

**KEMENTRIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS UNIVERSITAS AIRLANGGA**

**PROGRAM STUDI: EKONOMI ISLAM**  
**DAFTAR No. : .....**

**ABSTRAK**  
**SKRIPSI SARJANA EKONOMI ISLAM**

NAMA : NURUL KHOMARIYAH  
NIM : 041014092  
TAHUN PENYUSUNAN : 2015

**JUDUL: METODE PENETAPAN *PRICING* KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH SYARIAH (STUDI KASUS: BANK JATIM SYARIAH)**

**ISI:**

Manajemen Bank harus mampu menentukan tingkat margin yang tepat (*pricing*) baik untuk *lending* maupun *funding* sehingga dapat mewujudkan efisiensi dan efektivitas untuk meningkatkan daya saing perusahaan. Pada umumnya kegiatan suatu bank terkonsentrasi pada bidang perkreditan, baik bank konvensional ataupun bank syariah, karena kegiatan perkreditan atau pembiayaan memberikan sumbangsih terbesar terhadap pendapatan bank. Idealnya, bank syariah menerapkan margin keuntungan pembiayaan yang lebih rendah daripada suku bunga kredit bank konvensional. Namun penetapan margin yang diberikan oleh perbankan syariah terkadang lebih tinggi dari suku bunga perbankan konvensional. Contohnya salah satu pembiayaan konsumtif, Kredit Pemilikan Rumah Syariah yang menggunakan akad pembiayaan *murabahah*. Penelitian ini bertujuan untuk meneliti bagaimana metode penetapan *pricing* pembiayaan KPR di bank syariah.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan observasi terus terang pada Bank Jatim Syariah dan Penyelia Operasional Pembiayaan sebagai informan utama. Teknik analisis yang digunakan adalah teknik analisis domain dan taksonomi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa metode *pricing* yang Bank Jatim Syariah adalah *cost plus profit margin*. Komponen *cost* terdiri dari *cost of financing fund*, *overhead cost*, dan *risk factor*. Penetapan *pricing* Bank Jatim Syariah memperhatikan beberapa faktor yang terdiri dari faktor kebijakan pemerintah berupa ketetapan *BI rate*, faktor operasional berupa biaya-biaya, faktor ALMA berupa penetapan *profit margin*, dan faktor pasar berupa margin rata-rata bank syariah sebagai kompetitor langsung dan bunga bank konvensional sebagai kompetitor tidak langsung.

**Kata kunci:** *Pricing* pembiayaan, metode dan faktor *pricing*, komponen *cost*.

**MINISTRY OF RESEARCH, TECHNOLOGY, AND  
HIGHER EDUCATION  
FACULTY OF ECONOMICS AND BUSINESS  
AIRLANGGA UNIVERSITY**

**STUDY PROGRAM : ISLAMIC ECONOMICS  
LIST NUMBER : .....**

**ABSTRACT  
THESIS OF ISLAMIC ECONOMICS BACHELOR**

**NAME : NURUL KHOMARIYAH  
STUDENT ID : 041014092  
YEAR OF WRITING : 2015**

**TITLE: PRICING METHOD FOR SYARIAH MORTGAGE LOAN (A CASE  
STUDY: JATIM SYARIAH BANK )**

**CONTENT:**

Bank management has to be able to decide the appropriate margin rate (pricing) for lending and funding so that it can create efficiency and effectivity to increase company's competition ability. Generally a bank's activity is concentrated in credit, both conventional and syariah bank, because credit or financing activity give the biggest contribution towards bank's income. Ideally, syariah bank applies its financing profit margin lower than interest rate of conventional bank. However, the margin's application sometimes is higher than interest rate conventional bank. The example is one of consumptive financing, Syariah Mortgage Loan that use *murabahah* contract. This research aims to study the method of applying the pricing of financing KPR within syariah bank.

This research uses qualitative approach with case study method. The technique of data collection is an ingenuous observation which in Jatim Syariah Bank and Operational Financing Supervisor as the main object. The analysis technique is domain analysis technique and taxonomy analysis technique.

The result shows that pricing method applied by Jatim Syariah Bank is cost plus profit margin. The cost component consists of cost of financing fund, overhead cost, and risk factor. The Jatim Syariah Bank pricing application focuses some factors that consist of government policy factor in the form of BI rate, operational factor in the form of expenses, ALMA factor that is profit margin application, and market factor that is average margin of syariah bank as direct competitors and interest rate conventional bank as indirect competitor.

**Keywords:** finance of pricing, pricing method and factors , component of cost.

وزارة البحوث التكنولوجية والتعليم العالي  
كلية الإقتصادية و الاتجارية جامعة إيرلانغا

شعبة: الإقتصاد الإسلامي  
رقم التسجيل: .....

