

**ANALISIS PERBANDINGAN JUAL BELI RUMAH PADA BANK
SYARIAH DENGAN JUAL BELI RUMAH PADA DEVELOPER
PROPERTI SYARIAH TANPA MELALUI BANK**

(Studi Kasus Pada Bank BNI Syariah dan PT Salam Properti)



SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar sarjana
Ekonomi (S.E) Strata Satu
pada Prodi Ekonomi Syariah
Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Oleh
Muhammad Agung Syahida
NPM 20150730189

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

2019

NOTA DINAS

Lamp : 3 eks Skripsi

Yogyakarta, 19 Desember 2019

Hal : Persetujuan

Kepada Yth,

Dekan Fakultas Agama Islam

Universitas Muhammadiyah

Yogyakarta

Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

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

Nama : Muhammad Agung Syahida

NPM : 20150730189

Judul : ANALISIS PERBANDINGAN JUAL BELI RUMAH PADA BANK SYARIAH DENGAN JUAL BELI RUMAH PADA DEVELOPER PROPERTI SYARIAH TANPA MELALUI BANK (Studi Kasus Pada Bank BNI Syariah dan PT Salam Properti)

Telah memenuhi syarat untuk diajukan pada ujian akhir tingkat Sarjana pada Fakultas Agama Islam Progam Studi Ekonomi Syariah Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Bersama ini saya sampaikan naskah skripsi tersebut, dengan harapan dapat diterima dan segera dimunaqasyahkan.

Atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

Pembimbing



Syakir Jamaluddin, S.Ag., M.A.

NIK. 19681020199407113032

PENGESAHAN

Judul Skripsi :

ANALISIS PERBANDINGAN JUAL BELI RUMAH PADA BANK SYARIAH
DENGAN JUAL BELI RUMAH PADA DEVELOPER PROPERTI SYARIAH
TANPA MELALUI BANK (Studi Kasus Pada Bank BNI Syariah dan PT Salam
Properti)

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Muhammad Agung Syahida

NPM : 20150730189

Telah dimunaqosyahkan di depan Sidang Munaqosyahkan Progam Studi Ekonomi
Syariah Pada Tanggal 02 Januari 2020 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk
diterima

Sidang Dewan Munaqasyah Skripsi

Ketua Sidang : Rozikan, S.El., M.SI.

(.....)

Pembimbing : Syakir Jamaluddin, S.Ag., M.A.

(.....)

Penguji : Mohammad Syifa Amin Wadigdo, Ph.D.

(.....)

Yogyakarta, 02 Januari 2020

Fakultas Agama Islam

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Dekan



Dr. Akif Khilmiyah, M.Ag.

NIK. 19680212199202113016

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : Muhammad Agung Syahida

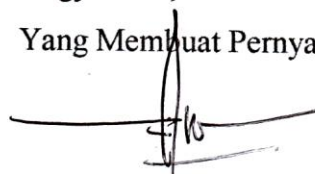
Nomor Mahasiswa : 20150730189

Judul Skripsi : ANALISIS PERBANDINGAN JUAL BELI RUMAH
PADA BANK SYARIAH DENGAN JUAL BELI RUMAH
PADA DEVELOPER TANPA MELALUI BANK (Studi
Kasus Pada Bank Syariah dan PT Salam Properti)

Dengan ini saya menyatakan bahwasanya skripsi ini merupakan murni karya saya sendiri dan belum pernah diajukan dalam rangka untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi manapun, dan sepanjang pengetahuan saya dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Yogyakarta, 02 Januari 2020

Yang Membuat Pernyataan



Muhammad Agung Syahida

MOTTO

عش کریمہ او مت شہیدا

“Hidup Mulia Atau Mati Syahid”

