

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM
PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
(Studi Kasus Pada PT. BANK BRI SYARIAH Kantor Cabang
Pembantu Batu)**

TUGAS AKHIR



Oleh :

USWATUN HASANAH

NIM : 15530005

**PROGRAM STUDI DIPLOMA TIGA (D-III) PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2018**

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM
PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
(Studi Kasus Pada PT. BANK BRI Syariah Kantor Cabang
Pembantu Batu)**

TUGAS AKHIR

Diajukan Kepada:

Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang untuk Memenuhi
Salah Satu Persyaratan dalam Memperoleh Gelar Ahli Madya (A. Md)



Oleh :

USWATUN HASANAH

NIM : 15530005

**PROGRAM STUDI DIPLOMA TIGA (D-III) PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2018**

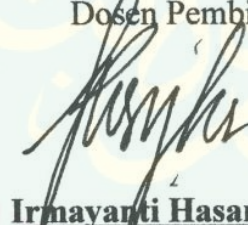
LEMBAR PERSETUJUAN
IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM
PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
(Studi Kasus Pada PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang
Pembantu Batu)

TUGAS AKHIR

Oleh

Uswatun Hasanah
NIM: 15530005

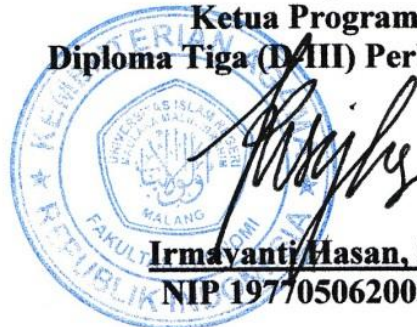
Telah disetujui
Dosen Pembimbing,



Irmayanti Hasan, ST., MM
NIP 197705062003122001

Mengetahui :

Ketua Program Studi
Diploma Tiga (D/III) Perbankan Syariah



Irmayanti Hasan, ST., MM
NIP 197705062003122001

LEMBAR PENGESAHAN
IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM
PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

(Studi Kasus Pada PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang
Pembantu Batu)

TUGAS AKHIR

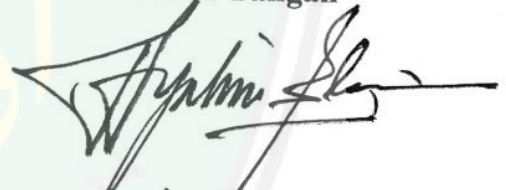
Oleh
USWATUN EASANA
NIM : 15530005

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Dan Dinyatakan Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Ge
lar Ahli Madya (A.Md)
Pada 28 Juni 2018

Susunan Dewan Penguji:

1. Ketua
Syahirul Alim, SE,MM
NIP. 197712232009121002
2. Doser Pembimbing/Sekretaris
Irmayanti Hasan, ST.,MM
NIP. 197705062003122001
3. Penguji Utama
Fani Firmansyah, SE.,MM
NIP. 197701232009121001

Tanda Tangan


()
()

Disahkan Oleh:
Ketua Program Studi
Diploma Tiga (D-III) Perbankan Syariah



Irmayanti Hasan, ST., MM
NIP. 197705062003122001

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Uswatun Hasanah

NIM : 15530005

Fakultas/Jurusan : Ekonomi/D-III Perbankan Syariah

Menyatakan bahwa **“Tugas Akhir”** yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada program studi Diploma Tiga (D-III) Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) (Studi Kasus Pada PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu)

adalah hasil karya saya sendiri, bukan **“duplikasi”** dari karya orang lain.

Selanjutnya apabila di kemudian hari ada **“klaim”** dari pihak lain, bukan menjaditanggung jawab Dosen Pembimbing dan atau pihak Fakultas Ekonomi, tetapi menjadi tanggung jawab saya sendiri.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Malang, 06 Juni 2018

Hormat saya,




Uswatun Hasanah

LEMBAR PERSEMBAHAN

Ya Allah Engkau Dzat yang telah menciptakan, memberika nikmat, karunia, hidayah yang tak terhingga kepada semua hambamu. Engkau yang telah melindungiku dari marabahaya, mendampingiku dalam segala suasana, memberikan pengampunan dari setiap kesalahan yang telah kuperbuat. Ya Rasulullah Manusia pilihan yang diutus oleh Allah untuk membawa ajaran-Nya yang membawaku dari jurah kejahiliyahan hingga menuju jalan yang terang benderang.

Abahku (Matrofi'e) dan Umiku (Sumaidah) tercinta yang sangat berjasa dalam perjalanan hidupku, yang telah membawaku sampai pada saat ini. Beliau-beliau yang tak pernah Lelah dengan ketulusan hati, kesabaran, kasih sayangNya dan do'a-do'a suci yang selalu terucapkan dari lisan dua pahlawan terhebat ini untuk kebaikanku, semoga anakmu ini bisa menjadi seperti apa yang abah dan umi harapkan selam ini.

Adikku yang sangat kusayangi Tata Alvina yang selalu menjadi teman kebahagiaanku dan penghibur dikala sedihku.

Guru-guruku yang telah memberikan banyak ilmunya, memberikan secercah tinta melalui tugas mulia itu sehingga membawaku sampai pada saat ini.

Orang terkasih, sahabat-sahabat, serta teman-temanku yang telah mewarnai setiap langkahku dan selalu memotivasiku untuk selalu bersemangat dalam keadaan apapun.

Ya Allah...

Terimakasih telah engkau hadirkan orang-orang yang menyayangiku, mereka semua bukti dari kebesaran-Mu. Semoga kesuksesan Dunia Akhirat akan selalui menyertai hamba-hambamu ini. Amin Ya Rabbal 'Alamin

MOTTO

“Jika Tidak Bisa Taat. Maka Jangan Kau Bunuh Imanmu Dengan
Maksiat”
(Imam Syafi’I Rahimahullahu Ta’ala)



KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim

Segala puji syukur bagi Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua serta melimpahkan taufiq-Nya dalam bentuk kesehatan, kekuatan dan ketabahan, sehingga penulis serta dapat menyelesaikan penelitian yang berjudul “IMPLEMENTASI AKAD *MURABAHAH* DALAM PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK BRI SYARIAH KCP BATU”.

Tidak lupa penulis sampaikan sholawat serta salam tetap tercurah limpahkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabatnya, para *tabi'in* dan pengikutnya sampai akhir zaman.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tugas akhir ini tidak akan berhasil dengan baik tanpa adanya bimbingan dan sumbangan pemikiran dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Abdul Haris, M.Ag, selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Bapak Dr. H. Nur Asnawi, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Ibu Irmayanti Hasan, ST., MM., selaku Ketua Program Studi DIII-Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.

4. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
5. Bapak Matrofi'i dan Ibu Sumaidah, atas semua do'anya dan dukungan kepada penulis baik moral maupun material.
6. Seluruh Karyawan PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu yang telah membantu dalam penelitian ini.
7. Seluruh teman-temanku D-III Perbankan Syariah Angkatan 2015 yang selalu menemani dan memberi dukungan dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
8. Dan seluruh pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Tiada balasan yang dapat peneliti berikan selain doa dan ucapan terima kasih yang sebanyak-banyaknya, semoga Allah SWT Menerima amal baik dan memberi balasan yang setimpal atas segala jerih payahnya dan semoga kita semua dalam perlindungan-Nya. Amin

Akhirnya, dengan segala kerendahan hati peneliti menyadari bahwa penulisan tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu peneliti mengharapkan kritik dan saran demi kesempurnaan penulisan ini. Peneliti berharap dengan tulisan sederhana ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak. Amin Ya Rabbal 'Alamin

Malang, 06 Juni 2018

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
ABSTRAK (Bahasa Indonesia, Bahasa Inggris, Bahasa Arab).....	xiv
BAB. 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	5
BAB. 2 KAJIAN PUSTAKA	6
2.1 Penelitian Terdahulu	6
2.2 Kajian Teoritis	10
2.2.1 Definisi Murabahah.....	10
2.2.2 Landasan Akad Murabahah.....	12
2.2.3 Rukun Akad Murabahah	14
2.2.4 Syarat Akad Murabahah.....	15
2.2.5 Macam-Macam Pembiayaan Murabahah.....	15
2.2.6 Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI	16
2.2.7 Penerapan Murabahah Dalam Perbankan Syariah	20
2.2.8 Tinjauan Umum Terhadap KPR.....	22

2.2.9 Jenis-Jenis KPR.....	24
2.3 Kerangka Berfikir Penelitian.....	26
BAB. 3 METODE PENELITIAN.....	27
3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian	27
3.2 Lokasi Penelitian	28
3.3 Data Dan Jenis Data	28
3.4 Subyek Penelitian	29
3.5 Teknik Pengumpulan Data.....	29
3.6 Metode Analisis Data.....	31
BAB. 4 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	33
4.1 Paparan Data	33
4.1.1 Latar Belakang Perusahaan	33
4.1.2 Struktur Organisasi	38
4.1.3 <i>Job Description</i> Dan Bidang-Bidang Kerja	38
4.2 Pembahasan Hasil Penelitian	43
4.2.1 Prosedur Pengajuan KPR Dengan Akad Murabahah.....	45
4.2.2 Kriteria Jaminan Atau Agunan.....	50
4.2.3 Penanganan Pembiayaan Bermasalah	51
4.2.4 Alur Pembiayaan Murabahah Dari Teori Dengan Aplikasi Dilapangan.....	53
4.2.5 Pelaksanaan Akad Murabahah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI Pada Bank BRI Syariah KCP Batu	54
4.2.6 Implementasi Akad Murabahah Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional	58
4.2.7 Kendala Yang Dihadapi Terkait Pembiayaan Murabahah.....	63
4.2.8 Solusi Untuk Menangani Kendala Tersebut	64
BAB.5 PENUTUP.....	65
5.1 Kesimpulan.....	65
5.2 Saran.....	67
DAFTAR PUSTAKA	68
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Table 2.1	Hasil Penelitian Terdahulu.....	8
-----------	---------------------------------	---



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.3	Struktur Organisasi PT. Bank BRI Syariah KCP
Batu.....	38



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Pedoman Wawancara
Lampiran 2	Hasil Wawancara
Lampiran 4	Surat Pernyataan Penelitian dari Bank BRI Syariah KCP Batu



ABSTRAK

Uswatun Hasanah, 2018, Tugas Akhir. Judul: “**Implementasi Akad *Murabahah* Dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus Pada PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu)**”

Pembimbing : Irmayanti Hasan, ST,.MM

Kata Kunci : Akad *Murabahah*, KPR, Fatwa DSN-MUI, Kesesuaian

Peningkatan atau pertumbuhan ekonomi pada saat ini sangatlah pesat, dari pertumbuhan saat ini banyak mempengaruhi masyarakat dalam berbagai hal, Salah satunya dengan meningkatkan kebutuhan meningkatkan kebutuhan masyarakat dengan hunian yang nyaman dan indah, Sehingga sampai saat ini banyak lembaga perbankan yang membantu melayani masyarakat untuk mewujudkan keinginannya dalam memiliki hunian yang nyaman dan indah yang biasa disebut dengan kredit pemilikan rumah (KPR). Salah satu lembaga bank yang ikut andil dalam membantu masyarakat dalam memenuhi keinginannya untuk memiliki hunian yang nyaman adalah Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu, yang memiliki produk pembiayaan Rumah dan menggunakan akad *murabahah* dalam pelaksanaan pembiayaan. Dalam operasional lembaga Bank Syariah akan diawasi oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. Disebabkan supaya semua ketentuan yang ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia benar-benar dilaksanakan oleh lembaga keuangan syariah sesuai dengan syariah yang semestinya. Banyaknya lembaga keuangan bank syariah yang memiliki produk yang berkaitan dengan akad *murabahah* sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dimana tujuannya untuk menggambarkan secara sistematis tentang fokus penelitian yang berkaitan dengan akad *murabahah*. Subyek penelitian ada satu orang. Analisis data bertujuan untuk menyederhanakan hasil olahan data sehingga akan lebih mudah dibaca. Data dikumpulkan dengan cara observasi, interview (wawancara), dokumentasi. Analisa datanya melalui tiga tahap: Reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

Dari hasil penelitian ini tidak terdapat perbedaan antara ketentuan fatwa Dwan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia mengenai implementasi akad *murabahah* pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu. Semua ketentuan Dewan Syariah Nasional sudah diterapkan dalam pembiayaan *murabahah* pada pembiayaan KPR. Jadi dapat dikategorikan dalam Implementasi akad *murabahah* sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

ABSTRACT

Uswatun Hasanah, 2018, Final Projec. Judul: **“Implementation of Murabahah Agreement in Housing Loan Financing (KPR). (Case Study at PT Bank BRI Syariah Branch Office of Batu)”**

Supervisor : Irmayanti Hasan, ST,.MM

Keywords : Murabahah contract implementation, KPR, DSN-MUI Fatwa, Conformity

Today, the increasing or economic growth is growing fast, from the economic growth affects people in many ways, one of them with the increasing demand of comfortable and beautiful residential, then today many banking institutions that help to serve the community to realize the desire in have a comfortable and beautiful residential that is commonly called credit (KPR). One bank institutions that took part in helping people to fulfill the desire to have a comfortable residential is Bank BRI Syariah Branch Office Of Batu, who has a house financial products and uses in the financing murabahah contract implementation. In operational of all Islamic banks institutions will be supervised by the National Sharia Council of Majelis Ulama of Indonesia. Caused in order to all determinations that is is set by the National Sharia Council of Majelis Ulama of Indonesia actually carried on by financial institutions in accordance with the Islamic Sharia properly. The number of Islamic financial institutions that have Islamic banks products related to murabahah contract, it is necessary for reviews back whether murabahah implementation has been carried out in accordance with the provisions of the National Sharia council of Majelis Ulama of Indonesia.

The research was a qualitative descriptive approach. For the data used primary data and secondary data. This research data collection used the method of observation, interviews, documentation.

