almar yang merupakan Financing Service Bank BTN Syariah Parepare yang mengatakan bahwa:

“Seperti yang dikatakan oleh Nurhidayat, yaitu dengan Gross Profit Margin sesuai dengan rumus yang sudah ditentukan oleh internal BTN. Jadi Net Profit Margin juga mengikuti ketentuan yang sudah ditetapkan pihak Bank hanya melaksanakannya.”⁵⁸

Dari hasil wawancara dari informan bapak Nurhidayat Arifa yang berprofesi sebagai Financing Service dalam bank dan informan bapak Muhammad Furqan Almar juga sebagai Financing dalam Bank mereka menuturkan hal yang sama bahwa Net Profit Marginnya juga sama halnya dengan Gross Profit Margin yang sudah di tentkan langsung oleh pihak internal BTN. Karna ada pihak tersendiri yang mengenai Net Profit Margin ada bagian tersendiri yang sesuai rumus yang telah mereka tentukan. Jadi pihak BTN Syariah Parepare hanya melaksanagn sesuai ketentuan yang berlaku dari Internal BTN tersebut.

Beda dengan Operating margin (pajak) dalam Bank BTN Syariah Parepare dari segi pajaknya itu, Berdasarkan hasil wawancara di Bank BTN syariah Parepare oleh pak Nurhidayat Arifa yang merupakan Financing Service Bank BTN Syariah Parepare yang mengatakan bahwa:

“Beda dengan pajaknya atau Operating Margin, Kalau untuk itu pajaknya sebelum akad sebenarnya sebelum akad sudah dibayarkan oleh pihak nasabah ada BPHTB dan PPH jadi pembayaran pajak tersebut dilakukannya akad. Sebelum melakukan akad deploper dan nasabah wajib menentaskan terkait pajaknya baik BPHPB atau PPHnya.”⁵⁹

Dari wawancara diatas dapat dijelaskan seperti apa sistem atau metode Operating Margin yang sudah dibayar dari awal sebelum akad dilakukan. Jadi pihak nasabah harus membayar pajak sebelum akad murabahah dilakukan atau

⁵⁸ Muh. Furkan Almar, Financing Service, Wawancara Oleh Penulis di BTN Syariah Parepare, 6 november 2019.

⁵⁹ Nurhidayat Arifa, Financing Service Wawancara oleh penulis di BTN Syariah Parepare, 28 oktober 2019.

dilaksanakan. Jadi operating margin tidak dibayar lagi dalam tiap bulan angsurannya karena sudah dibayar terlebih dahulu sebelum melakukan akad. Dalam akad murabahah sudah tidak membahas lagi tentang pajaknya karena sudah ditetapkan langsung dari awal. Dalam pajak yang dibayar itu ada BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan) dan PPH (Pajak Penghasilan) yang dibayar.

Dari ketiga sistem profit di atas dalam Bank BTN Syariah Parepare peneliti dapat menjelaskan bahwa ketiga profit tersebut pihak Bank BTN Syariah Parepare itu hanya langsung melaksanakan sesuai apa yang sudah ditetapkan karena ada pihak tersendiri yang menentukan ketiga sistem profit tersebut. Jadi pihak Bank hanya langsung menegaskan seperti apa sistem profit margin dalam BTN Syariah Parepare.

Di antara elemen utama dari strategi bagi pembaharuan sistem keuangan dan perbankan (misalnya, penghapusan riba dan berbagai untung dan rugi) telah diatur oleh alquran dan sunnah. Sementara dalam elemen-elemen lain yang tentu harus dirancang oleh masyarakat Islam sesuai dengan kondisi dan posisi yang relatif dalam rangka merealisasikan tujuan mereka yang dikehendaki. Strategi yang paling adil untuk mencapai tujuan tersebut di atas yakni melalui penerapan sistem bagi hasil dalam operasional perbankan yang sudah ditetapkan seperti apa yang telah ditentukan dari awal agar sesuai apa yang diharapkan dalam proses pembiayaan berlangsung sudah tidak ada lagi kesalahpahaman antara pihak nasabah dengan pihak Bank. Maka dari itu pihak Bank sebelum akad akan menjelaskan seperti apa metode-metode profit margin sehingga mendapatkan keuntungan sesuai apa yang dijelaskan ke pihak nasabah.

Dalam pembiayaan perumahan yang menggunakan akad jual beli yang Muarabahah yang merupakan sistem jual beli yang diadopsi Rasulullah saw melakukan perdagangan. Murabahah dalam arti kata adalah jual beli yang

mejelaskan poko ditambah margin secara terbuka. Pemaparan harga yang diminta juga masih dalam batas wajar, begitulah cara Rasulullah saw.

Berikut rumus pembiayaan murabahah:

$$\text{Harga jual Bank} = \text{Harga beli Bank} + \text{Cost Recovery} + \text{keuntungan}$$

$$\text{Cost Recovery} = \frac{\text{Proyeksi Biaya Oprasional}}{\text{Target Volume Pembiayaan}}$$

$$\text{Margin dalam Persentase} = \frac{\text{Cost recovery} + \text{Keuntungan}}{\text{Harga Beli Bank}} \times 100\%.$$

Biaya yang dikembalikan harus dikeluarkan (Cost Recovery) bisa didekati dengan membagi proyeksi biaya oprasional Bank dengan terget voleme pembiayaan Bank. Angka-angka tersebut dapat diperoleh dari rencana kerja dan anggaran perusahaan (RKAP). Angka yang diperoleh kemudian ditambahkan harga beli dari *supplier* dan keuntungan yang diinginkan.⁶⁰

Dari angka tersebut biasanya yang diperoleh harga jual beli yang lebih tinggi dari suku bunga Bank yang berlaku di Bank Konvensional, sehingga jika ini yang akan diterapkan bisa memberatakan nasabah. Jadi pembiayaan yang menggunakan akad murabahah lebih bersaing dan tetap pada keuntungan yang masih wajar. Maka langka yang dilakukan adalah menurunkan proyeksi keuntungan. Jika keuntungan Bank sudah diturunkan dan perolehan *Margin* tetap tinggi maka *cost recovery* mesti ditekan lagi dengan menurunkan biaya oprasional Bank, jika ternyata belum mampu membuat margi rendah, maka jalan terkahir adalah melakukan negisiasi harga beli dengan *supplier*.