Mulia Dengan Sunnah

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah rabbil‘alamiin atas segala ni‘mat yang telah Allah berikan selama ini, ni‘mat sehat, ni‘mat ilmu, ni‘mat umur yang dengan segala kuasa dan kasih sayang-Nya Allah selalu berikan kepada saya sehingga dengan ridho-Nya saya dapat menyelesaikan skripsi dan mendapatkan gelar sarjana strata 1 di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Selesaiannya skripsi ini juga tidak lepas dari dukungan serta dorongan semangat dari berbagai pihak baik berupa bantuan dan untaian do‘a serta motivasi yang telah diberikan kepada saya. Untuk itu dengan segala kekurangan saya, dengan senang hati saya persembahkan skripsi ini kepada:

1. Kedua orang tua saya, Abah dan Ibuk yang senantiasa telah memberikan yang terbaik bagi saya selama ini, semoga Allah membalas segala kebaikan Abah dan Ibuk. Semoga segala ilmu yang saya dapatkan menjadi amal jariyah Abah dan Ibuk di hadapan Allah dan dengan ilmu yang ada menjadikan saya lebih berbakti kepada Abah dan Ibuk. Terimakasih semoga Allah selalu menjaga Abah dan Ibuk Jazakumullahu khairan.
2. Saudara-saudara kandung saya, Mbak, Mas dan Adek yang senantiasa memberikan semangat dan motivasi kepada saya untuk selalu berbuat yang lebih baik lagi dan menjadi panutan saya dalam menimba ilmu.
3. Kepada Istri saya, terimakasih atas dukungan semangatnya, selalu setia menemani saya dalam keadaan senang maupun susah, semoga Allah ridho terhadap kamu dan memberikan yang terbaik untuk kita.

4. Seluruh dosen ekonomi syariah yang senantiasa membimbing dan mengajari saya selama saya duduk di bangku perkuliahan, semoga ilmu yang bpk ibu ajarkan menjadi amal jariyah untuk bpk/ibu.
5. Teman-teman kelas, organisasi, prodi, dan semua teman-teman saya selama perkuliahan, terimakasih banyak atas segalanya telah membuat perjalanan selama kuliah menjadi menyenangkan dan penuh dengan canda, semoga Allah selalu mudahkan jalan kalian dan semoga ukhuwah kita selalu terjaga kapanpun dan dimanapun.
6. Teman teman angkatan smart generation, yang telah banyak membantu dan menjadi pengingat serta tempat bernostalgia akan masa-masa dulu di pondok, semoga Allah juga mudahkan selalu jalan kalian dan semoga ukhuwah ini Allah jaga selalu.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamual'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

Alhamdulillah rabbil'alamiin segala syukur senantiasa penulis panjatkan kehadiran Allah Subhbanahu wa Ta'ala atas nikmat dan rahmat-Nya peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **Analisis Perbandingan Praktek Jual Beli Rumah Melalui Pembiayaan Pada Bank Syariah Dengan Pembiayaan Langsung Pada Developer Tanpa Melalui Bank (Studi Kasus Pada Bank Syariah dan PT Salam Properti).**

Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana ekonomi Syariah (S.E) di Progam Studi Ekonomi Syariah Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Tersusunnya skripsi ini juga tidak lepas dari bantuan dari pihak-pihak terkait yang telah memberikan dukungan, semangat, kritik, saran, dan bantuannya hingga skripsi ini dapat terselesaikan pada waktunya.

Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati dalam skripsi ini penulis ingin mengutarakan ucapan terimakasih kepada :

1. Ir. Gunawan Budianto, M.P., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
2. Kepada Dr. Hj. Akif Khilmiyah, M.Ag sebagai Dekan Fakultas Agama Islam.
3. Kepada Dr. Maesyaroh, M.A sebagai Kepala Program Studi Ekonomi Syariah dan Bapak Satria Utama, S.EI. selaku Sekertaris Program Studi Ekonomi Syariah.