In this study there was no difference between the provisions of fatawa’s National Sharia Council of the Indonesian Ulama council on the implementation of the contract murabahah Islamic Bank BRI Syariah Branch Batu. All the provisions of national Islamic council has been applied in murabahah financing on KPR financing. So it can be categorized in implementing murabaha contract that is in conformity with the fatwa provisions of the national Sharia Council of Majelis Ulama Indonesia.

المستخلص

أسوة حسنة، 2018، البحث الجامعي. الموضوع: "تطبيق عقد المrabحة في تمويل تقسيط ملك المسكن (KPR) (دراسة القضية في شركة البنك الرعية الشرعية (BRI) المكتب الفرعي المساعد باتو" المشرف : إرميانتى حسن، الماجستير

الكلمات الرئيسية : عقد المrabحة، تقسيط ملك المسكن، فتوى مجلس الشرعي الوطني لمجلس العلماء الإندونسي، المناسبة

كان ارتقاء ونماء الإقتصادي في الحاضر سريعاً، ويؤثر سريع النماء إلى المجتمع في عدة المجالات، ومن إحدى آثارها هو ارتقاء حوائج الناس بالمسكن المريح والجميل، فبهذا كثير من الشركات المصرفية تخدم الناس أن يحقق آمالهم في ملك المسكن المريح والجميل ، وتقوم بتقسيط ملك المسكن (KPR). ومن إحدى الشركات المصرفية اللتين تخدم الناس في ملك المسكن هي شركة بنك الرعية الإندونيسية (BRI) المكتب الفرعي المساعد باتو، وهي تطبق على عقد المrabحة في تمويل المسكن لدى المجتمع نتاجاً لها. بجانب ذلك يراقب مجلس الشرعي الوطني لمجلس العلماء الإندونسي عملية تنفيذ هذه شركة البنك الشرعي. وتقوم هذه المراقبة لأجل مناسبة التنفيذ من عند الشركة أي المؤسسة المالية مع القرار الذي قد كتبها مجلس الشرعي الوطني لمجلس العلماء الإندونسي كذلك مع الشرائع الديني. والمؤسسات المالية اللتين تنتج المنتجات المتعلقة بسرائع الدين قد ناسبت بقرار مجلس الشرعي الوطني لمجلس العلماء الإندونسي.

يستخدم البحث المدخل الكيفي الوصفي حيث يهدف إلى التصور بصورة متسلسلة عن نقطة البحث والمتعلقة بعقد المrabحة. والفاعل البحثي واحد وحده. وأهداف تحليل المعطيات هي تبسيط نتيجة البيانات لأجل سهولة قراءتها. وطريقة جمع البيانات هي الملاحظة والمقابلة والتوثيق. ويحلل البيانات بثلاث المراحل وهي تقليل البيانات وتقديم البيانات ثم التلخيص.

ونتيجة البحث هي يدل على عدم الاختلاف بين قرار تطبيق عقد المrabحة الذي كتبها مجلس الشرعي الوطني لمجلس العلماء الإندونسي

وتتفـيـذ عـقـد المـرابـحـة عـند شـركـة البـنـك الرـعـيـة الشـرـعـي (BRI) المـكـتـب
الـفـرـعـي المـسـاعـد بـاتـو. وـقـد طـبـقـت الشـركـة عـقـد المـرابـحـة فـي تـمـوـيـل
المـرابـحـة لـتـمـوـيـل تـقـسـيـط مـلـك المـسـكـن. إـذا، تـطـبـيـق عـقـد المـرابـحـة عـند
الشـركـة مـوافـق لـقـرار مـجـلـس الشـرـعـي الـوـطـنـي لـمـجـلـس العـلـمـاء الإـندـونـسـي



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada saat ini lembaga perbankan syariah memang berkembang dengan pesat, di Indonesia bank syariah pertama kali berdiri pada tahun 1992, seiring dengan berkembangnya perbankan syariah di Indonesia pertumbuhan ekonomi juga mengalami perkembangan yang meningkat untuk saat ini. Sehingga banyak masyarakat yang bersaing dan berlomba-lomba untuk menyesuaikan keadaan secara global, peningkatan dan perkembangan perekonomian pada saat ini banyak mempengaruhi perubahan masyarakat pada umumnya, salah satunya dengan gaya hidup yang konsumtif, gaya hidup yang konsumtif menjadikan masyarakat lebih berminat untuk memiliki rumah yang nyaman.

Seiring dengan berkembangnya kebutuhan akan hunian yang diminati oleh masyarakat maka saat ini banyak sekali lembaga-lembaga bank yang memberikan pelayanan pada masyarakat untuk memiliki rumah dengan cara yang sangat mudah yakni dengan adanya pembiayaan yang dikhususkan untuk pengkreditan rumah atau bisa disebut dengan KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Hingga saat ini banyak lembaga perbankan syariah juga menyediakan produk KPR (kredit Pemilikan Rumah). Banyak masyarakat yang lebih meminati pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dalam lembaga bank syariah.

Kesadaran masyarakat saat ini memang sangat tinggi terhadap transaksi yang menggunakan dasar syariah. Dalam al-qur'an pun sudah dijelaskan

dalam surat Al-baqarah: 275 yang artinya “ Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.

Dalam dalil diatas sudah dijelaskan bahwasanya Allah menghalalkan segala transaksi perniagaan yang terbatas dari riba. Ini juga menjadi suatu tindakan yang baik bagi kesadaran masyarakat. Bahwasanya masyarakat lambat laun bisa memahami tentang akad-akad yang ada dalam bank syariah khususnya pada akad muarabahah yang diterapkan dalam KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Hingga saat ini peminat pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) masih sangat tinggi.

Menyikapi dari pertumbuhan ekonomi saat ini KPR memang masih menjadi kebutuhan kinsumtif dimasyarakat umum. Maka perlu di ulas kembali bahwasanya sekarang banyak sekali lembaga bank yang ikut andil dalam penyelenggaraan pembiayaan KPR, salah satu bank syariah yang ikut dalam penyelenggaraan pembiayaan KPR adalah Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu. Dari data yang ada dalam Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu menunjukkan memang kebutuhan masyarakat terhadap KPR (Kredit Pemilikan Rumah) masih sangat tinggi. Dapat dikatakan bahwasanya mengenai minat masyarakat terhadap pembiayaan KPR Syariah yang ada dalam lembaga bank syariah. Salah satunya adalah Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu. Dan dalam beberapa bank syariah menggunakan akad murabahah sebagai akad dalam KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Maka dalam penelitian ini akan dikaji mengenai akad murabahah yang diimplemintasikan kedalam pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang ada di Bank BRI

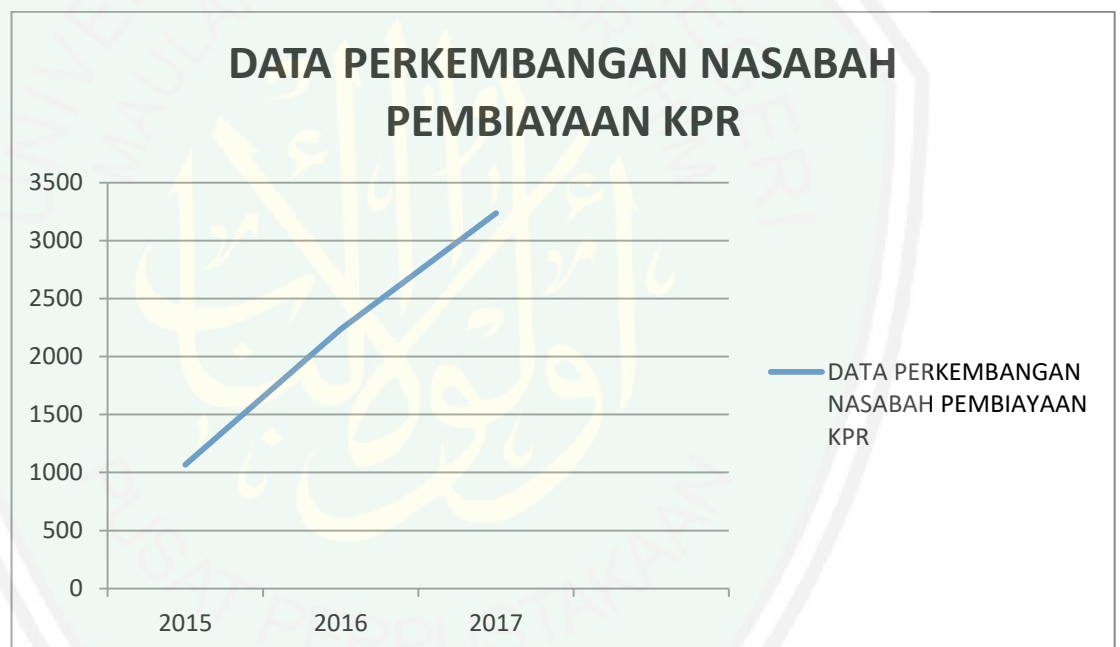
Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu. Apakah sudah menyesuaikan ketentuan akad murabahah antara penerapan ataupun ketentuan akad murabahah yang sudah ditetapkan oleh DSN-MUI dengan praktek yang di implemuntasikan dalam pembiayaan KPR.

Sedangkan menurut (Muhammad:2005) bank syariah memiliki pengertian bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank islam atau bisa disebut dengan bank tanpa bunga adalah lembaga keuangan/perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan Al-qur'an dan Hadist Nabi Muhammad SWT. 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.

Dari beberapa paparan diatas meningkatnya suatu pembiayaan yang dalam lembaga perbankan syariah atau kesadaran masyarakat terhadap transaksi yang berbasis syariah bentuk dari salah satu usaha DSN (Dewan Syariah Nasional) yang tidak berhenti dalam berusaha menanamkan prinsip transaksi secara syariah.

Maka penting kiranya mengetahui terkait dengan akad murabahah yang telah ditetapkan oleh DSN-MUI serta bagaimanakah implemintasi akad *murabahah* yang diimplemintasikan dilapangan. Untuk itu penulis akan mengambil judul terkait dengan penelitian kali ini yaitu “Implementasi Akad Murabahah Dalam Pembiayaan KPR Pada Bank Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu”.

Perkembangan dari produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Syariah KCP Batu selama tiga tahun terakhir. Dari data dibawah ini terlihat bahwa peminat dari produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini selalau meningkat setiap tahunnya, hal ini membuat peneliti tertarik untuk melakukan penelitian terhadap produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu.



Grafik 1.1

Grafik Perkembangan Nasabah Pembiayaan KPR Pada PT.BRI Syariah
Kantor Cabang Pembantu Batu

Dari grafik perkembangan nasabah di atas, dapat dilihat bahwa pada tahun 2015 jumlah nasabah adalah 1.068 (seribu enam puluh delapan) nasabah. Lalu, untuk nasabah pada tahun 2016 mengalami peningkatan jumlah nasabah yaitu 2.236 (dua ribu dua ratus tiga puluh enam) nasabah, dan pada

tahun 2017 jumlah nasabah pembiayaan KPR adalah 3.238 (tiga ribu dua ratus tiga puluh delapan) nasabah. Dari grafik di atas dapat dilihat juga bahwa selama 3 (tiga) tahun berturut-turut jumlah nasabah pada pembiayaan KPR selalu mengalami peningkatan.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu?
2. Bagaimana Implementasi akad *murabahah* berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu?
3. Apa saja kendala dan bagaimana solusi yang diterapkan untuk menangani masalah yang terdapat di PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu terkait dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan gambaran rumusan masalah diatas maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan akad *murabahah* di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu.

2. Mengetahui Implementasi akad murabahah berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu.
3. Mengetahui dan mengidentifikasi kendala dan bagaimana solusi yang diterapkan untuk menangani masalah yang terdapat di PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu terkait dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1.4. Manfaat Penelitian

a. Bagi Penulis

Sebagai media untuk penerapan atau mengaplikasikan ilmu yang diperoleh sebelumnya serta menambah wawasan mengenai akad *murabahah* serta pembiayaan KPR yang nantinya akan menambah wawasan konseptual mengenai materi pembiayaan dan pada akad *murabahah* pada khususnya.

b. Bagi Instansi

Sebagai bahan evaluasi serta bahan masukan dan ketentuan untuk produk pembiayaan KPR, yang ada dalam Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu. Apakah sistem yang diterapkan sudah sesuai dengan ketentuan yang ada.

c. Bagi akademis

Agar karya ilmiah ini dapat digunakan sebagai referensi maupun tambahan informasi dan dapat menambah wawasan dan pengetahuan khususnya tentang perbankan syariah. Bagi mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1. Penelitian Terdahulu

Pada penelitian terdahulu penulis mengambil lima penelitian terdahulu yang mengangkat tema mengenai akad *murabahah*, yang mana semua isi penulisan sesuai dengan titik permasalahan yang ditemukan oleh masing-masing penulis.

Pada penelitian pertama diteliti oleh Bagya Agung Prabowo dalam jurnal hukum yang ditelitinya yang berjudul “Konsep Akad Murabahah pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis terhadap konsep murabahah di Indonesia dan Malaysia). Menjelaskan dalam penelitiannya pertumbuhan Bank Syariah di Indonesia sangat signifikan hal tersebut juga mempengaruhi kesadaran masyarakat bahwa bunga adalah haram. Indonesia dan Malaysia adalah negara yang menjadi pioner dalam pengembangan Bank Islam dikawasan asia tenggara. Namun masih banyak masyarakat yang berasumsi bahwa bank islam sama halnya dengan Bank konvensional. Namun banyak sekali perbedaan antara Bank Islam dengan Bank Konvensional salah satunya dengan kalimat *bismillahirrohmannirrohim* dan transaksi yang dilakukan oleh pihak Bank Islam, salah satu bentuk pembiayaan atau penyaluran dana oleh Bank Islam adalah melalui akad *murabahah*.