⁶⁰Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, edisi revisi (yogyakarta: UPP AMP YKPM, 2005), h.140.

Dalam wawancara diatas pada penerapan profit margin yang ditetapkan oleh internla BTN yang diluar subsidi marginnya setara 14% beda dengan yang bersubsidi yang ditentukan kemntrian kisaran 5% dari nilai KPR dengan jangka waktu 5 tahun, 7 tahun, 8 tahun, 10 tahun, 15 tahun, dan 20 tahun. Berikut tabel perhitunngan angsuran angsuran KPR BTN Syariah KCPS Parepare dengan margin keuntungan 5% angsuran berakhir, berikut adalah contoh tabel perhitungan Pembiayaan KPR BTN Syariah yang bersubsidi:

Tabel 4.1 Data Perhitungan Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Ib

No	PLAFOND	5th	7th	8th	10 th	15 th	20th
1	35.000.000	673.677	504.059	451.273	377.723	280.999	234.042
2	36.000.000	692.925	464.166	464.166	388.515	289.028	240.729
3	37.000.000	712.173	424.273	424.273	399.307	297.056	247.416
4	38.000.000	731.421	384.380	384.380	410.099	305.085	254.103
5	39.000.000	750.669	344.487	344.487	420.891	313.114	260.790
6	40.000.000	769.917	304.594	304.594	431.683	321.142	267.477
7	41.000.000	789.165	264.701	264.701	442.476	329.171	274.163
8	42.000.000	808.413	604.871	541.527	453.268	337.199	280.850
9	43.000.000	827.660	619.272	554.421	464.060	345.228	287.537
10	44.000.000	846.908	633.674	567.314	474.852	353.256	294.224
11	45.000.000	866.156	648.076	580.208	485.644	361.285	300.911
12	46.000.000	885.404	662.477	593.101	496.436	369.313	307.598
13	47.000.000	904.652	676.879	605.995	507.228	377.342	314.285
14	48.000.000	923.900	691.281	618.888	518.020	385.370	320.972
15	49.000.000	943.148	705.682	631.782	528.812	393.399	327.689
16	50.000.000	962.396	720.084	644.675	539.604	401.428	334.346

Sumber Data: Account Officerf Marketing Tahun 2017⁶¹

⁶¹ Bank BTN Syariah

Dari tabel diatas dapat kita lihat semakin lama jangka waktu yang dipilih nasabah maka,angsuran perbulannya pun akan semakin rendah namun jangka waktu akan menambah, begitupun sebaliknya. Nasabah diberi kebebasan untuk memilih angsuran yang sesuai kemampuan untuk melunasinya.

4.2 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Ketentuan Profit Margin dalam Pembiayaan Perumahan Rakyat di Bank BTN Syariah Parepare

Faktor-faktor yang mempengaruhi naik-turunnya margin keuntungan dalam jual beli murabahah adalah:

4.3.1 Biaya *overhead*

Biaya *overhead* meliputi biaya tenaga kerja, biaya administrasi dan umum, biaya penyusutan, biaya pencadangan penghapusan aktiva produktif, dan biaya yang terkait dengan oprasional Bank. Biaya overhead adalah biaya yang dikeluarkan oleh Bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga. Biaya overhead digunakan untuk memperhitungkan biaya oprasional yang dikeluarkan oleh Bank. Bank harus memperhatikan pendapatan asetnya cukup untuk menutup biaya oprasional Bank. Tiap Bank menetapkan persentase biaya overhead yang berbeda-beda karena sangat tergantung efisiensi pada masing-masing Bank dan kemampuan Bank dalam mengendalikan penggunaan biaya dalam mengelola earning assets.

Apabila pembanding biaya overhead ini adalah aktiva produktif maka berapa biaya yang akan ditanggung oleh debitur. Maka dari itu, semakin besar aktiva produktif semakin kecil biaya overhead yang dikenakan oleh Bank Syariah. Oleh karena itu biaya overhead mampu menjadi salah satu faktor-faktor penjelas yang akan mempengaruhi profit margin dalam Bank BTN Syariah maupun Bank Syariah lainnya.

4.3.2 Bagi hasil dana pihak ketiga (DPK)

Dana pihak ketiga merupakan keseluruhan investasi dana dari nasabah yang dihimpun dari Bank, dana pihak ketiga terdiri dari giro, Tabungan dan deposito. Dana pihak ketiga merupakan sumber dana Bank yang utama, pertumbuhan DPK menunjukkan kecenderungan yang menurun, maka akan memperlemah kegiatan operasional Bank.

Peningkatan dana pihak ketiga bisa membuat Bank meningkatkan pembiayaan sehingga Bank dapat memperoleh keuntungan yang meningkat dari sebelumnya. Pembiayaan dan pendapatan terbesar Bank Syariah adalah akad murabahah sehingga dengan peningkatan dana pihak ketiga akan membuat pendapatan murabahah juga meningkat sehingga Bank dapat mengambil keputusan apakah akan meningkatkan atau menurunkan tingkat margin murabahah untuk melihat keuntungannya dan menetapkan bagi hasil terhadap nasabah pemilik dana pihak ketiga.