4. Kepada Syakir Jamaluddin. S.Ag., M.A. sebagai Dosen Pembimbing yang selalu menyempatkan waktunya, mengingatkan, mengarahkan dan memberikan semangat kepada penulis dalam menyusun skripsi ini hingga selesai.
5. Kepada seluruh Dosen dan Staf di Program Studi Ekonomi Syariah yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan kepada penulis selama menimba ilmu di Prodi Ekonomi Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta ini.
6. Kepada segenap pihak BNI Syariah Cabang Yogyakarta dan PT. Salam Properti Yogyakarta yang sudah memberikan izin untuk melangsungkan penelitian dan bersedia menjadi narasumber untuk diwawancara sehingga penulis mendapatkan data untuk menyelesaikan skripsi ini.
7. Kepada keluarga saya, Istri saya tercinta, yang selalu menjadi tempat untuk berbagi segalanya, memberikan dukungan, semangat serta motivasinya sehingga saya dapat menyelesaikan studi saya ini.
8. Kepada seluruh teman-teman saya EPI 2015 dan teman-teman organisasi serta segenap teman-teman alumni smart generation yang banyak memberikan dukungan dan bantuan kepada saya selama saya di jogja baik dalam keadaan senang maupun susah.
9. Teman-teman KKN Generasi Bakti Negeri yang sudah banyak memberikan semangat dan berjuang bersama dari masa KKN hingga kini, juga atas canda tawanya dalam keadaan susah maupun senang membuat masa kuliah saya lebih bermakna dan berkesan.

10. Seluruh pihak yang selalu memberikan do'a, dukngan dan semangat sehingga pada akhirnya saya dapat menyelesaikan studi saya di jogja ini.

DAFTAR ISI

<u>HALAMAN JUDUL</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>HALAMAN SAMPUL</u>	ii
<u>NOTA DINAS</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>PENGESAHAN</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>PERNYATAAN KEASLIAN</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>MOTTO</u>	vi
<u>PERSEMBAHAN</u>	vii
<u>KATA PENGANTAR</u>	ix
<u>DAFTAR ISI</u>	xii
<u>DAFTAR TABEL</u>	xv
<u>DAFTAR GAMBAR</u>	xvi
<u>ABSTRAK</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>BAB I</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>PENDAHULUAN</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>A. Latar Belakang</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>B. Rumusan Masalah</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>C. Tujuan Penelitian</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>D. Manfaat Penelitian</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>E. Sistematika Penelitian</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>BAB II</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>TINJAUAN PUSTAKA</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>A. Penelitian Terdahulu</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>B. Landasan Teori</u>	Error! Bookmark not defined.
1. <u>Jual Beli</u>	Error! Bookmark not defined.
2. <u>Pembiayaan</u>	Error! Bookmark not defined.
3. <u>Murabahah</u>	Error! Bookmark not defined.
4. <u>Istishna'</u>	Error! Bookmark not defined.
5. <u>Bank Syariah</u>	Error! Bookmark not defined.
6. <u>Developer Properti Syariah</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>BAB III</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>METODOLOGI PENELITIAN</u>	Error! Bookmark not defined.

A. Pendekatan	Error! Bookmark not defined.
B. Lokasi Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
C. Jenis dan Sumber Data	Error! Bookmark not defined.
E. Sampel Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
F. Teknik Pengumpulan Data	Error! Bookmark not defined.
1. Wawancara.....	Error! Bookmark not defined.
2. Observasi.....	Error! Bookmark not defined.
3. Dokumentasi	Error! Bookmark not defined.
G. Teknik Keabsahan Data.....	Error! Bookmark not defined.
H. Teknik Analisis Data.....	Error! Bookmark not defined.
BAB IV.....	Error! Bookmark not defined.
<u>HASIL DAN PEMBAHASAN</u>	Error! Bookmark not defined.
A. <u>Gambaran Umum BNI Syariah</u>	Error! Bookmark not defined.
1. <u>Sejarah BNI Syariah</u>	Error! Bookmark not defined.
2. <u>Visi dan Misi BNI Syariah</u>	Error! Bookmark not defined.
3. <u>Produk BNI Syariah</u>	Error! Bookmark not defined.
B. <u>Gambaran Umum Salam Properti</u>	Error! Bookmark not defined.
1. <u>Sejarah Salam Properti</u>	Error! Bookmark not defined.
2. <u>Visi dan Misi</u>	Error! Bookmark not defined.
3. <u>Keunggulan Perumahan Developer Salam Properti</u>	Error! Bookmark not defined.
C. <u>Deskripsi Data</u>	Error! Bookmark not defined.
D. <u>Analisis Jual Beli Rumah Pada Bank BNI Syariah</u> ...Error! Bookmark not defined.	
1. <u>Proses Dan Mekanisme Jual Beli Rumah Pada Bank BNI Syariah</u>	Error! Bookmark not defined.
Bookmark not defined.	
a. <u>Pengajuan Pembiayaan</u>	Error! Bookmark not defined.
b. <u>Verifikasi Data Oleh Bank Syariah</u>	Error! Bookmark not defined.
c. <u>Persetujuan Pembiayaan</u>	Error! Bookmark not defined.
d. <u>Akad</u>	Error! Bookmark not defined.
e. <u>Pencairan Pembiayaan</u>	Error! Bookmark not defined.
f. <u>Penyelesaian Kewajiban</u>	Error! Bookmark not defined.
g. <u>Pelunasan Sebelum Jatuh Tempo & Wanprestasi</u> ..Error! Bookmark not defined.	