Pada penelitian kedua dalam referensi jurnal ekonomi syariah yang diteliti oleh Anita Rahmawaty dalam judul “Tinjauan Kritis Pada Produk Murabahah

Dalam Perbankan Syariah di Indonesia”. Daalm penelitiannya dijelaskan bahwa perkembangan Bank Syariah di Indonesia sangatlah pesat hal tersebut dapat dibuktikan pada awal adanya Bank Syariah hingga sampai saat ini. Produk Bank Syariah masih didominasi dengan produk murabahah, hal tersebut dapat dibuktikan melalui survei.

Dalam penelitian ketiga diteliti oleh Nurul Istikoma pada tahun 2013 yang berjudul “Penerapan metode keuntungan pembiayaan murabahah (AT TAMWIL BIL ALMURABAHAH) pada bank umum syariah di indonesia periode 2013”. Yang menjelaskan dalam penelitiannya untuk mengetahui penerapan metode pengakuan keuntungan pembiayaan murabahah (AT TAMWIL BIL ALMURABAHAH) pada umum bank syariah di indonesia periode 2013. Metode penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan kata sekunder berupa laporan keuangan bank umum syariah periode 2013. Hasil dalam penelitian ini menunjukkan bahwasanya bank umum syariah di indonesia menerapkan pengakuan keuntungan yang berbeda namun penerapan tersebut masih sesuai dengan peraturan yang berlaku. Perbedaan pengakuan keuntungan murabahah disebabkan adanya perbedaan pengakuan keuntungan berdasarkan jangka waktu penyelesaian murabahah. Metode anuitas diterapkan untuk murabahah dengan jangka pembayaran tangguh jangka waktu satu tahun atau satu periode dan metode proporsional untuk murabahah dengan pembayaran lebih dari satu tahun atau satu periode.

Pada penelitian yang keempat diteliti Oleh Laily Arifah penelitian tentang”Implementasi Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pemilikan Kendaraan Roda Empat Di Bank Bukopin Syariah Kantor Cabang Surabaya”.Penelitian ini menggunakan tehnik kualitatif wawancara, observasi dan dokumentasi. Dan menjelaskan mengenai akad murabahah yang di terapkan oleh PT. Bank Bukopin Syariah Cabang Surabaya.

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

Nama Peneliti	Judul Penelitian	Metode	Hasil Penelitian
Anita Rahmawaty (2014)	Tinjauan Kritis Pada Produk Murabahah Dalam Perbankan Syariah di Indonesia	Metode Kualitatif	Dalam penelitian ini dibahas lebih rinci mengenai akad murabahah yang diterapkan oleh bank syariah yang ada di indonesia mengenai yang berkaitan dengan murabahah baik dari aspek jaminan ataupun tinjauan secara umum

Bagya Agung Prabowo (2015)	Konsep Akad Murabahah pada perbankan Syariah (Analisa Kritis terhadap konsep murabahah di Indonesia dan Malaysia).	Metode Kualitatif	Mengenai tentang konsep akad murabahah pada kedua negara yaitu antara negara indonesia dengan malaysia dimana menunjukkan bahwa perkembangan Bank islam pada indonesia dengan malaysia berkembang sangat baik dan menjadi contoh perkembangan islam di wilayah asia tenggara.
Nurul Istikoma (2016)	Penerapan metode keuntungan pembiayaan murabahah (AT TAMWIL BIL ALMURABAHAH) pada bank syariah di Indonesia	Metode deskriptif dengan data sekunder	Menunjukkan bahwasanya bank umum syariah di indonesia menerapkan pengakuan keuntungan yang berbeda namun penerapan tersebut masih sesuai dengan peraturan yang berlaku.
Laily Arifah (2017)	Implementasi akad murabahah dalam pembiayaan pemilik kendaraan roda empat di Bank Bukopin Syariah Kantor Cabang Surabaya	Metode Kualitatif	menjelaskan mengenai akad murabahah yang di terapkan oleh PT. Bank Bukopin Syariah Kantor Cabang Surabaya

Sumber: Data diolah ,2018

2.2. Kajian Teoritis

2.2.1 Definisi Murabahah

Kata murabahah berasal dari kata ribkhu yang artinya menguntungkan. Murabahah adalah jual beli barang dengan tambahan harga/cost plus dasar harga pembelian yang pertama secara jujur, barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dengan pembeli (Karim,2003:161).

Antonio (2001: 101) mengartikan murabahah adalah jual beli barang pada harga yang asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Sedang Dalam Buku Himpunan Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Pandangan ini menyebutkan Muhammad (2005 :19) Al-qur'an tidak secara langsung membicarakan tentang murabahah, meski disana ada acuan mengenai jual beli, laba, rugi, perdagangan.

Demikian pula dalam hadist tidak ada penyebutan secara langsung mengenai murabahah. Para ulama generasi awal secara khusus menyebutkan bahwa jual beli murabahah adalah halal, sedang imam maliki membenarkan jual beli secara murabahah dengan merujuk kepada praktik masyarakat Madinah.

Dalam pendapat (Ascarya 2007 :81) murabahah adalah istilah dalam fiqih islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang di sepekati. Sedangkan dalam terminilogis, murabahah adalah jual beli barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli (Karim, 2003: 161).

Kesimpulannya dai berbagai pendapat diatas bahwasanya murabahah adalah akad jual beli yang menjelaskan berapakah harga pokok barang perolahan kemudian berapakah keuntungan yang diberikan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual dengan kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya.

2.2.2 Landasan Hukum Akad murabahah

Murabahah merupakan suatu akad yang dibolehkan secara *syar'i*, serta didukung oleh mayoritas ulama dari kalangan *Shahabat*, *Tabi'in* serta Ulama-ulama dari berbagai *mazhab* dan aliran. Landasan hukum akad murabahah ini adalah:

a. Al-qur'an

Ayat-ayat Al-qur'an yang secara umum membolehkan jual beli, diantaranya adalah firman Allah:

Artinya: “ dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”
(QS. *Al-Baqarah*:275)

Ayat ini menunjukkan bolehnya melakukan transaksi jual beli dan *murabahah* merupakan salah satu bentuk dari jual beli.

Dan firman Allah:

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka rela diantaramu..”(QS. *An-Nisa*’ : 29).

b. Assunnah

1. Dari Abu Sa’id Al-Khudri, bahwa Rasulullah SAW bersabda: “sesungguhnya jual beli itu dilakukan suka sama suka”. (HR. *Al-Baihaqi*, *Ibnu Majah* dan *Shahih* menurut *Ibnu Hibban*).
2. Hadist dari riwayat *Ibnu Majah*, dari *Syuaib*:
“Tiga perkara yang didalamnya terdapat keberkahan: menjual dengan pembayaran secara tangguh, *muqaradhah* (nama lain dari *mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah dan tidak untuk dijual”(HR. *Ibnu Majah*).
3. Ketika Rasulullah SAW hijrah, *Abu Bakar Ra*, membeli dua ekor keledai, lalu Rasulullah SAW berkata kepadanya, “jual kepada saya salah satunya”, *Abu Bakar Ra* menjawab, “salah satunya jaddi milik ada tanpa ada kompesensasi apapun”, Rasulullah SAW bersabda, “kalau tanpa ada harga saya tidak mau”.

4. Selain itu, transaksi dengan menggunakan akad jual beli *murabahah* ini sudah menjadi kebutuhan yang mendesak dalam kehidupan. Banyak manfaat yang dihasilkan, baik bagi yang berprofesi sebagai pedagang maupun bukan.

2.2.3 Rukun akad Murabahah

Dari segi hukumnya bertransaksi dengan menggunakan sistem *murabahah* adalah suatu hal yang dibenarkan dalam islam. Keabsahannya juga bergantung pada syarat-syarat dan rukun yang telah ditetapkan. Adapun rukun jual beli *murabahah* yang disepakati oleh jumhur ulama adalah:

1. Penjual (*ba'i*), yaitu pihak yang memiliki barang untuk dijual atau pihak yang ingin menjual barangnya. Dalam transaksi pembiayaan *murabahah* diperbankan syariah merupakan pihak penjual.
2. Pembeli (*musytari*) yaitu pihak yang membutuhkan dan ingin membeli barang dari penjual, dalam pembiayaan *murabahah* merupakan pihak pembeli.
3. Barang/objek (*mabi'*) yaitu barang yang diperjual belikan. Barang tersebut harus sudah dimiliki oleh penjual sebelum dijual kepada pembeli, atau penjual menyanggupi untuk mengadakan barang yang diinginkan pembeli.

4. Harga (tsaman). Harga yang disepakati harus jelas jumlahnya dan jika dibayar secara hutang maka harus jelas waktu pembayarannya.
5. Ijab qabul (sighat) sebagai indikator saling ridha antara kedua pihak (penjual dan pembeli) untuk melakukan transaksi.

2.2.4 Syarat Akad Murabahah

Menurut Antonio (2001 : 102) syarat murabahah yaitu:

1. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
3. Kontrak harus bebas dari riba
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian. Misal pembelian dilakukan secara hutang, maka secara prinsip jika dalam syarat A D dan E tidak dipenuhi, maka pembeli memiliki pilihan.

2.2.5. Macam-Macam Pembiayaan Murabahah

Permasalahan jual beli murabahah ini sebenarnya bukanlah perkara kontemporer dan baru (Nawaazil) namun telah dijelaskan para ulama terdahulu. Sedangkan macam-macam murabahah dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

1. Murabahah tanpa pesanan, yaitu apabila ada yang memesan atau tidak, ada yang beli atau tidak, koperasi menyediakan barang dagangannya.

Akan tetapi, penyediaan barang tersebut terpengaruh atau terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan pembeli.

2. Murabahah berdasarkan pesanan, yaitu koperasi baru akan melakukan transaksi murabahah atau jual beli apabila anggota yang memesan barang sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika ada pesanan. Akan tetapi, pengadaan barang sangat tergantung atau terkait langsung dengan pesanan atau pembelian barang tersebut. Murabahah dalam pesanan dapat dibagi menjadi dua, yaitu:

- 1) Murabahah berdasarkan pesanan dan bersifat mengikat, yaitu apabila telah pesan harus dibeli.
- 2) Murabahah berdasarkan pesanan dan bersifat tidak mengikat, yaitu walaupun anggota telah memesan barang, tetapi nasabah tidak terkait, anggota dapat menerima atau membatalkan tersebut.

2.2.6. Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI

Ketentuan umum dalam fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah adalah sebagai berikut:

1. Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah:
 - a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabaah yang bebas riba.
 - b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.

- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
 - d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
 - e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
 - f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungan. 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 perjanjian khusus dengan 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.
2. Ketentuan Murabahah Kepada Nasabah:
- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset 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 menemani (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d. Dalam jual beli ini bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya rill bank harus dibayari dari uang muka tersebut.
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g. Jika uang muka memakai kontrak „urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka :
 - a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank

akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

3. Jaminan dalam Murabahah

- a. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

4. Utang dalam Murabahah

- a. secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
- b. jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- c. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

5. Penundaan Pembayaran dalam murabahah:

- a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.

- b. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

6. Bangkrut dalam Murabahah

Jika nasabah tidak dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

2.2.7. Penerapan murabahah dalam perbankan syariah

Prinsip *murabahah* umumnya diterapkan dalam pembiayaan pengadaan barang investasi, Skim ini paling banyak digunakan karena sederhana dan menyerupai kredit investasi pada bank konvensional maupun syariah, Skim *murabahah* sangat berguna bagi seseorang yang membutuhkan barang secara mendesak tetapi kekurangan dana. Ia kemudian meminta pada bank agar membiayai pembelian barang tersebut dan bersedia menebusnya pada saat barang diterima. Harga jual pada pemesanan adalah harga pokok ditambah keuntungan yang disepakati. Kesepakatan harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan tidak dapat berubah menjadi lebih mahal selama berlakunya akad. Proses pembiayaan *murabahah* dapat digambarkan dalam gambar berikut:

Gambar 2.1
Skema akad murabahah



(Sumber data: Antonio, 2001: 107)

Dari gambar berikut dijelaskan proses pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut:

1. Negosiasi dan persyaratan, pada tahap ini melakukan negosiasi dengan pihak bank yang berhubungan dengan spesifikasi produk yang diinginkan oleh nasabah, harga beli dan harga jual, jangka waktu pembayaran atau pelunasan, serta persyaratan-persyaratan lainnya yang harus dipenuhi oleh nasabah sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank syariah.
2. Bank membeli produk/barang yang sudah disepakati dengan nasabah tersebut. Bank biasanya membeli ke *supplier*.
3. Akad jual beli, setelah bank telah membeli produk sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan nasabah, maka selanjutnya bank menjualnya kepada nasabah, disertai dengan penandatanganan akad jual beli antara

- bank dan nasabah, pada akad tersebut dijelaskan hal-hal yang berhubungan dengan jual beli *murabahah*. Rukun dan syarat-syaratnya harus terpenuhi.
4. bank dan nasabah, pada akad tersebut dijelaskan hal-hal yang berhubungan dengan jual beli *murabahah*. Rukun dan syarat-syaratnya harus terpenuhi.
 5. Supplier mengirim produk/barang yang dibeli oleh bank ke alamat nasabah, atau sesuai dengan akad perjanjian yang telah disepakati antara Bank dan nasabah sebelumnya.
 6. Tanda terima barang dan dokumen, ketika barang sudah sampai ke alamat nasabah, maka nasabah harus menandatangani surat tanda terima barang, dan mengecek kembali kelengkapan dokumen-dokumen produk/barang tersebut.
 7. Proses selanjutnya adalah nasabah membayar harga produk/barang yang dibelinya dari bank, biasanya pembayaran dilakukan secara angsuran atau cicilan jangka waktu tertentu yang telah disepakati sebelumnya.