Bagi hasil dana pihak ketiga, yaitu porsi bagi hasil yang harus diberikan Bank kepada deposan dari hasil pengelolaan dana pihak ketiga yang besarnya sangat tergantung dari besar kecil pendapatan Bank dimana apabila pihak Bank Syariah memberikan dana untuk seseorang yang ingin memiliki rumah dengan menggunakan akad murabahah dari dana pihak ketiga. Peningkatan dana pihak ketiga akan menentukan penetapan margin murabahah dalam Bank BTN Syariah Parepare dan Bank Syariah Lainnya.

4.3.3 Volume pembiayaan murabahah

Volume pembiayaan murabahah merupakan besaran porsi akad murabahah dalam keseluruhan akad pembiayaan yang dikeluarkan oleh Bank. Semakin besar volume maka pembiayaan terhadap suatu akad menunjukkan bahwa akad tersebut merupakan akad utama atau yang paling mendominasi pembiayaan pada perbankan syariah.

Dari volume pembiayaan yang tinggi ini membuat Bank harus bisa memberikan margin yang rendah kepada nasabah agar dapat membuat produk tersebut diminati oleh masyarakat sehingga Bank dapat meningkatkan jumlah nasabah sehingga pendapatan dan juga keuntungan yang diperoleh Bank dari pembiayaan murabahah akan meningkat. Sebaliknya jika volume pembiayaan menurun maka Bank akan meningkatkan tingkat profit marginnya yang telah ditetapkan.

Penentuan margin murabahah Bank Syariah dengan penentuan tingkat kredit Bank Konvensional. Ketiga variabel tersebut merupakan aspek tertentu bagi Bank Konvensional untuk mengambil tingkat bunga yang akan dibebankan pada suatu pinjaman.⁶² Dari ketiga faktor-faktor profit margin secara umum tersebut pihak Bank BTN Syariah Parepare ada bagian tertentu yang digunakan.

Berdasarkan hasil wawancara di Bank BTN syariah Parepare oleh pak Nurhidayat Arifa yang merupakan Financing Service Bank BTN Syariah Parepare yang mengatakan bahwa:

“Kalau faktor-faktor pembiayaan itu sendiri lebih banyak yang subsidi untuk sistemnya sendiri sesuai dengan prinsip syariah, yang kita pakai akad wakalah, akad wakalah mewakilkan nasabah untuk membelikan nasabah rumah ke deploper akad yang kedua akad murabahah (jual beli). Jadi nasabah memberikan kuasa pada pihak bank untuk membeli objek rumah yang diinginkan nasabah. Murabahahnya sistem jual beli antara nasabah dengan pihak Bank jadi setelah pihak bank pihak bank membeli ke deploper terus dijual kembali ke nasabah. Jadi menggunakan akad wakalah untuk mewakilkan nasabah terus murabahah kemudian menjualnya ke nasabah itu sistemnya.”⁶³

Berdasarkan hasil wawancara di Bank BTN syariah Parepare oleh pak Muhammad Furqan Almar yang merupakan Financing Service Bank BTN Syariah Parepare yang mengatakan bahwa:

⁶²Muhammad, *Sistem Bagi Hasil dan Pricing Bank Syariah* (cet.; yogyakarta : uII Press, 2016) h 177-178.

⁶³Nurhidayat Arifa, *Financing Service Wawancara oleh penulis di BTN Syariah Parepare*, 28 oktober 2019.

“Faktor-faktornya itu sebetulnya sama halnya yang dikatakan oleh dayat dimana akad murabahah salah satu faktor penentu dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank ini.”⁶⁴

Dari hasil wawancara tersebut informan yang jawaban hampir sama maka dapat dijelaskan bahwa faktor-faktor profit margin mengarah pada akad murabahah yang telah ditentukan oleh Internal BTN.

Pembiayaan perumahan rakyat ini di Bank BTN Syariah Parepare angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi penghasilan. Pembiayaan jula beli ini dengan menggunakan akad murbahah seperti yang dikatakan informan bahwa akad murabahah jadi penentu faktor-faktor pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare.

Faktor-faktor di Bank BTN Syariah Parepare yang menggunakan akad wakalah dan akad murabahah. Dimana pembiayaan yang menggunakan akad murabahah yang diberikan untuk pembelian suatu perumahan yang diinginkan nasabah yang sesuai keinginan nasabah pihak. Bank menggunakan terlebih dahulu akad wakalah karna nasabah memberikan hak kepada pihak bank untuk mewakili atau memberikan hak penuh kepada Bank untuk pembelian objek rumah yang di inginkan nasabah. Dari penjelasan pada saat penerapan sistem bagi hasil akan tetap dengan berdasarkan pada tingkat keuntungan yang di harapkan sesuai dengan akad yang dilakukan dari awal.

Faktor-faktor pembiayaan di Bank BTN Syariah Parepare yang lebih banyak bersubsidi dan di perbankan syariah mempunyai sub sistem yang harus mengikuti ketentuan yang digariskan atau ditetapkan. Pembiayaan yang di tujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan perumahan rakyat dalam

⁶⁴ Muh. Furkan Almar, Financing Service, Wawancara Oleh Penulis di BTN Syariah Parepare, 6 november 2019.

rangka kemudahan kepemilikan rumah, dengan akad murabahah (jual beli) yang memberikan berbagai macam manfaat.