الملخص

بحث علمي خريج الإقتصاد الإسلامي

اسم : نور القمرية

رقم القيد : ٠٤١٠١٤٠٩٢

سنة الإعداد : ٢٠١٥

الموضوع:

طريقة تقرير الائتمان على تسعير بيت الشريعة (دراسة الحالة: بنك جاتيم شريعة)

المحتويات:

على إدارة بنك أن يقرّر الائتمان الجيد اعتراضا كان وتمويلا لتحقيق الكفاءة والفعالية في ترقية القدرة التنافسية للشركات. عادة، يتركز عملية بنك على مجال الائتمان متساويا إما كان البنك التقليدي والبنك الشريعة لأن عملية الائتمان تتساهم سهما كبيرا في دخل البنك. من الناحية المثالية، يطبق البنك الشريعة أسفل الائتمان من معدل تسعير البنك التقليدي ولكن تقرير الائتمان التي يعطيه البنك الشريعة أعلى من معدل تسعير البنك التقليدي مثلا، أحد من التمويل الاستهلاكي و تسعير البيت الشريعة التي يستخدمها عقد تمويل المراهبة. الهدف لهذا البحث هو يبحث عن كيفية طريقة تقرير الائتمان على تمويل ك. ب. ر. في البنك الشريعة.

المنهج المستخدم لهذا البحث هو المنهج النوعي بطريقة دراسة الحالة. ولجمع البيانات لهذا البحث باستخدام ملاحظة سريحة على بنك جاتيم الشريعة ومشرف عملية التمويل كالمخبر الأول. وطريقة تحليل هي طريقة تحليل النطاق والتصنيف.

النتائج لهذا البحث تدلّ على أن طريقة تقرير الائتمان على تسعير بنك جاتيم الشريعة هي زائد كلفة هامش الربح. ومكونات التكلفة تتكون من تكلفة الحصول على الأموال وتكلفة غير مباشرة والعوامل المخاطرة. تقرير الائتمان للبنك الشريعة يهتم بالعوامل فهي عامل سياسة الحكومة (تقرير معدل ب.إ) وعامل التشغيل (التمويل) وعمل أ.ل.م.أ (تقرير هامش الربح) وعامل السوق (معدل الهامش للبنك الشريعة كالمنافس المباشر وسعر البنك التقليدي كالمنافس غير المباشر)

كلمات المرور: تمويل التسعير، طريقة وعامل التسعير، ومكونات التكلفة

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Pedoman transliterasi yang digunakan adalah Sistem Transliterasi Arab-Latin. Berdasarkan SKB Menteri Agama dan Menteri P&K RI no. 158/1987 dan No. 0543 b/U/1987 tertanggal 22 Januari 1988.

### 1. Konsonan Tunggal

No.	Arab	Latin	Keterangan
1.	ا	-	Tidak dilambangkan
2.	ب	b	-
3.	ت	t	-
4.	ث	ṡ	s (dengan titik di atasnya)
5.	ج	j	-
6.	ح	ḥ	-
7.	خ	kh	-
8.	د	d	-
9.	ذ	ẓ	z (dengan titik di atasnya)
10.	ر	r	-
11.	ز	z	-
12.	س	s	-
13.	ش	sy	-
14.	ص	ṣ	s (dengan titik dibawahnya)
15.	ض	ḍ	d (dengan garis dibawahnya)
16.	ط	ṭ	t (dengan titik dibawahnya)
17.	ظ	ẓ	z (dengan garis dibawahnya)
18.	ع	‘	koma terbalik letak di atas
19.	غ	G	-
20.	ف	F	-
21.	ق	Q	-
22.	ك	K	-
23.	ل	L	-
24.	م	M	-
25.	ن	N	-
26.	و	W	-
27.	ه/هـ	H	-
28.	ء	‘	Apostrof
29.	ي	Y	-
30.			

## 2. Konsonan Rangkap

Konsonan rangkap, termasuk tanda *syiddah* (ّ) ditulis rangkap.

Contoh: انه ditulis *innahu*

## 3. Tā'marbūtah di akhir kata

3.1. Bila dimatikan ditulis h, kecuali untuk kata-kata Arab yang sudah terserap menjadi bahasa Indonesia, seperti salat, zakat, dan sebagainya.

Contoh: جماعة ditulis *jamā'ah*

مكتبة ditulis *maktabah*

3.2. Bila dihidupkan ditulis t

Contoh : مكتبة الجامعة ditulis *maktabatu 'l-jāmi'ah*

## 4. Vokal Panjang (*mad*)

*Fathah* (baris di atas) di tulis ā, *kasrah* (baris di bawah) di tulis ī, serta *dammah* (baris didepan) ditulis dengan ū. Misalnya; الناس ditulis *an-nās*, الرحيم ditulis *ar-rahīm*, المسلمون ditulis *al-muslimūn*.

## 5. Vokal pendek yang berurutan dipisahkan dengan tanda pisah (-)

شيءقدير , ditulis *syai-in qadīr*

## 6. Kata Sandang Alif+Lam

Bila Alif + lam diikuti oleh huruf-huruf qamariyah, yang terkumpul dalam kata *و خ ف ع ق ك ح ج ح ك* (alif, b, g, y, h, j, k, w, kh, f, ' , q, m, t) ditulis al, misalnya; المسلمون ditulis *al-muslimūn*. Sedangkan, bila diikuti oleh huruf syamsiyah (huruf hijaiyah selain huruf qamariyah), huruf lam diganti dengan huruf yang mengikutinya, misalnya; الرحمن ditulis *arrahmān*.

**7. Kata dalam Rangkaian Frasa atau Kalimat, misalnya :**

Penghubung antar kata menggunakan tanda petik ('), sedangkan penghubung dalam satu kata menggunakan tanda pisah (-).

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ dibaca *bismi 'l-Lāhi 'r-rahmāni 'r-rahīm*