2.2.8. Tinjauan Umum Terhadap KPR

Pada prinsipnya, Bank Syariah adalah sama dengan perbankan konvensional, yaitu sebagai instrumen intermediasi yang menerima dana dari orang-orang yang surplus dana (dalam bentuk penghimpunan dana) dan menyalurkannya kepada pihak yang membutuhkan (dalam bentuk produk pelepasan dana). Sehingga produk-produk yang disediakan oleh bank-bank konvensional, baik itu produk penghimpunan dan (*funding*) maupun produk pembiayaan (*financing*), pada dasarnya dapat pula disediakan oleh bank-bank Syariah produk pembiayaan KPR yang

digunakan dalam perbankan syariah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR diperbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipal yang diterapkan 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 syari'ah dan perbankan konvensional. Diantaranya adalah; pemberlakuan sistem kredit dan sistem *markup*, kebolehan dan ketidak bolehan tawar menawar (*bargaining position*) antara nasabah dengan bank, prosedur pembiayaan dan lain sebagainya KPR merupakan salah satu produk perbankan yang disediakan bagi debitur untuk pembiayaan perumahan. Perumahan disini bukan dalam arti rumah tempat tinggal pada umumnya, tetapi meliputi ruang untuk membuka usaha seperti rumah toko (ruko) dan rumah kantor (rukan), serta apartemen mewah dan rumah susun. Melalui pembiayaan KPR, kita tidak harus menyediakan dana seharga rumah. Cukup memiliki uang muka tertentu, dan rumah idaman pun menjadi milik kita.

Kita bisa leluasa menempatnya karena meski masih mengangsur rumah itu sudah menjadi rumah kita sendiri. Dari segi pengistilahan, untuk produk pembiayaan kepemilikan rumah, perlu dipikirkan suatu bentuk pengistilahan yang relevan. Adapun akad yang banyak digunakan oleh perbankan syari'ah di indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah akad Murabahah dan istisna'

2.2.9. Jenis-jenis KPR

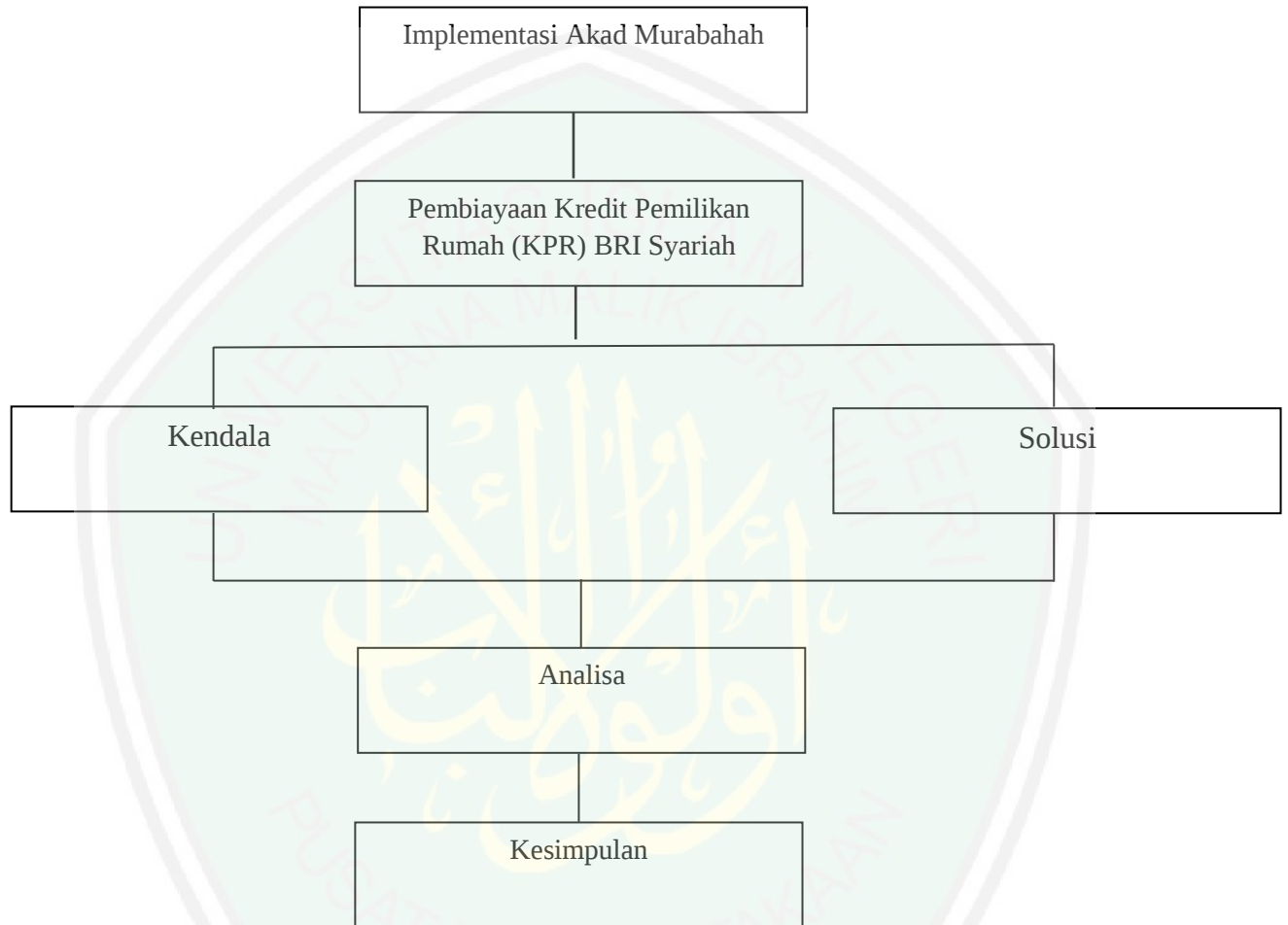
Dalam pembiayaan KPR (Kredit Pemilik Rumah) dibedakan menjadi beberapa jenis KPR, antara lain adalah:

1. KPR konvensional. KPR ini paling banyak diketahui orang. Hampir seluruh bank menyediakan KPR non-subsidi ini. Syarat dan bunga tiap bank pun berbeda-beda. Suku bunga yang dikenakan akan berdasarkan BI Rate. Jika menunggak atau terlambat, bank akan mengenakan denda yang besar. Untuk tenor cicilan, mulai dari 5-25 tahun.
2. KPR bersubsidi. KPR jenis ini merupakan fasilitas dari pemerintah yang disalurkan lewat bank. KPR ini memiliki harga, uang muka dan bunga yang lebih rendah dari KPR konvensional. Namun, KPR ini ditujukan masyarakat dengan penghasilan rendah dan belum punya rumah. Tipe rumah yang dibiayai pun maksimal tipe 36. Lokasi rumah biasanya terpencil dengan akses yang cukup sulit.
3. KPR Syariah, KPR ini kini banyak diminati berkat prinsip jual beli (*murabahah*). Artinya, bank akan membayar lunas rumah yang diinginkan dan nasabah tinggal mencicilnya hingga 15 tahun. Jumlah cicilannya pun tetap karena KPR syariah tak mengenal bunga. Meski begitu, harga rumah yang harus dibayar sudah keuntungan untuk bank. Tentu ini tepat bagi orang yang khawatir naik turunnya bunga.

4. KPR pembelian. KPR ini memungkinkan bank meminjamkan uang untuk membeli rumah. Kemudian, rumah tersebut atau properti lain juga bisa dijadikan agunan.
5. KPR *refinancing*. KPR jenis ini sebenarnya bukan jenis pembiayaan untuk membeli rumah. KPR refinancing lebih termasuk dalam pinjaman pribadi, sebagai jaminannya, anda bisa menggunakan surat tanah.
6. KPR *Take Over*. Meski tak banyak yang menawarkannya, terdapat bebrapa bank yang menawarkan fasilitas untuk memindahkan KPR ke bank lain dengan keuntungan tambahan batas pinjaman. KPR jenis ini sebenarnya merupakan persaingan antar bank guna mendapat konsumen baru.
7. KPR Angsuran Berjenjang. KPR ini menawarkan pinjaman untuk pembelian rumah dengan keinginan berupa penundaan pembayaran sebagian angsuran pokok hingga tahun ketiga masa pinjaman.
8. KPR Duo. Meski sangat jarang bank menawarkannya, KPR jenis ini memberi fasilitas untuk membeli rumah, apartemen atau ruko sekaligus kendaraan.

2.3. Kerangka Berfikir Penelitian

Gambar 2.2



Sumber: Data diolah, 2018

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis dan Pendekatan penelitian

Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada lokasi obyek alamiah, dimana peneliti adalah sebagai instrument kunci, tehnik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan). Dalam penelitian, banyak metode yang digunakan baik secara individu maupun kelompok. Tentunya metode yang digunakan sesuai dengan pokok permasalahan, tujuan dan kegunaan dari penelitian itu sendiri; Sehingga penelitian tersebut mampu dikatakan valid dan dapat dipertanggungjawabkan kebenaran serta keasliannya secara ilmiah.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yaitu pendekatan yang dilakukan secara sistematis dan akurat tentang fakta-fakta dan hubungan antara fenomena yang diselidiki, dengan cara menggambarkan atau mendiskripsikan. Pengertian penelitian kualitatif dapat diartikan sebagai penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa data-data tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati, dikarenakan data-data yang dibutuhkan tidak berbentuk angka (Moelong, 2001:3) dalam (Suyanto dan Sutinah, 2005:166). Sedangkan penjabaran mengenai pendekatan dan perspektif penelitian ini berupa deskripsi, uraian detail, cerita rinci oleh para informan penelitian. Jenis penelitian yang

digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah jenis penelitian diskriptif artinya melukiskan varriabel demi variabel, satu demi satu.

3.2 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat dimana peneliti melakukan penelitian untuk memperoleh data-data yang diperlukan. Adapun lokasi penelitian ini dilaksanakan di PT. Bank Syariah, Tbk. Kantor Cabang Batu yang berlokasi di Jl. Ponogoro No. 161 A, Kec. Temas, Sisir, Batu. Yang mana dalam PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu juga mempraktekkan pembiayaan KPR secara syariah dengan menggunakan akad murabahah.

3.3 Data dan Jenis Data

Berdasarkan sumber pengambilan data, jenis data dapat dibedakan menjaddi dua, yaitu:

1. Data Primer, yaitu data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung dilapangan oleh peneliti atau orang-orang yang bersangkutan yang memerlukannya. Dalam penelitian ini data primer diperoleh langsung dari hasil wawancara dengan beberapa pihak yang berhubungan langsung dalam transaksi produk tersebut.
2. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti dari sumber-sumber yang telah ada. Data sekunder ini basanya diperoleh dri brosur produk, artikel yang diperoleh melalui situs internet Bank terkait, jurnal-jurnal, *newspaper*, buku-buku serta laporan-laporan penelitian terdahulu yang berhubungan dengan penelitian penulis.

3.4 Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah sarana yang akan menjadi sumber dalam atau tempat informasi dalam pengumpulan data untuk peneliti. Subjek dalam penelitian kali ini akan mengarah kepada beberapa bagian analisis pembiayaan KPR yang ada di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu. Yang mana semua data mengenai KPR dan akad-akad lebih akurat.

3.5 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan prosedur sistematis dan standar untuk memperoleh data yang diperlukan serta valid. Maka dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik-teknik sebagai berikut:

1. Wawancara

Browsi dan Suwandi (2008:127) mendefinisikan wawancara sebagai percakapan dengan maksud tertentu oleh dua belah pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) sebagai pengaju atau pemberi pertanyaan dan yang diwawancarai (*interviewee*) sebagai pemberi jawaban atas jawaban itu. Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan wawancara semi terstruktur (*semisture interview*). Dimana dalam pelaksanaannya lebih bebas bila dibandingkan dengan wawancara terstruktur. Tujuan dari wawancara ini adalah untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka, dimana pihak yang diajak wawancara diminta pendapat, dan ide-idenya. Wawancara dilakukan kepada karyawan PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu.

2. Observasi

Observasi menurut Kusuma (1987:25) adalah “pengamatan yang dilakukan dengan sengaja dan sistematis terhadap aktivitas individu atau obyek lain yang diselidiki. Adapun jenis-jenis observasi tersebut diantaranya yaitu observasi terstruktur, observasi tak terstruktur, observasi partisipan, dan observasi nonpartisipan.” Dalam penelitian ini metode observasi yang digunakan agar pokok permasalahan yang ada dapat diteliti secara langsung pada PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu.

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan tehnik pengumpulan data dengan cara mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, ranskrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, agenda dan sebagainya (Suharsini, 2006: 231). Metode dokumentasi dilakukan dengan cara mengambil data dari manajemen PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu, Web dan berbagai data tentang PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu.

3.6 Analisis Data

Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain (Moleong, 2007:248). Berdasarkan definisi diatas dapat disimpulkan bahwa langkah awal dari analisis data adalah mengumpulkan data yang ada, menyusun secara sistematis, kemudian mempersentaskan hasil penelitiannya kepada orang lain.

McDrury (*Collaborative Group Analysis of Data*, 1999) seperti yang dikutip (Moleong, 2007:248) tahapan analisis data kualitatif adalah sebagai berikut:

- a. Membaca/mempelajari data, menandai kata-kata kunci gagasan dan pegagasan yang ada dalam data.
- b. Mempelajari kata-kata kunci itu, berupaya menemukan tema-tema yang berasal dari data.
- c. Menuliskan ‘model’ yang ditemukan
- d. Koding yang telah dilakukan

Analisis data dimulai dengan melakukan wawancara mendalam dengan informan kunci, yaitu seseorang yang benar-benar memahami dan mengetahui situasi obyek penelitian. Setelah melakukan wawancara, analisis data dimulai dengan membuat transkrip hasil wawancara, dengan cara memutar kembali rekaman hasil wawancara, mendengarkan dengan seksama,

kemudian menuliskan kata-kata yang didengar sesuai dengan apa yang ada direkaman tersebut.