Dalam Undang- Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan yakni harus berpedoman pada prinsip-prinsip Syariah yakni penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang di biayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Arti prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan Hukum Islam antara pihak Bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain:

1. Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah)
2. Pembiayaan berdasarkan penyertaan modal (musyarakah)
3. Pembiayaan berdasarkan prinsip beli barang dengan memperoleh keuntungan (murabahah).
4. Pembiayaan barang modal berdasarkan sewa yaitu murni tanpa pilihan (ijarah)
5. Sewa dengan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa (ijarah waliqtina atau ijarah bi-tamlik).

Arti pembiayaan menurut keputusan presiden Nomor 61 Tahun 1988 tentang lembaga pembiayaan pasal 1 butir 2 ada sedikit perbedaan yaitu kegiatan yang berbentuk penyediaan dana atau barang modal dengan tidak menarik dana secara langsung.

Faktor-faktor di Bank BTN Syariah Parepare adalah suatu kesatuan yang utuh, terdiri dari bagian-bagian atau unsur-unsur yang saling berkaitan erat satu sama yang lain yakni unsur-unsur tersebut berinteraksi satu sama lain dan bekerja

sama untuk mencapai tujuan kesatuan bersama. Dalam sistem pembiayaan di Bank BTN Syariah Parepare mempunyai ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi atau persyaratan nasabah ketika ingin mengajukan pembiayaan perumahan di Bank. Sistem jual beli ini didasarkan pada jual beli barang yang biasanya untuk pembiayaan produktif.



BAB V

PENUTUP

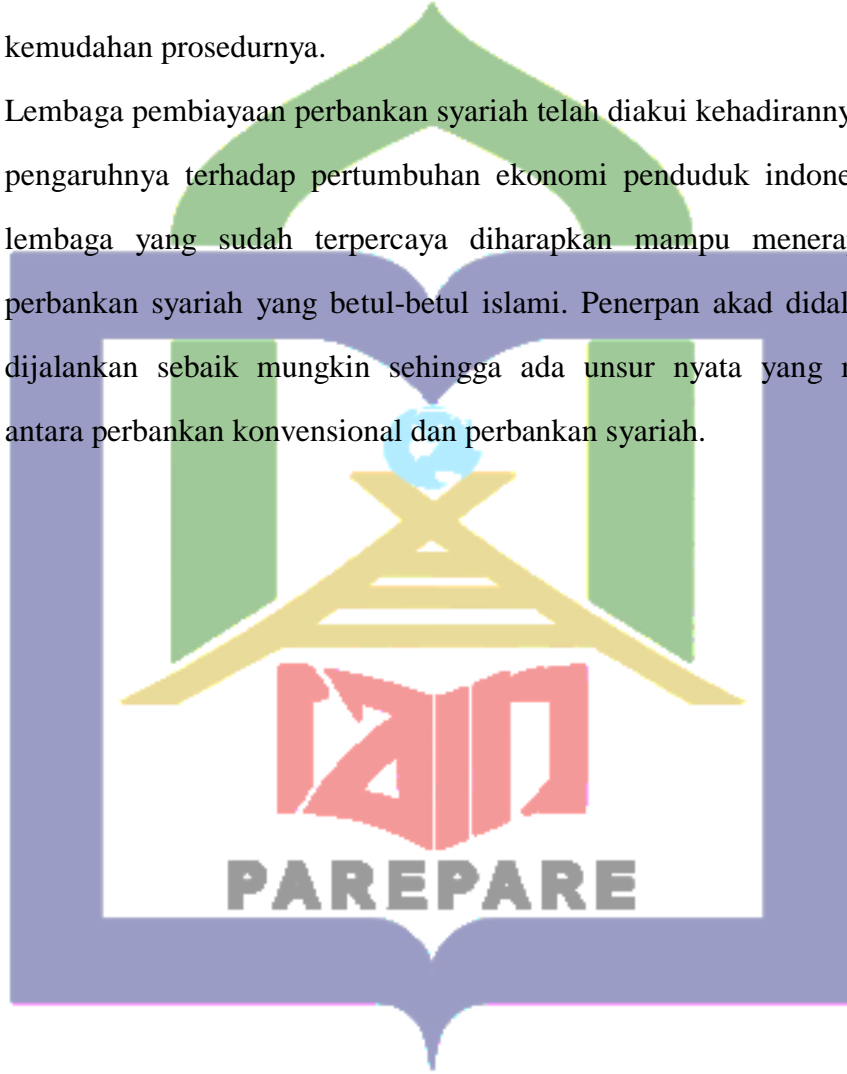
5.1 Kesimpulan

Berdasarkan pokok masalah yang diteliti dalam skripsi ini dan kaitannya dengan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti, maka dirumuskan kesimpulan sebagai berikut:

- 5.1.1 Dalam metode penentuan profit margin dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare profit margin dalam pembiayaan perumahan di Bank BTN Syariah Parepare sudah ditentukan langsung oleh Kementerian PUPR (Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat) yang bersubsidi beda dengan komersil profit marginnya ditentukan oleh Internal BTN. Jadi bukan pihak Bank BTN Syariah Parepare yang menentukan profit margin yang menentukan karena sudah ada ketentuan langsung dari pusat profit margin pembiayaan perumahan.
- 5.1.2 Faktor-faktor yang mempengaruhi ketentuan profit Margin dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare dimana dalam akad murabahah itu jual beli antara pihak Bank dengan nasabah dan profit marginnya ditentukan dalam akad murabahah berlangsung pihak Bank menjelaskan mendetail profit marginnya. Biaya *overhead*, Bagi hasil dana pihak ketiga (DPK) dan Volume pembiayaan murabahah merupakan faktor-faktor dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare.