<u>E.</u>	<u>Analisis Jual Beli Rumah Pada Developer Properti Syariah...</u>	Error! Bookmark not defined.
1.	<u>Proses Dan Mekanisme Jual Beli Rumah Pada Salam Properti</u>	Error! Bookmark not defined.
2.	<u>Tahapan-Tahapan Pembelian Rumah Pada Developer Properti Syariah</u>	Error! Bookmark not defined.
a.	<u>Tahap Awal</u>	Error! Bookmark not defined.
b.	<u>Tahap Kedua</u>	Error! Bookmark not defined.
c.	<u>Tahap Ketiga</u>	Error! Bookmark not defined.
d.	<u>Tahap Keempat</u>	Error! Bookmark not defined.
e.	<u>Pelunasan Sebelum Jatuh Tempo</u>	Error! Bookmark not defined.
f.	<u>Resiko Angsuran Bermasalah</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>F.</u>	<u>Analisis Perbandingan Pembelian Rumah Pada Bank Syariah Dan Developer Properti Syariah</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>G.</u>	<u>Analisis Kelebihan dan Kekurangan Ditinjau dari Perbandingan Jual Beli Rumah Pada Bank Syariah Dengan Jual Beli Rumah Pada Developer Properti Syariah</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>BAB V</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>PENUTUP</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>A.</u>	<u>Kesimpulan</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>B.</u>	<u>Saran</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>DAFTAR PUSTAKA</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>LAMPIRAN</u>	Error! Bookmark not defined.

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Jumlah Backlog Kepemilikan Rumah 2010 & 2015Error!
Bookmark not defined.

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu.....Error! Bookmark not defined.

Tabel 4. 1 Syarat pengajuan pembiayaan pembelian rumah ..Error! Bookmark
not defined.

**Tabel 4. 2 Perbandingan Jual Beli Rumah Pada Bank Syariah Dengan Jual
Beli Rumah Pada Developer Properti**.....Error! Bookmark not defined.

Tabel 4. 3 Proses Administrasi Pengajuan Pembiayaan Pembelian Rumah
.....Error! Bookmark not defined.

Tabel 4. 4 Pembiayaan dan Pembelian Rumah.....Error! Bookmark not defined.

Tabel 4. 5 Proses Perwujudan RumahError! Bookmark not defined.

Tabel 4. 6 Pengawasan Perusahaan.....Error! Bookmark not defined.

Tabel 4. 7 Pelunasan Sebelum Jatuh TempoError! Bookmark not defined.

Tabel 4. 8 Penanganan Apabila Terjadi Angsuran Macet.Error! Bookmark not
defined.

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4. 1 Mekanisme Pembiayaan Pembelian Rumah Pada Bank Syariah

.....Error! Bookmark not defined.

Gambar 4. 2 Skema Jual Beli Istishna' di Salam Properti Error! Bookmark not

defined.

Gambar 4. 3 Tahapan Jual Beli Rumah Developer Properti SyariahError!

Bookmark not defined.