Setelah peneliti menulis hasil wawancara tersebut kedalam transkrip, selanjutnya peneliti harus membaca secara cermat untuk kemudian dilakukan reduksi data. Peneliti membuat reduksi data dengan cara membuat abstraksi, yaitu mengambil dan mencatat informasi-informasi yang bermanfaat sesuai dengan konteks penelitian atau mengabaikan kata-kata yang tidak perlu sehingga didapatkan inti kalimatnya saja, tetapi bahasanya sesuai dengan bahasa informan.

BAB IV

PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

4.1 Paparan Data

4.1.1 Latar Belakang Perusahaan

Berawal dari Akuisisi Bank Jasa Arta oleh Bank Rakyat Indonesia pada tanggal 19 Desember 2007 dan kemudian diikuti dengan perolehan ijin dari Bank Indonesia untuk mengubah kegiatan usaha Bank Jasa Arta dari Bank Umum Konvensional menjadi Bank Umum yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah pada tanggal 16 Oktober 2008, maka lahirlah Bank umum syariah yang diberi nama PT. Bank Syariah BRI (yang kemudian disebut dengan nama PT. Bank BRISyariah) pada tanggal 17 November 2008.

Awal mula berdirinya Kantor Cabang Pembantu PT. Bank BRISyariah di Batu pada tahun 2010 berawal dari berdirinya Unit Mikro Syariah (UMS). UMS merupakan Unit Kerja dari Kantor Cabang Malang. UMS Batu melayani nasabah di daerah Batu dan sekitarnya. UMS disini hanya memiliki 1 Unit Head dan 2-3 Marketing Mikro sebagai struktur organisasinya. Fungsi dan tujuan masih sekedar menangani pembiayaan mikro di wilayah Batu. Pembiayaan mikro di UMS sendiri terdapat 3 produk yaitu mikro 25iB, 75iB dan 500iB.

Sejak turunnya surat izin dari Bank Indonesia No. 14/13/DPIP/Prz/MI, UMS merubah status kerjanya menjadi Kantor Cabang Pembantu (KCP) Batu. Kantor Cabang Pembantu adalah kantor cabang dari suatu Bank yang berada di pengawasan kantor di wilayah tertentu. Itu berarti KC Malang memiliki hak pengawasan terhadap KCP Batu. KCP Batu bersifat LOWCOST (Minim Biaya). Yang dimaksud Lowcost disini adalah dengan adanya biaya yang minim BRISyariah berupaya mengembangpesatkan dan mengenalkan BRISyariah kepada masyarakat dengan mendirikan Kantor Cabang Pembantu di Wilayah Batu.

1. VISI, MISI dan MOTTO Perusahaan

a. VISI BRISyariah

Menjadi Bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

b. MISI BRISyariah

1. Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan Finansial nasabah.
2. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah
3. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun

4. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman pikiran

c. MOTTO BRISyariah

“Bersama Wujudkan Harapan Bersama” adalah MOTTO dari BRISyariah sebagai perwujudan dari visi dan misi BRISyariah sendiri yang mempunyai arti bahwa BRISyariah ingin menjelaskan bahwa seluruh stake holder BRISyariah baik internal (seluruh karyawan) maupun eksternal (nasabah) merupakan instrumen yang penting dalam rangka mewujudkan seluruh harapan stake holder.

d. Tujuan Perusahaan

Tujuan perbankan Syariah adalah sebagai berikut:

1. Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalat secara islam, khususnya muamalat yang berhubungan dengan perbankan, agar terhindar dari praktek riba' atau jenis usaha/perdagangan yang lain yang mengandung unsur gharar(tipuan), di mana jenis tersebut selain dilarang dalam islam juga telah menimbulkan dampak negatif terhadap ekonomi rakyat.
2. Untuk menciptakan suatu keadilan di bidang ekonomi dengan jalan meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi, agar tidak terjadi kesenjangan yang amat besar antara pemilik modal dengan pihak yang membutuhkan dana.

3. Untuk meningkatkan kualitas hidup umat dengan jalan membuka peluang berusaha yang lebih besar dan diarahkan kepada kegiatan usaha yang produktif, menuju terciptanya kemandirian usaha.
 4. Untuk menanggulangi masalah kemiskinan, yang pada umumnya merupakan program utama dari negara-negara yang sedang berkembang. Upaya bank syariah di dalam mengentaskan kemiskinan ini berupa pembinaan nasabah yang lebih menonjol kebersamaannya dari siklus usaha yang lengkap seperti program pembinaan pengusaha produsen, pembinaan pedagang perantara, program pembinaan konsumen, program pengembangan modal kerja, dan program pengembangan usaha bersama.
 5. Untuk menjaga stabilitas ekonomi dan moneter. Dengan aktivitas bank syariah akan mampu menghindari pemanasan ekonomi diakibatkan adanya inflasi, menghindari persaingan yang tidak sehat antara lembaga keuangan.
 6. Untuk menyelamatkan ketergantungan umat islam terhadap bank non syariah.
- e. Nilai-nilai Budaya Kerja BRISyariah

“PASTI OKE”

Profesional : Kesungguhan dalam melakukan tugas sesuai dengan standar teknis dan etika yang telah ditentukan

Antusias : Semangat atau dorongan untuk berperan aktif dan mendalam dalam setiap aktivitas kerja

Penghargaan terhadap SDM : Menempatkan dan menghargai karyawan sebagai modal utama perusahaan dengan menjalankan upaya-upaya yang optimal sejak perencanaan, perekrutan, pengembangan dan pemberdayaan SDM yang berkualitas serta memperlakukan dengan baik sebagai individu maupun kelompok.

Tawakkal : Optimisme yang diawali dengan do'a dan dimanifestasikan melalui upaya yang sungguh-sungguh serta diakhiri dengan keikhlasan atas hasil yang dicapai.

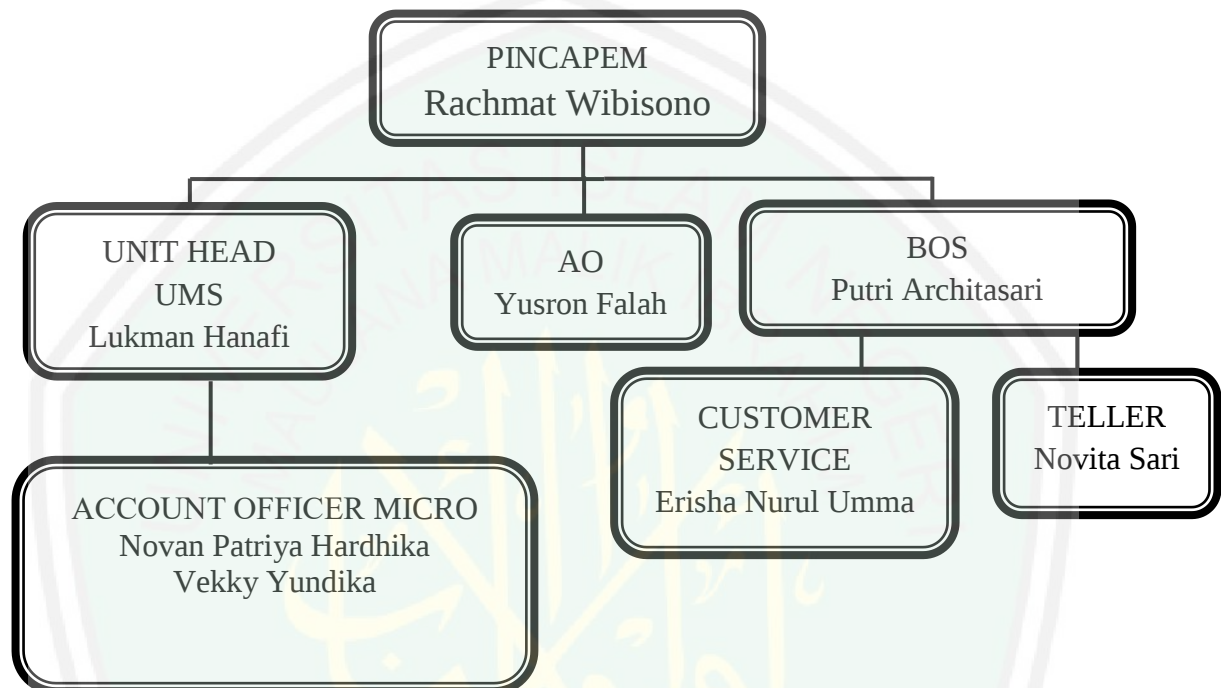
Integritas : Keseuaian antara kata dan perbuatan dalam menerapkan etika kerja, nilai-nilai, kebijakan dan peraturan organisasi secara konsisten sehingga dapat dipercaya juga senantiasa memegang teguh etika profesi dan bisnis, meskipun dalam keadaan yang sulit untuk melakukannya.

BerOrientasi Bisnis : Tanggap terhadap perubahan dan peluang, selalu berfikir dan berbuat untuk menghasilkan nilai tambah dalam pekerjaannya.

Kepuasan Pelanggan : Memiliki kesadaran sikap serta tindakan yang bertujuan memuaskan pelanggan eksternal dan internal dalam lingkungan perusahaan.

4.1.2 Struktur Organisasi

2.3. Gambar Struktur Organisasi PT. Bank BRI Syariah KCP Batu



Sumber: Bank BRI Syariah KCP Batu

4.1.3 Job Description dan Bidang-bidang Kerja

1. PINCAPEM (Pimpinan Cabang Pembantu)
 - a. Bertanggung jawab atas *performance* Capem dengan tujuan meningkatkan laba perusahaan.
 - b. Mengelola seluruh staf Capem dalam mendukung kegiatan bisnis Capem dengan tujuan tercapainya Sustainable Growth.

- c. Merupakan perwakilan BRISyariah di area dalam rangka membina hubungan dengan komunitasnya.

2. *Account Officer*

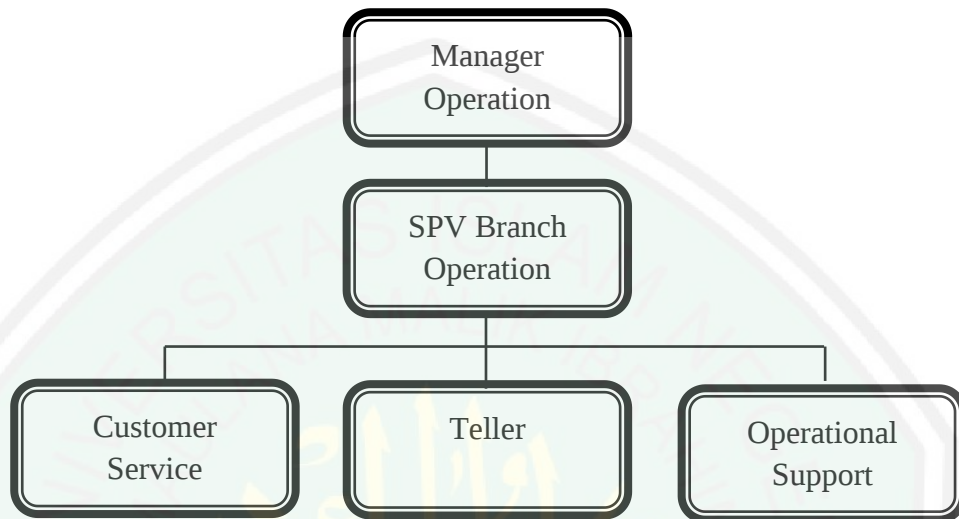
- a. Bertanggung jawab atas performance keuntungan UMS dengan tujuan meningkatkan laba perusahaan.
- b. Bertanggung jawab atas penjualan dengan kualitas calon nasabah yang baik.
- c. Mampu melaksanakan sales proses dengan disiplin tinggi.
- d. Merupakan perwakilan BRISyariah di area dalam rangka membina hubungan dengan komunitasnya.

3. *Account Officer Mikro*

- a. Bertanggung jawab atas performance keuntungan UMS dengan tujuan meningkatkan laba perusahaan
- b. Bertanggung jawab atas penjualan dengan kualitas calon nasabah yang baik
- c. Mampu melaksanakan sales proses dengan disiplin tinggi
- d. Merupakan perwakilan BRISyariah di area dalam rangka membina hubungan dengan komunitasnya

4. *Branch Operation Supervisor (BOS)*

2.4. Gambar Struktur Organisasi PT. Bank BRI Syariah KCP Batu



Sumber: Bank BRI Syariah KCP Batu

- a. Mengkoordinasi pelaksanaan operasional Bank di Kantor Cabang/ Cabang Pembantu dengan cara memberikan layanan operasional Bank yang akurat dan tepat waktu, sehingga seluruh transaksi dari nasabah dapat ditangani dan diselesaikan secara Excellent Implementasi fungsi sebagai *Service provider*.
- b. Memberikan dukungan kepada *Manager Operation* dan Pimpinan cabang, dan seluruh jajaran bisnis dan support cabang, berupa :
 1. Menyediakan layanan operasi kas, pembukaan / penutupan rekening, transfer, RTGS, pencairan, pembiayaan yang akurat dan tepat waktu secara konsisten

2. Membangun team work dan komunikasi yang efektif di cabang/ cabang pembantu.
3. Melaksanakan layanan operasi lainnya yang dilakukan di kantor cabang/ cabang pembantu, sehingga tidak terdapat open item dalam jangka waktu lama.
4. Sebagai narasumber dalam layanan operasi kantor cabang/ cabang pembantu baik internal maupun dengan jaringan eksternal bank lainnya.