5.2 Saran

- 5.2.1 Pemahaman dari masyarakat yang kurang tentang pembiayaan perumahan rakyat sehingga diperlukan sosialisasi yang lebih intens dari pihak bank BTN Syariah Parepare tentang pembiayaan perumahan rakyat dengan segala kemudahan prosedurnya.
- 5.2.2 Lembaga pembiayaan perbankan syariah telah diakui kehadirannya, begitupun pengaruhnya terhadap pertumbuhan ekonomi penduduk Indonesia. Sebagai lembaga yang sudah terpercaya diharapkan mampu menerapkan sistem perbankan syariah yang betul-betul Islami. Penerapan akad didalamnya perlu dijalankan sebaik mungkin sehingga ada unsur nyata yang membedakan antara perbankan konvensional dan perbankan syariah.



DAFTAR PUSTAKA

- Al-Qur'an dan Terjemahannya. Surah An-Nisa
- Azwar Safidin. 1998. *Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar).
- Arikunto Suharsimi. 1998. *Prosedur Penelitian*, (Jakarta: Rineka Cipta).
- Bakhrul Ach Muchtasib. 2010. Penguatan Sistem Bagi Hasil Bank Syariah.
- Basrowi dan Suandi, 2008 *Memahami penelitian kualitatif* (Jakarta: PT. Rineka Cipta,)
- Damin Sudirman. 2012 *Menjadi Peneliti Kualitatif: Ancangan Metodologi, Presentasi, dan Publikasi Hasil penelitian untuk Mahasiswa dan peneliti Pemula Bidang Ilmu-ilmu Sosial, Pendidikan, dan Humaniora* (Bandung: CV Pustaka Setia,).
- Kamsir. 2011. *Analisis Laporan Keuangan* (cet,4;Jakarta:Rajawali pers).
- Kasmir, *pemasaran Bank*, edisi revisi dan diperluas (Cet. III; Jakarta: Kencana, 28)
- Moleong Lexy J. 2015. *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya).
- Muhammad. 2015. *Manajemen dana bank syariah* (cet,2.-jakarta:rajawali pers).
- Moleong Lexy J. 2005. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya).
- Muhammad. 2005. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN).
- Muhammad, *Sistem Bagi Hasil dan Pricing Bank Syariah* (cet,; yogyakarta : uII Press,216)
- Nazam Naufal. 2018. Mengenal sistem Perbankan Syariah.
- Pendidikandepartemen Nasional. 2008. Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi IV (Cet.I; Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama).
- Siregar, Syofian. 2010. *Statistika Deskriptif untuk Penelitian Dilengkapi Perhitungan Manual dan Aplikasi SPSS Versi 17*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Tim Penyusun. 2013. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah (Makalah dan Skripsi)*. Parepare: STAIN Parepare.
- Skripsi**
- AzizAbdul Harmawanto. 2009. *Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi Secara Syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta*, (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga).
- SusantiHapsari . 2017. *“Implementasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad Murabahah Dan Istisna Pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Tegal Jawa Tengah”* (Purwokerto: IAIN Purwokerto).

Puspitasari Yeni. 2016. Penerapan Prinsip Murabahah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di Bank Mandiri Syariah Cabang Solo (Salatiga: IAIN Salatiga).

Lestari Gayatri Mawardi, 2019. Pengaruh Marketing Mix Terhadap Keputusan Menabung di Bank Tabungan Negara(BTN) Syariah KCP Parepare, Institut Agama Islam Negeri Parepare.

Jurnal

Aisha Fitria Rahmawati, dan Wahibur Rokhman. 2015. "Analisis faktor yang mempengaruhi penetapan margin pada pembiayaan murabahah di bmt se-kabupaten jepara". h.245.

HarisHelmi. 2001. "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah), vol.I no. 3. h.115.

HaryosoLukman. 2017. Penerapan Prinsip pembiayaan Syariah (murabahah) Pada BMT Bina Usaha Di Kabupaten Semarang vol. 8 No 1 h.84.

PramudyaAngga Ramadhani.2005." Analisis penetapan Profit Margin Pada Produk Pembiayaan.

Saputra Ridho.2018.*Pengembangan sistem rental kamera online*, Jurnal pengembangan teknologi informasi dan ilmu komputer Vol.2 No.6 (juni),h.2221-2226.

Turmudi Muhamad. 2014. Penentuan margin Ba'i AL-Murabahah pada program pembiayaan perbankan syariah di indonesia, vol.7 No.1, h 25

Internet

Amalialais. 2019. "Margin Keuntungan atau Profit Margin.

<http://www.dicto.id> diakses pada tanggal 15 mei 2019)

Sasmita Indra Setiawan.2019"Rasio Profit Margin".

<https://www.seventhsoft.net>. diakses pada tanggal 1 oktober 2019)

kpr-syariah.pdf/2010/05/

<https://lisensiujkt.files.wordpress.com> (diakses pada tanggal 2 Juni 2018).

<http://walisongo.ac.id>http://epirints./761/4/082411129_Bab3.pdf.

<https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=sejarah+btn+syariah>





**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Alamat : JL. Amal Bakti No. 8, Soreang, Kota Parepare 91132 ☎ (0421) 21307 📠 (0421) 24404
PO Box 909 Parepare 9110, website : www.iainpare.ac.id email: mail.iainpare.ac.id

Nomor : B- ٠٠٠٠٠٠٠٠٠/In.39.8/PP.00.9/10/2019
Lampiran : -
Hal : Permohonan Izin Pelaksanaan Penelitian

Yth. WALIKOTA PAREPARE
Cq. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPM-PTSP)
di
KOTA PAREPARE

Assalamu Alaikum Wr. Wb.