5. *Teller*

- a. Melayani nasabah untuk transaksi setor dan penarikan tunai dan non-tunai serta transaksi lainnya sesuai aturan dan SLA yang ditetapkan untuk mencapai *service excellent* Implementasi Fungsi *Service Provider*.
- b. Memberikan dukungan kepada *Supervisor Branch Operation*, *Operation Manager*, dan Pimpinan Cabang, berupa:
 1. Memproses layanan operasi baik tunai maupun non-tunai yang dilakukan nasabah di teller, dengan akurat dan tepat waktu secara konsisten.
 2. Sebagai narasumber dalam layanan operasi tunai dan non-tunai sesuai kewenangan dan tanggung jawabnya
 3. Menjadi bagian dari tim operation yang solid, dapat bekerjasama dan komunikasi secara efektif.

6. *Customer Service*

- a. Memberikan informasi baik produk maupun layanannya yang dibutuhkan oleh nasabah atau calon nasabah.
- b. Melayani nasabah dalam pembukaan dan penutupan rekening serta transaksi lainnya sesuai aturan dan SLA yang ditetapkan untuk mencapai *service excellent*.
- c. Memberikan dukungan kepada *Supervisor Branch Operation*, *Operation Manager*, dan Pimpinan Cabang, berupa:
 1. Memproses layanan operasi pembukaan dan penutupan rekening, serta transaksi lainnya yang dilakukan nasabah di *customer service* dengan akurat, sopan, ramah, dan tepat waktu secara konsisten.
 2. Sebagai narasumber dalam layanan operasi dan produk bank sesuai dengan kewenangan dan tanggung jawabnya.

4.2. Pembahasan data hasil penelitian

Menurut wawancara penulis dengan Bapak Yusron Falah selaku *Financing Analyst* mengenai produk KPR, beliau menerangkan bahwa:

”KPR BRI Syariah memberikan fasilitas kredit pemilikan rumah baru atau second khusus nasabah Bank BRI Syariah juga untuk take over kredit dari bank lain.”

Persyaratan :

1. Warga Negara Indonesia
2. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah dan berwenang melakukan tindakan hukum
3. Pada saat pembiayaan lunas usia mohon tidak melebihi 65 tahun dan bagi PNS pembiayaan lunas saat memasuki masa persiapan pensiun.
4. Mempunyai pekerjaan tetap (masa kerja minimal 1 tahun) atau wiraswasta
5. Maksimum pembiayaan 90% dari harga jual rumah. (DP 10%)
6. Besar angsuran tidak melebihi 70% dari penghasilan bulanan bersih.
7. Tidak terdaftar dalam pembiayaan bermasalah Bank Indonesia dan Bank BRI Syariah.
8. Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank.

Keterangan:

1. nasabah mengajukan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah yang menggunakan akad murabahah.
2. Dalam langkah selanjutnya akan ditangani oleh bagian *cutomer service* yang nantinya akan dipindah tangankan kepada bagian analisis pembiayaan. Disini bagian analisis pembiayaan akan menjelaskan semua bagaimana prosedur dan persyaratan dalam pengajuan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah baik dalam kondisi rumah lama atau rumah baru.

3. Setelah diambil alih tangankan dalam pelayanan bagian analisis pembiayaan maka nasabah akan mengisi formulir pengajuan pembiayaan atas nama serta identitas nasabah yang bersangkutan.
4. Langkah selanjutnya yang akan di proses oleh bagian analisis pembiayaan adalah melakukan survey ketempat nasabah untuk meninjau kesesuaian atau kondisi yang ada pada nasabah. Dalam langkah ini yang akan menjadi tinjauan utama adalah baik dari sisi pekerjaan nasabah serta karakter nasabah yang bersangkutan dan pendapatan nasabah apakah sudah memenuhi karakter nasabah dalam pengajuan pembiayaan.
5. Langkah selanjutnya adalah menganalisis apakah hasil survey yang dilakukan oleh bagian analisis pembiayaan terhadap nasabah memenuhi kriteria dalam nasabah melakukan pengajuan pembiayaan. Apakah nasabah sudah memenuhi krakter 5c dalam pengajuan nasabah nasabah hal ini akan melibatkan bagian penyedia pembiayaan selaku pimpinan analisis pembiayaan dalam hal ini penyedia juga akan melibatkan pimpinan cabang selaku pimpinan dalam mengambil keputusan untuk persetujuan nasabah yang akan melakukan pembiayaan. Apakah nasabah tersebut layak untuk direlisasikan dalam pembiayaan yang diajukan atau tidak.
6. Langkah selanjutnya jika nasabah layak untuk menjadi nasabah yang dapat melakukan pembiayaan maka dana akan dicairkan dan nasabah akan

memenuhi syarat selanjutnya untuk memenuhi kebutuhan kelengkapan data nasabah. Setelah data lengkap maka akan segera dilakukan akad atau perjanjian antara pihak bank dengan nasabah baik dari berapa lama angsuran yang akan direalisasikan atau di ambil oleh nasabah dari jangka waktu 5 tahun sampai 15 tahun. Dan setelah akad serta data lengkap maka akan di realisasikan segera Kredit Pemilikan Rumah sesuai dengan kebutuhan nasabah. Sebaliknya jika proses ditolak oleh pihak bank maka dana tidak dapat dicairkan untuk proses pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dan akan diberi surat penolakan pembiayaan.

4.2.1. Prosedur Pengajuan KPR Dengan Akad Murabahah

Pada salah satu produk Bank BRI Syariah terdapat pembiayaan KPR Syariah, pembiayaan ini ditunjukkan untuk masyarakat yang ingin mewujudkan impian sebuah rumah baru.

Pembiayaan KPR yang ada di Bank BRI Syariah digunakan pada produk pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah*. Akad *murabahah* merupakan akad prinsip jual beli antara bank dan nasabah dimana bank membeli produk rumah yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian secara prinsip menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli yang ditambahkan dengan margin/keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah, sebagaimana yang dijelaskan oleh Bapak Yusron selaku *Financing Analyst* Bank BRI Syariah Kantor Cabang pembantu Batu pada 10 April 2018 pada pukul 10.00-11.15 di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu:

“Akad murabahah di KPR Bank BRI Syariah merupakan akad dimana nasabah dan pihak bank menentukan margin atau harga jual sesuai dengan kesepakatan diawal.”

Hal ini juga dijelaskan oleh Mhammad, (2005:23) Akad murabahah adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah dimana bank syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang memerlukan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin atau keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah.

Dalam pengajuan pembiayaan KPR ke Bank BRI Syariah pihak nasabah harus mengetahui terlebih dahulu kondisi rumah, baik rumah baru ataupun second. Di Bank BRI Syariah menerima pengajuan pembiayaan rumah baru dapat dengan melalui beberapa cara sebagaimana diterangkan oleh Bapak Yusron Falah selaku *Financing Analyst* pada jam 10.47 di ruangannya:

“Nasabah dapat memperoleh pembiayaan perumahan dapat dengan beberapa cara melalui nasabah yang datang sendiri ke bank dengan membawa berkas, atau melalui developer yang menawarkan produk rumah, atau dapat melalui instansi-instansi yang terdapat produk KPR atau dapat melalui pameran-pameran rumah baru atau second.”

Dengan melalui beberapa cara tersebut nasabah harus melengkapi berkas untuk proses pembiayaan. Setelah berkas masuk ke *Financing Services* yang bertugas sebagai mencari nasabah prospek dan mengarahkannya ke Bank untuk dapat diskuisisi. Setelah melalui proses wawancara, pihak *Financing Services* menginput data untuk diverifikasi apakah nasabah tersebut layak mendapatkan pembiayaan rumah. Apabila nasabah layak atau tidak layak menerima pembiayaan, pihak *Financing Services* akan merekomendasikan surat pernyataan yang akan ditanda tangani oleh kepala impian.

Setelah surat tersebut sudah direkomendasikan atau sudah disetujui dan ditandatangani oleh pimpinan, surat tersebut dikembalikan ke pihak *Financing Services* untuk di cek kembali melalui system yang bernama ILO untuk menginformasikan ke nasabah atau developer bahwa pembiayaan tersebut telah disetujui atau ditolak, dan apabila telah disetujui maka dapat sepakat untuk pihak nasabah/*developer* ke bank.

Proses pembiayaan yang digunakan menggunakan akad murabahah dengan kesepakatan margin atau keuntungan yang disepakati diawal akad. Setelah nasabah/*developer* sepakat dengan pihak bank, maka dana dapat dicairkan melalui *Financing Analyst* yang di proses di bagian *Transaction Process* yang bertanggung jawab atas aktivitas fungsi *processing*, fungsi *clearing*, fungsi *hardware* dan *software*. Setelah diproses oleh *Transaction Process* lalu di setujui oleh DBM Suporting dan dana pun dapat cair.

Dalam proses pengajuan pembiayaan KPR persyaratan-persyaratan yang ditentukan oleh bank harus terpenuhi semua, setelah semua berkas telah diisyaratkan oleh pihak bank terkumpul semua. Maka untuk proses selanjutnya pihak bank mengundang nasabah untuk proses wawancara kepada pihak nasabah untuk mengetahui 5C yaitu, watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), jaminan (*collateral*), dan kondisi (*condition*). Seperti yang dikatakan Bapak Yusron selaku *Financing Analyst*:

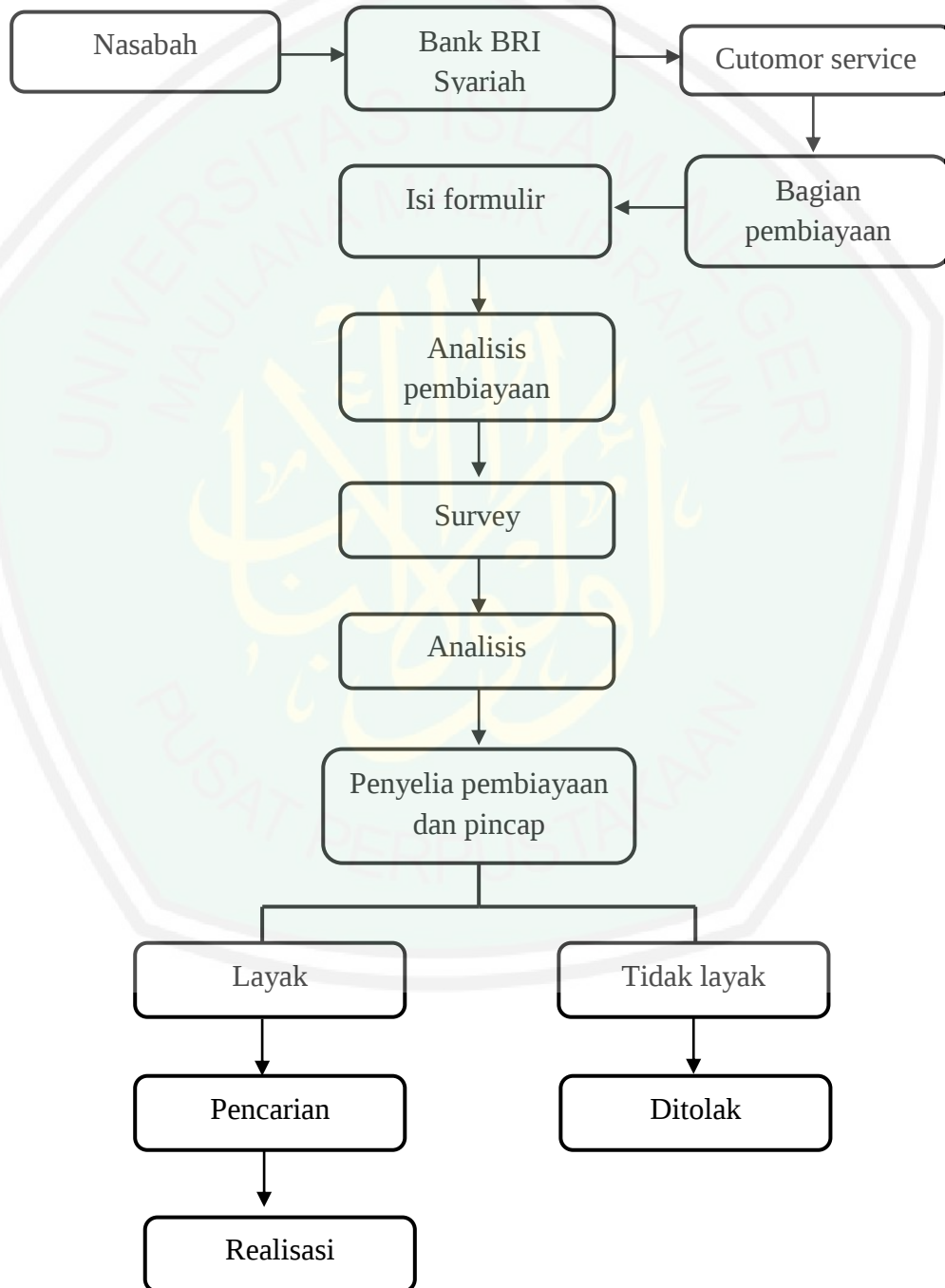
“Analisis yang digunakan untuk mewawancarai nasabah KPR yaitu hanya analisis 5C saja, akan tetapi kami lebih menggunakan yang 3C yaitu watak (character), kemampuan (capacity), dan jaminan (collateral).”

Pada proses awal wawancara pihak bank akan mengajukan berbagai macam pertanyaan pembuka kepada nasabah untuk menciptakan rasa nyaman dan akrab antara pihak bank dan nasabah. pihak bank akan menanyakan tentang pekerjaan, alasan pembelian rumah dan akan menghitung pengeluaran nasabah perbulan seperti biaya hidup sehari-hari dan juga kebutuhan lainnya.



Prosedur pembiayaan muarabahah dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah

Gambar 4.1. Alur pembiayaan murabahah dalam kredit pemilikan rumah



Sumber: Bank BRI Syariah KCP Batu

4.2.2. Kriteria Jaminan atau agunan

Dalam proses pembiayaan kredit pemilikan rumah ini rumah yang direalisasikan oleh pihak bank BRI Syariah tersebut yang akan dijadikan jaminan dalam pelaksanaan pembiayaan yang telah disepakati antara pihak bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu dengan pihak nasabah. Ini jika diajukan untuk pengajuan pembiayaan kredit pemilikan rumah. Namun, jika untuk renovasi rumah akan menggunakan agunan yang telah disepakati antara pihak bank dan nasabah namun akan melalui proses analisis serta survey terlebih dahulu dari pihak bank BRI Syariah untuk kriteria agunan yang diajukan oleh nasabah, serta nilai agunan yang dijamin harus diatas nilai pinjaman yang dipinjamkan oleh pihak bank. Adapun jenis jaminan yang bisa dijadikan jaminan dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah antara lain:

1. Dapat dilewati kendaraan roda empat
2. Memiliki sertifikat tersendiri
3. Memiliki hak atau ijin mendirikan bangunan
4. Tempat strategis
5. Mudah dijangkau sarana dan prasarana, seperti aliran listrik PDAM dll.

4.2.3. Penanganan Pembiayaan Bermasalah

Dalam penanganan pembiayaan yang bermasalah ada beberapa langkah yang akan dilakukan oleh pihak bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu. Adalah sesuai prosedur standar operasional instansi Bank BRI Syariah namun selama ini dalam pembiayaan yang berlangsung belum ada kemacetan ataupun permasalahan dalam pembiayaan. Salah satunya dalam pembiayaan Pemilikan Rumah, jika memang untuk penanganan pembiayaan yang bermasalah maka langkah yang akan dilakukan antara lain adalah:

1. Peringatan

Dalam langkah ini yang dimaksud dengan pembinaan adalah, dari pihak bank memberikan peringatan secara lisan kepada nasabah bahwasanya nasabah lalai, dan akan diperingatkan juga dalam bentuk surat yang ditujukan kepada nasabah. Dalam langkah ini untuk keterlambatan pengangsuran atau pengembalian cicilan bulanan yang melebihi batas waktu yang telah disepakati, jika keterlambatan pengangsuran masih sekali, namun nasabah menjelaskan dan memiliki itikad baik dalam pengembalian atau pengangsuran maka pihak Bank BRI Syariah akan memberikan keringanan ataupun tenggang waktu sesuai dengan kemampuan nasabah.

2. Peringatan yang disertai dengan surat peringatan

Dalam tahapan ini nasabah yang lalai dalam pengangsuran atau pencicilan dengan sengaja maka akan diberi surat peringatan, sebanyak tiga kali surat peringatan yang akan diberikan oleh pihak bank, dalam artian jika dalam angsuran pertama nasabah mengalai keterlambatan maka akan diperingatkan, hingga angsuran tiga kali nasabah tidak merespon adanya surat pemberitahuan maka akan dipasangkan papan penyitaan pada jaminan dari pihak nasabah.

3. Penarikan agunan/ jaminan

Dalam penarikan atau pengambilan jaminan adalah langkah yang memang sudah tidak mampu menyelesaikan kewajibannya kepada pihak bank, untuk jaminan yang disita oleh pihak bank dari hasil penjualan yang di pakai tidak keseluruhan akan menjadi milik pihak bank, namun hanya mengambil hasil untuk menutupi kekurangan angsuran yang belum terlaksana dari pihak nasabah, kelebihan atau hasil penjualan rumah yang tersisa akan diberikan kepada pihak nasabah yang bersangkutan. Apabila nasabah termasuk dalam kategori nasabah nakal yang sudah pernah mengalami kemacetan pembiayaan yang disengaja, maka nasabah akan terkena black list dari bank indonesia mengenai pinjaman yang tidak dapat diselesaikan kepada pihak bank.

4.2.4. Alur pembiayaan murabahah dari teori dengan aplikasi dilapangan

Seperti yang di sampaikan Bapak Yusron selaku *Financing Analyst* pembiayaan murabahah dalam Kredit Pemilikan Rumah yang ada di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu, ***nasabah mengajukan pembiayaan kepada pihak bank, kemudian pihak bank akan melakukan pemesanan kepada developer atas permintaan nasabah dengan ketentuan sesuai yang diinginkan nasabah, setelah itu bank akan melakukan akad dengan nasabah sesuai kesepakatan antara kedua belah pihak, setelah proses akad selesai maka pihak nasabah akan melakukan pengangsuran pembiayaan sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati di awal.***

Dalam alur diatas pembiayaan murabahah jika menurut (Antonio:2001) bank dengan nasabah melakukan negosiasi untuk persyaratan barang yang diminta oleh nasabah, setelah itu bank dengan nasabah akan melakukan akad jual beli. Setelah akad terjadi bank akan membeli barang pesanan nasabah kepada suplier, tahapan selanjutnya barang akan diserahkan kepada nasabah oleh pihak suplier, setelah barang diterima oleh suplier, setelah barang diterima dari suplier maka nasabah akan melakukan pengangsuran kepada pihak bank.

Dari sini dapat dilihat perbedaan alur skema dari teori yang ada dengan praktik yang ada dilapangan, pihak bank hanya melakukan akad sekali saja ketika pada saat sudah ada barang yang dibeli oleh pihak bank atas permintaan nasabah. Dan alur yang belum sesuai jika akad dilakukan setelah nasabah dengan bank bernegosiasi, maka pada praktek sesungguhnya akad dilakukan pada saat bank sudah membeli barang kepada suplier.

4.2.5. Pelaksanaan Akad Murabahah Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu.

1. Pada ketentuan awal dijelaskan bahwasanya bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.

Disini dapat dilihat bahwasanya lembaga bank sebagai lembaga keuangan melakukan semua transaksi harus bebas riba, dijelaskan dalam al-qur'an surat Al-baqarah:

Artinya: “..dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”

Dalam penjelasan diatas sudah dapat disimpulkan bahwasanya jual beli dihalalkan dan riba diharamkan. Maka dari penjelasan ini bank syariah dilarang menggunakan bunga yang mana dalam ketentuannya bank syariah beroperasi menggunakan bagi hasil bukan berlandaskan pada riba.

2. Pada ketentuan kedua barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat islam. Dalam ketentuan ini juga sudah jelas bahwasanya barang yang diperjual belikan tidaklah haram.

Dalam hal ini barang yang dijual belikan dalam bank syariah memang barang yang tidak dilarang atau diharamkan oleh syariah, sebagai contoh adalah dalam pengaplikasiannya barang yang berupa Kredit Pemilikan Rumah, tempat tinggal bukanlah barang yang diharamkan oleh syariat islam, barang yang diepesan juga jelas dan tidak melanggar syariat. Sedangkan jual beli yang diharamkan oleh syariat

islam adalah seperti jual beli yang belum jelas barangnya, jual beli khamer dan lain sebagainya yang termasuk kategori haram dalam syariat islam.

3. Pada ketentuan ke tiga bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. Dari penjelasan berikut sudah jelas bahwasanya lembaga bank melakukan pembiayaan akad murabahah baik dari sebagian dana atau pembiayaan secara keseluruhan. Semua tergantung perjanjian awal yang dilakukan antara kedua belah pihak.

4. Pada ketentuan ke empat bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian harus sah dan bebas dari riba.

Dari ketentuan ini, pihak bank sebagai penjual setelah pihak bank membeli dari supplier. Dapat diartikan berarti barang sudah menjadi milik bank sepenuhnya. Sedangkan untuk ketentuan pembelian harus sah dan bebas dari riba juga sudah diterapkan oleh pihak bank, adapun dalil yang menguatkan mengenai pembelian harus bebas dari riba dijelaskan dalam surat An-Nisa' ayat 29.

“ Hai orang-orang yang beriman, jangalah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka rela diantaramu dan janglah kamu membunuh dirimu” sesungguhnya Allah adalah maha penyayang padamu”.

5. Pada ketentuan kelima bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

Dalam pernyataan ini adalah. Bahwa bank sebagai pihak penjual dalam akad murabahah, harus menyampaikan semua yang berkaitan dengan jual beli yang berlangsung antara nasabah dengan pihak bank. Baik penjelasan mengenai pembelian dan harga yang diperoleh oleh pihak penjual dari supplier, sebaliknya jika jual beli dilakukan secara hutang maka dijelaskan bahwa perolehan barang yang didapat adalah jual beli dengan hutang piutang.

6. Pada ketentuan ke enam bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli ditambah dengan keuntungan.

Dari ketentuan ini dapat dijelaskan bahwa bank harus memberitahukan kepada nasabah harga perolehan beli yang didapat oleh pihak bank pada saat awal pembelian. Karena sudah jelas bahwasanya jual beli secara murabahah adalah menyebutkan harga pokok dan keuntungan yang akan diperoleh oleh pihak penjual adalah sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak.

7. Pada ketentuan ke tujuh nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

Maksud dari ketentuan ini bahwasanya nasabah diwajibkan menyelesaikan kewajibannya kepada pihak bank sesuai dengan

kesepakatan sebelumnya yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Hal ini dilandaskan dalam hadis dari riwayat Ibnu Majah. Dari Syaib:

“ Tiga perkara yang didalamnya terdapat keberkahan: menjual dengan pembayaran secara tangguh, *muqaradhah* (nama lain dari *mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah dan tidak untuk dijual”.

8. Pada ketentuan ke delapan untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut pihak bank bisa mengadakan perjanjian khusus dengan pihak bank.

Dalam ketentuan ini antara pihak bank dengan nasabah dapat membuat perjanjian yang kuat, sehingga menimbulkan saling percaya antara kedua belah pihak yang berakad, salah satunya dengan melakukan akad melalui notaris.

9. Pada ketentuan ke sembilan jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip sudah menjadi milik bank.

Dalam ketentuan umum yang terakhir ini bank bisa mewakilkan kepada nasabah untuk pembelian barang yang dipesan oleh nasabah. Karena jika dalam perbankan mereka sudah memiliki standar operasional dalam melakukan jual beli dengan akad murabahah.

4.2.6. Implementasi Akad Murabahah Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional

Dilihat dari alur yang ada dalam Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu dapat dilihat mengenai implementasi akad murabahah kemudian jika disesuaikan terhadap ketentuan fatwa dewan syariah nasional majlis ulama indonesia No.04/DSN-MUI/VI/2000. Mengenai ketentuan umum murabahah dan dapat dijelaskan antara lain sebagai berikut:

1. Pada ketentuan pertama yaitu bank harus melakukan akad murabahah yang bebas dari riba.

Sebagai lembaga keuangan Bank BRI Syariah sebagai instansi lembaga perbankan menggunakan akad murabahah yang terlepas dari unsur riba. Bank BRI Syariah mengambil keuntungan sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Maka bukan diistilahkan sebagai riba karena dari kedua belah pihak telah melakukan kesepakatan baik dari segi harga dan keuntungan yang akan diberikan oleh bank. Ini dapat dilihat dari bagi hasil yang ditetapkan dalam pembiayaan murabahah yang di implemintasikan dalam pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah).

2. Pada ketentuan yang kedua dijelaskan bahwa barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat islam.

Dapat dijelaskan bahwasanya dalaam Bank BRI Syariah barang yang diperjual belikan dalam akad murabahah tidak termasuk barang yang diharamkan oleh syariat islam. Karena dalam pembiayaan murabahah ini digunakan dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah. Ketentuan yang ada pada Bank BRI Syariah juga melihat setiap nasabah yang melakukan pembiayaan apakah nasabah yang melakukan pembiayaan termasuk kategori nasabah yang memiliki karakter yang kurang baik. Dari sini dapat disimpulkan bahwa bank BRI Syariah juga memenuhi untuk kriteria dalam fatwa dewan syariah nasional yang tidak menjual barang yang diharamkan oleh syariat islam.

3. Pada ketentuan yang ketiga, bahwasanya bank membiayai sebagian atau keseluruhan harga pembelian barang yang disepakati kualifikasinya.

Dalam hal ini Bank BRI Syariah tidak secara keseluruhan melakukan pembiayaan murabahah yang digunakan dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah kepada nasabah hanya 70% yang akan diberikan dari pihak bank oleh nasabah. Hal ini karena sesuai dengan ketentuan bank indonesia untuk meminimalisir terjadinya resiko pada pembiayaan macet. Sehingga pembiayaan yang mampu di biayai oleh pihak bank hanyalah 70% dari total keseluruhan yang diajukan oleh nasabah. Sedang untuk 30% adalah uang yang dimiliki oleh nasabah.

4. Pada ketentuan ke empat menjelaskan bahwa bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.

Pada implementasinya dalam Kredit Pemilikan Rumah di Bank BRI Syariah dalam pembelian barang yang dipesan oleh nasabah, pihak bank sendiri yang akan membelikan kepada supplier sesuai dengan kebutuhan atau pesanan dari nasabah yang melakukan pembiayaan. Jual beli yang dilakukan oleh pihak bank dengan nasabah juga terbebas dari riba, karena pihak bank akan memberitahukan kepada nasabah berapa keuntungan yang akan diambil oleh pihak bank, setelah disepakati antara pihak bank dengan nasabah berapa harga perolehan yang diperoleh oleh bank dan keuntungan yang didapatkan oleh bank, maka akan dilakukan akad. Dapat disimpulkan bahwasanya dalam ketentuan ini bank BRI Syariah sesuai dengan ketentuan Dewan Syariah Nasional.

5. Pada ketentuan yang kelima bahwasanya bank menyampaikan atau menjelaskan semua hal yang berkaitan, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

Pada ketentuan ini Bank BRI Syariah menjelaskan semua ketentuannya akad murabahah dalam pengaplikasiannya pada Kredit Pemilikan Rumah, baik dari segi dokumen maupun harga pokok yang diperoleh oleh bank sebelum diserahkan kepada nasabah dan keuntungan yang akan diperoleh oleh pihak bank. Maka dalam

ketentuan ini bank BRI Syariah dapat dikategorikan sesuai dengan ketentuan fatwa dewan syariah nasional.