Dengan ini disampaikan bahwa mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Parepare :

Nama : JUMRIAH
Tempat/Tgl. Lahir : JALANGE, 10 Januari 1997
NIM : 15.2300.185
Fakultas / Program Studi : Ekonomi dan Bisnis Islam / Perbankan Syariah
Semester : IX (Sembilan)
Alamat : JALANGE, KELURAHAN MALLAWA, KECAMATAN MALLUSETASI

Bermaksud akan mengadakan penelitian di wilayah KOTA PAREPARE dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul :

SISTEM PROFIT MARGIN DALAM PEMBIAYAAN PERUMAHAN RAKYAT DI BANK BTN SYARIAH PAREPARE

Pelaksanaan penelitian ini direncanakan pada bulan Oktober sampai selesai.

Demikian permohonan ini disampaikan atas perkenaan dan kerjasama diucapkan terima kasih.

Wassalamu Alaikum Wr. Wb.

Oktober 2019



Muhammad Kamal Zubair



PEMERINTAH KOTA PAREPARE
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
Jalan Veteran Nomor 28, Parepare Telp. (0421) 23594, Fax (0421) 27719, Kode Pos 91111
Email : dpmptsp@pareparekota.go.id; Website : www.dpmptsp.pareparekota.go.id
PAREPARE

Parepare, 15 Oktober 2019

Nomor : 815 /IPM/ DPM-PTSP/10/2019
Lampiran : -
Perihal : Izin Penelitian

Yth. Pimpinan Bank BTN Syariah Kota Parepare

Di - Parepare

DASAR :

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2002 tentang Sistem Nasional Penelitian, Pengembangan dan Penerapan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Penelitian dan Pengembangan di Lingkungan Kementerian Dalam Negeri dan Pemerintah Daerah.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2016 tentang Pedoman Penelitian dan Pengembangan di Kementerian Dalam Negeri dan Pemerintah Daerah.
4. Peraturan Daerah Kota Parepare No. 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah.
5. Peraturan Walikota Parepare No.39 Tahun 2017 tentang Pelimpahan Wewenang Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Parepare
6. Surat Dekan Institut Agama Islam Negeri Parepare (IAIN) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Nomor : B. 1531/In. 39.8/PP.00.9/10/2019 Perihal Permohonan Izin Pelaksanaan Penelitian.

Setelah memperhatikan hal tersebut, Pemerintah Kota Parepare (Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Parepare) dapat memberikan Izin Penelitian kepada :

N a m a : Jumriah
Tempat/Tgl. Lahir : Jalange, 10-01-1997
Jenis Kelamin : Perempuan
Pekerjaan / Pendidikan : Mahasiswa
Program Studi : Perbankan Syariah
A l a m a t : Jl. Jalange Kel. Mellawa Kec. Mallusetasi

Bermaksud untuk melakukan **Penelitian/Wawancara** di Kota Parepare dengan judul :

SISTEM PROFIT MARGIN DALAM PEMBIAYAAN PERUMAHAN RAKYAT DI BANK BTN SYARIAH PAREPARE

Selama : TMT 15/10/2019 S/D 15/11/2019
Pengikut/Peserta : Tidak Ada

Sehubungan dengan hal tersebut pada prinsipnya kami menyetujui kegiatan dimaksud dengan ketentuan yang tertera dibelakang Surat Izin Penelitian ini.

Demikian izin penelitian ini diberikan untuk dilaksanakan sesuai ketentuan berlaku.



Kepala Dinas Penanaman Modal Dan
Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota
Parepare

NI ANDIRUSIA, SH., MH
Pangkat : Pembina Utama Muda
NIP. 19620915 198101 2 001

TEMBUSAN : Kepada Yth.

- 1 Gubernur Provinsi Sulawesi Selatan Cq. Kepala BKB Sulsel di Makassar
- 2 Walikota Parepare di Parepare
- 3 Dekan Institut Agama Islam Negeri Parepare (IAIN) di Parepare
- 4 Saudara(i) : J u m r i a h
- 5 Arsip.

SURAT KETERANGAN TELAH MELAKUKAN PENELITIAN

Yang Bertandatangan di bawah ini Sub Branch Manager BTN Syariah KCPS Parepare, menerangkan bahwa :

Nama : Jumriah
NIM : 15.2300.185
Fakultas/Prodi : Ekonomi dan Bisnis Islam / Perbankan Syariah
Judul skripsi : **SISTEM PROFIT MARGIN DALAM PEMBIAYAAN PERUMAHAN RAKYAT DI BANK BTN SYARIAH PAREPARE**

Yang bersangkutan telah melakukan penelitian di Bank BTN Syariah KCPS Parepare pada tanggal 13 Oktober 2019 s.d tanggal 13 Desember 2019.

Surat keterangan ini diberikan agar dapat digunakan sebagaimana mestinya

Parepare, 13 Desember 2019



Firdaus Baharuddin
Sub Branch Manager



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Amal Bakti No. 8 Soreang, Kota Parepare 91132 Telepon (0421) 21307, Fax. (0421) 24404
PO Box 909 Parepare 91100, website: www.iainpare.ac.id, email: mail@iainpare.ac.id

BERITA ACARA
REVISI JUDUL SKRIPSI

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam menyatakan bahwa Mahasiswa:

Nama : JUMRIAH
N I M : 15.2300.185
Prodi : Perbankan Syariah

Menerangkan bahwa judul skripsi semula:
**Sistem Profit Margin dalam Pembiayaan Perumahan Rakyat di Bank BTN
Syariah Parepare**

Telah diganti dengan judul baru:
**Sistem Profit Margin dalam Pembiayaan Perumahan Rakyat dengan
Akad Murabahah di Bank BTN Syariah Parepare**

Pada Ujian Munaqasyah dengan alasan / dasar:

..... karena untuk lebih memperjelas hasil Penelitian

Demikian berita acara ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Penguji I

Dr. H. Rahman Ambo Masse, Lc., M.Ag.

Pembimbing Utama

Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.

Parepare, 20 Januari 2020
Penguji II

Dr. Hj. Marhani, Lc., M.Ag.

Pembimbing Pendamping

Dr. Zainal Said, M.H.

Mengetahui;
Dekan,

Muhammad Kamal Zubair



SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

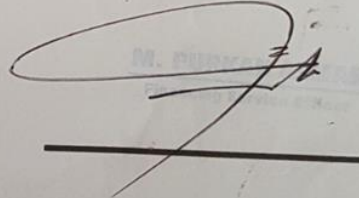
Nama : Muh. Purkan. almar
Umur : 31 thn
Alamat : gowa
Jabatan : Finansial Services

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara kepada saudari **Jumriah** yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan **“Sistem Profit Margin dalam Pembiayaan Perumahan Rakyat di Bank BTN Syariah Parepare”**

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 6 November 2019

Yang Bersangkutan



SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

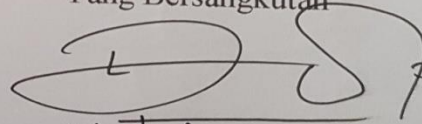
Nama : Nurhidayat Arifa
Umur : 24 tahun.
Alamat : Jl. Atletik .
Jabatan : Financing service.

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara kepada saudari **Jumriah** yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan “**Sistem Profit Margin dalam Pembiayaan Perumahan Rakyat di Bank BTN Syariah Parepare**”

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 28 Oktober 2019

Yang Bersangkutan


Nurhidayat Arifa

Transkrip Wawancara

Pertanyaan

1. Bagaimana sistem pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare ?
2. Bagaimana metode penentuan profit margin dalam Pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare ?
3. Bagaimana sistem Gross Profit Margin dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare ?
4. Bagaimana sistem Net Profit Margin dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare ?
5. Bagaimana sistem Operating Margin dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare ?
6. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi penentuan Profit Margin dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare ?
7. Kendala-kendala apa saja yang sering muncul dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare ?
8. Bagaimana kemampuan manajemen mengontrol kendala-kendala yang ada dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare ?

Jawaban :

1. Sistemnya itu karna sudah ada di tentukan memang dari awal oleh internal BTN ptofit berapa untuk setiap marginnya untuk setiap kali tranksaksi tergantung dengan nominalnya dan jangka waktunya disitula marginnya. Jadi terbagi antara pokok dan margin itu keuntungan Bank terbagi disitu. Dan ada juga yang namanya margin promo, margin promo itu untuk rumah komersil jadi sesuai dengan ketentuan yang sudah ditetapkan apabila nasabah berpenghasila tetap ada

potongan dari 14% yang normalnya menjadi 9.49% itu yang berpenghasilan tetap. Tapi beda dengan yang berpenghasilan tidak tetap atau wiraswata dari 14% ke 10% dan itu hanya berlaku hanya dalam jangka waktu tertentu. Jadi misalnya yang berpenghasilan tetap dia hanya dapatnya hanya selama 2 tahun sisa normalnya berlaku. Misalkan wiraswasta berlaku 1 tahun sudah itu berlaku normal kembali jadi seperti itu.

2. Kalau untuk metode penentuan profit margin itu sendiri, untuk subsidi itu sudah ditentukan oleh kementerian sudah di tentukan langsung marginnya setara 5%. Beda dengan diluar subsidi itu penentuannya sudah di tetapkan oleh internal BTN itu kisaran 14% untuk marginnya seperti itu.
3. Karna sesuai dengan rumus yang sudah ditentukan oleh internal BTN. Jadi gross profit margin itu kami dari pihak bank hanya mengikuti yang sudah ditetapkan oleh Internal Bank.
4. Sama halnya dengan Gross Profit Margin sesuai dengan rumus yang sudah ditentukan oleh internal BTN. Jadi Net Profit Margin juga mengikuti ketentuan yang sudah ditetapkan.
5. Beda dengan pajaknya atau Operating Margin, Kalau untuk itu pajaknya sebelum akad sebenarnya sebelum akad sudah dibayarkan oleh pihak nasabah ada BPHTB dan PPH jadi pembayaran pajak tersebut dilakukannya akad. Sebelum melakukan akad deploper dan nasabah wajib menentaskan terkait pajaknya baik BPHPB atau PPHnya.
6. Kalau faktor-faktor pembiayaan itu sendiri lebih banyak yang subsidi untuk sistemnya sendiri sesuai dengan prinsip syariah, yang kita pakai akad wakalah, akad wakalah mewakilkan nasabah untuk membelikan nasabah rumah ke deploper

akad yang kedua akad murabahah (jual beli) . Jadi nasabah memberikan kuasa pada pihak bank untuk membeli objek rumah yang di inginkan nasabah. Murabahahnya sistem jual beli antara nasabah dengan pihak Bank jadi setelah pihak bank pihak bank membeli ke deploper terus dijual kembali ke nasabah. Jadi menggunakan akad wakalah untuk mewakilkan nasabah terus murabahah kemudian menjualnya ke nasabah itu sistemnya.

7. Kendalanya itu pertama pemahaman masyarakat sekarang yang kurang paham terkait konsep syariah karna karna mereka beranggapan sama saja dengan bank konvensional mereka tetap menganut pemahaman riba. Belum mengerti terkait margin itu sendiri apa dan memang biasanya angsuran di BTN Syariah tinggi di bandingkan bank konvensional karna kita menggunakan sistem margin jadi lebih besar biasanya angsuran dari pada konvensional.
8. Dari pihak bank sendiri lebih dari pemahaman itu dahulu kami mencoba mendalami pemahaman kepada nasabah terkait prinsip syariah. sebenarnya memang ada beberapa nasabah yang sudah mulai paham terkait konsep ini dan menjadi membuat mereka tertarik itu karna angsurannya tetap sampai akhir pembiayaan. beda dengan konvensional mengikuti suku bunga. Karna pada saat akad sudah dijelaskan disini menggunakan prinsip jual beli harga jual yang berikan Bank berapa dikeluarkan nasabah berapa. Disitu di jelaskan angsuran juga tetap sampai akhir.

1. Bagaimana sistem pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare ?
2. Bagaimana metode penentuan profit margin dalam Pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare ?
3. Bagaimana sistem Gross Profit Margin dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare ?
4. Bagaimana sistem Net Profit Margin dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare ?
5. Bagaimana sistem Operating Margin dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare ?
6. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi penentuan Profit Margin dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare ?
7. Kendala-kendala apa saja yang sering muncul dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare ?
8. Bagaimana kemampuan manajemen mengontrol kendala-kendala yang ada dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare ?

Jawaban :

1. Sistemnya itu kita harus mengambil berkas dari deploper tapi pesyaratannya dari Bank itu, KTP,NPWP,KK,Buku Nikah, kalau sudah menikah,kalau belum menikah surat dari kelurahan terus kalau dia pegawai harus ada Sknya, Slip Gaji, dan rekening koran 3 bulan terakhir. Kalau Cuma surat keterangan usaha dan rekening koran 6 bulan terakhir dan ada juga aplikasi dari Bank terus proses selanjutnya itu ketika sudah dikumpulkan semua berkas. Kalau misalkan karyawan dan gajinya diterima lewat Bank itu bisa langsung di

input. Kalau misalnya tidak kita harus survei apa betul usahanya jangan sampai bukan usahanya sendiri. Sudah itu nanti kita akan kirim lagi ke Makassar nanti pihak yang ada di Makassar yang akan menyetujuinya dan mengeluarkan surat persetujuannya dan kita akan baru melakukan akad dengan nasabah menggunakan akad wakalah dan akad murabahah.

2. Kalau untuk metode penentuan profit margin itu sendiri, untuk subsidi itu sudah ditentukan oleh kementerian sudah ditentukan langsung marginnya setara 5%. Beda dengan diluar subsidi itu penentuannya sudah ditetapkan oleh internal BTN itu kisaran 14% untuk marginnya seperti itu.
3. Karena sesuai dengan rumus yang sudah ditentukan oleh internal BTN. Jadi gross profit margin itu kami dari pihak bank hanya mengikuti yang sudah ditetapkan oleh Internal Bank.
4. Sama halnya dengan Gross Profit Margin sesuai dengan rumus yang sudah ditentukan oleh internal BTN. Jadi Net Profit Margin juga mengikuti ketentuan yang sudah ditetapkan.
5. Kalau untuk pajaknya sebelum akad sebenarnya sebelum akad sudah dibayarkan oleh pihak nasabah ada BPHPB dan PPH jadi pembayaran pajak tersebut dilakukannya akad. Sebelum melakukan akad developer dan nasabah wajib menentaskan terkait pajaknya baik BPHPB atau PPHnya.
6. Faktor-faktornya itu sebetulnya sama halnya yang dikatakan oleh Dayat dimana akad murabahah salah satu faktor penentu dalam pembiayaan perumahan rakyat di Bank ini.

7. terkadang pasangan suami istri biasa bertengkar dan mereka saling lepas tangan untuk menanggung angsurannya. Dan kalau yang wiraswata biasa usahanya menyusut dan membayar angsurannya susah.
8. kita harus menginvestigasi dari awal jadi kita sekarang ada beberapa peserta atau nasabah suami istri bertengkar disitu kita tanya dulu biasanya itu ada yang dua kali menikah jadi kita sudah tidak menerima. Kalau wiraswasta kita juga harus menginvestasi dari awal apa usahanya benar-benar lancar dan kalau tidak kita harus was-was untuk menerimanya.



DOKUMENTASI PENELITIAN



BIOGRAFI PENULIS



JUMRIAH, merupakan salah satu Mahasiswi di IAIN Parepare Program Studi Studi Perbankan Syariah yang lahir pada tanggal 10 Januari 1997 di Jalange. Anak kelima dari lima bersaudara. Anak dari pasangan Bapak Jawas Banny dan Ibu Dahliah. Penulis mulai masuk pendidikan formal pada Sekolah Dasar Negeri (SDN) 08 jalange pada tahun 2003-2009 selama 6 tahun, kemudian masuk di Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) 2 Mallusetasi pada tahun 2009-2012 dan melanjutkan lagi ke Sekolah Menengah Atas Negeri (SMAN) 4 Barru dan lulus pada tahun 2012-2015. Pada tahun yang sama yaitu 2015 penullis melanjutkan pendidikan di Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Parepare namun telah berganti nama Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare, dengan mengambil Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Prodi Perbankan Syariah.

Penulis melaksanakan Praktek Pengalaman Lapangan (PPL) PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Soppeng dan melaksanakan Kuliah Pengabdian Masyarakat (KPM) di Kelurahan Baula Kecamatan Tellu Limpoe Kabupaten Sidrap Sulawesi Selatan.

Kemudian menyelesaikan studi di IAIN Parepare pada tahun 2020 dengan judul skripsi: **Sistem Profit Margin dalam Pembiayaan Perumahan Rakyat dengan Akad Murabahah di Bank BTN Syariah Parepare.**