6. Pada ketentuan yang keenam bahwa bank kemudian menjual barang tersebut dengan harga jual sesuai dengan harga beli plus keuntungan.

Dalam ketentuan ini dari pihak bank BRI Syariah melakukan ketentuan sesuai dengan prosedur baik dari sisi dokumen jaminan kemudian harga peroleh yang didapatkan akan dijelaskan akan dijelaskan kepada nasabah secara terang-terangan kemudian berapa keuntungan yang akan diperoleh oleh pihak bank dari pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah.

7. Pada ketentuan ketujuh disebutkan bahwasanya nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu yang telah disepakati.

Dalam ketentuan ini bank BRI Syariah telah membuat surat perjanjian dan ketentuan yang harus dilakukan oleh nasabah baik dari sisi identitas kemudian perjanjian berapa lama nasabah akan melakukan pembiayaan dalam jangka kurun waktu yang telah ada pada ketentuan bank BRI Syariah dalam pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah. Hal ini akan disepakati antara kedua belah pihak, baik dari pihak bank maupun dari pihak nasabah, dalam artian nasabah akan membayar kepada pihak bank secara mengangsur cicilan sesuai dengan kesepakatan jangka waktu yang telah ditentukan.

Dalam ketentuan ini Bank BRI Syariah sudah dapat dikatakan sesuai dengan ketentuan dewan syariah nasional.

8. Pada ketentuan kedelapan bahwasanya untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut pihak bank dapat mengadakan perjanjian yang khusus dengan nasabah.

Dalam ketentuan ini pihak Bank BRI Syariah melakukan ketentuan atau perjanjian khusus pada nasabah dengan adanya perjanjian melalui notaris untuk pengikatan akad yang lebih kuat dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah, sehingga lebih terpercaya dan lebih kuat dalam hukum apabila memang nantinya terjadi penyalahgunaan yang disengaja oleh nasabah.

9. Pada ketentuan kesembilan apabila pihak bank ingin melakukan atau mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga akad *murabahah* dilakukan setelah barang menjadi milik bank.

Dalam ketentuan ini pihak Bank BRI Syariah tidak melakukan perwakilan dalam pembelian rumah yang dipesan langsung oleh nasabah, sehingga dalam ketentuan ini pihak Bank BRI Syariah tidak menggunakannya, karena dalam ketentuan ini tidak mengharuskan, maka dapat dikategorikan bahwa Bank BRI Syariah dalam ketentuan ini masih sesuai dengan ketentuan Dewan Syariah Nasional.

4.2.7. Kendala yang Dihadapi Terkait Pembiayaan Murabahah

Setelah pembiayaan yang disalurkan BRI Syariah terhadap nasabah, permasalahan pun muncul. Kendala yang dihadapi pihak bank terkait pembiayaan yaitu ketidak pahaman nasabah terkait akad yang sudah disetujui dengan contoh adanya nasabah yang telat membayar angsuran bahkan pihak bank pun melelang rumah milik nasabah tersebut. Seperti yang diterangkan Bapak Yusron pada pukul 10.47 di ruangannya *Financing Analyst*:

“Beberapa Tahun yang lalu tepatnya Tahun 2015, terdapat nasabah kami yang menyalahi aturan akad. Nasabah tersebut membeirikan mengangsur cicilan rumah sampai bertahun-tahun yang menyebabkan kami pihak bank harus mengeluarkan SP 1 sampai SP 3 kemudian melelang rumah nasabah dikarenakan nasabah tidak ada itikat baik untuk meneruskan angsuran.”

Dalam pembiayaan KPR seharusnya uang muka dibayarkan kepada pihak bank. Berhubungan uang muka dibayarkan didepan dalam pembiayaan KPR, menurut Muhammad (2005:128) alasan pihak bank menyuruh nasabah berhubungan secara langsung kepada pihak developer, juga mempermudah proses transaksi pembiayaan KPR.

Dalam pembayaran angsuran bank mengenakan denda kepada nasabah bertujuan untuk setiap menunda keterlambatan pembayaran angsuran. Berkenaan dengan keterlambatan pembayaran angsuran, maka bank akan memberikan hukuman secara bertahap kepada pihak nasabah yaitu, pertama nasabah akan diberikan surat peringatan, apabila surat peringatan tersebut nasabag masih tetap tidak diperdulikan maka tahapan selanjutnya akan dilakukan surat peringatan kedua untuk penyemprotan apabila masih tidak jera maka bank akan

mengeluarkan surat peringatan ketiga yaitu pihak bank akan melelang rumah nasabah tersebut.

4.2.8. Solusi Untuk Menangani Kendala Tersebut

Untuk solusi yang dilakukan oleh pihak Bank, menurut wawancara saya dengan Bapak Yusron, solusi yang ditawarkan berupa:

“Solusi untuk menghindari nasabah wanprestasi kami pihak bank akan melakukan reschedulling dimana pihak bank dan nasabah berunding untuk penjadwalan ulang dengan margin dan tempo angsuran yang berbeda. Dengan membebankan biaya 1,5% dari harga angsuran, hal ini diambil karena disebabkan nasabah yang lalai dan tidak patuh terhadap kontrak awal dimana angsuran harus sesuai dan tepat waktu seperti akad di awal.”

Bank membebankan biaya sebesar 1,5% semata-mata hanya untuk biaya administrasi penjadwalan ulang bukan untuk mengambil untung bahkan riba. Hal ini dilakukan karena agar nasabah jera akan penjadwalan angsuran yang tepat waktu.

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Adapun hasil analisis dari penelitian yang dilakukan oleh penulis mengenai implementasi akad murabahah pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah berdasarkan fatwa dewan syariah nasional majlis ulama indonesia, dapat disimpulkan antara lain sebagai berikut.

1. Dalam semua implementasi akad murabahah berdasarkan fatwa dewan syariah nasional Bank BRI Syariah, sudah berusaha menyesuaikan ketentuan yang ada dalam operasional Bank BRI Syariah. Selain itu semua prosedur baik dari segi dokumen yang ada dalam perjanjian akad murabahah pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah ini memang sesuai dengan ketentuan yang sudah diterapkan dalam Bank BRI Syariah. Sehingga prosedur manajemen dalam alur pembiayaan di Bank BRI Syariah termasuk kategori baik. Sebaliknya jika ada dalam beberapa lembaga keuangan yang prosedur dan ketentuan yang ada tidak sesuai dengan ketentuan dewan syariah nasional. Sebaliknya dalam Bank BRI Syariah mereka berusaha menyesuaikan semuanya dengan ketentuan dewan syariah nasional baik dari semua ketentuan pembiayaan, khususnya pada pembiayaan murabahah.
2. Dari implementasi akad murabahah yang dilakukan dalam Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu, terjadi antara bank dengan

nasabah, pemesanan barang untuk nasabah apabila telah disetujuinya pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah baru akan terjadi akad antara bank dengan nasabah, jika dalam pendapat (Antonio: 2001) setelah nasabah melakukan pemesanan kepada bank maka akan segera dilakukan akad untuk mengikat semuanya, kemudian baru bank memesan kepada supplier, namun jika dalam Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu akad akan baru dilakukan setelah nasabah positif dalam melakukan pembiayaan murabahah dalam Kredit Pemilikan Rumah. Ini dapat dikategorikan bahwasanya murabahah yang digunakan adalah murabahah menggunakan pesanan.

3. Dari hasil wawancara dengan bagian analisis pembiayaan, jumlah peminat Kredit Pemilikan Rumah dari awal operasi Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu mengalami peningkatan, sedang implementasi keseluruhan dari ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional dengan praktik dilapangan bahwasanya mereka harus mengikuti semua ketentuan yang ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. Apabila sebuah lembaga keuangan syariah tidak mengikuti ketentuan dari Dewan Syariah Nasional maka akan dikenakan denda sesuai dengan yang ditentukan oleh Dewan Syariah Nasional majlis ulama Indonesia.

5.2. Saran

1. Kepada instansi dalam peningkatan pelayanan dan pembiayaan, serta pemahaman sebagai lembaga keuangan syariah perlu ditingkatkan kembali, jika semua poin dan ketentuan yang ada dalam Dewan Syariah Nasional maka dari sisi jaminan hendaknya Bank BRI Syariah memberikan pilihan kepada nasabah dalam pengajuan jaminan, tidak secara langsung memastikan jaminan yang digunakan adalah rumah yang direalisasikan, dapat dibuat pilihan lain misalnya seperti tanah atau lain sebagainya yang kiranya harga dari keseluruhan dapat mengcover pinjaman yang dilakukan nasabah.
2. Kepada Dewan Pengawas Syariah lebih meningkatkan kembali pengawasannya kepada lembaga keuangan syariah karena tidak semua lembaga bank syariah mampu dan bisa menerapkan semua ketentuan-ketentuan yang ditetapkan Dewan Syariah Nasional sebagai pedoman untuk operasional lembaga keuangan syariah. Lebih memahamkan pada anggota dan keseluruhan lembaga keuangan syariah untuk memahami sistem transaksi yang syariah yang nantinya akan membuat secara keseluruhan lembaga keuangan syariah mampu menyesuaikan dengan ketentuan yang sudah diterapkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Afandi, Yazid. 2009. *Fiqih Muamalah dan Implementasinya dalam lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Logung Pustaka.
- Antonio, M..Syafi'i, 2001. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Moleong, Lexy J. 2009. *Metode Penelitian Kualitatif*. Cetakan ke dua puluh tujuh. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- FATWA DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang MURABAHAH
<http://alhishein.blogspot.com/2011/12/murabahah.html> di akses pada tanggal 16/04/2018
- Istikoma, Nurul. 2013. Penerapan metode keuntungan pembiayaan (ATTAMWIL BIL ALMURABAHAH) pada bank syariah umum di indonesia periode 2013
- Prabowo, Agung Bagya. Konsep akad murabahah pada perbankan syariah (Analisa Kritis terhadap konsep murabahah di indonesia dan malaysia)
- Muhammad. (2008). *"Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah"*. Yoyakarta: UII Press.

Hasil Wawancara

Hari, Tanggal :Kamis, 10 April 2018

Waktu :10.00 – 11.15

Narasumber :Yusron Falah

Bagian : *Financing Analyst*

Pertanyaan :

- 1) Analisis apa saja yang digunakan untuk menghindari resiko untuk kredit pemilikan rumah?
- 2) Apa keuntungan yang terdapat di KPR pada BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu?
- 3) Apa saja kendala yang dihadapi dalam implementasi akad murabahah produk KPR di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu?
- 4) Bagaimana solusi dari kendala yang dihadapi terkait hal tersebut?
- 5) Apabila terdapat nasabah yang telah meninggal dunia dan beliau masih terikat mengangsur KPR, bagaimana kebijakan dari pihak bank?

Jawaban :

- 1) Analisis yang digunakan sekarang 5 C, akan tetapi yang lebih digunakan 3 C saja yaitu watak (*Character*), kemampuan (*capacity*), dan jaminan (*collateral*).

- 2) Untuk keuntungannya sekarang kita ada margin promo jadi angsuran pertama menjadi lebih murah karena akad murabahah jadi keuntungan/marginnya ditetapkan didepan sehingga angsurannya dapat dipastikan.
- 3) Untuk kendala tidak begitu besar karena terdapat agunan yang bisa pihak Bank eksekusi seperti dilelang, kita pernah sekali lelang karena nasabahnya diluar negeri (nasabah wanprestasi) karena tidak dapat dihubungi.
- 4) Untuk solusi kendala tersebut kami tidak langsung lelang, akan tetapi kita memberlakukan *rescheduling* atau memberikan SP 1, SP 2 sampai SP 3 yang pembayarannya sudah terlewat beberapa tahun lalu kami akan lelang. Apabila terdapat nasabah yang tidak bisa membayar maka kami mencari nomor pihak keluarga yang bisa dihubungi sebelum kami mengeluarkan SP 1.
- 5) Pada saat akad terdahulu akan ada biaya yang dikeluarkan atau biaya direalisasi salah satunya sertifikat asuransi jiwa yang isinya mengcover nasabah yang masih berhubungan dekat dengan nasabah yang meninggal. Untuk keluarga yang akan menerima sertifikat asuransi jiwa minimal 5 orang kerabat terdekat.

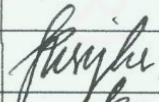
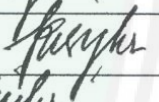
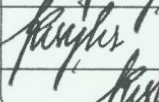
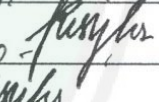
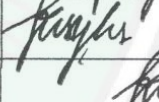
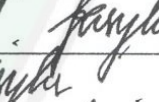
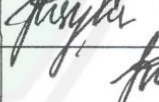
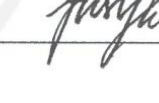
Malang, 23 mei 2018

Financing Analyst

Yusron Falah

BUKTI KONSULTASI

Nama : Uswatun Hasanah
NIM/Prodi : 15530005/ Diploma Tiga (D-III) Perbankan Syariah
Pembimbing : Irmayanti Hasan, ST., MM
Judul Tugas Akhir : IMPLEMENTASI AKAD *MURABAHAH* DALAM PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) (Studi Kasus Pada PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Batu)

No.	Tanggal	Materi Konsultasi	Tanda Tangan
1.	20 Desember 2017	Pengajuan <i>Outline</i>	
2.	15 Maret 2018	Proposal	
3.	23 Maret 2018	Revisi & Acc Proposal	
4.	04 April 2018	Seminar Proposal	
5.	26 April 2018	Acc Proposal	
6.	15 Mei 2018	Tugas Akhir Bab I-V	
7.	31 Mei 2018	Revisi dan Acc Tugas Akhir	
8.	28 Juni 2018	Acc Keseluruhan	

Batu, 28 Juni 2018
 Mengetahui:
 Ketua Program Studi Diploma
 Tiga (D-III) Perbankan Syariah



Irmayanti Hasan, ST., MM
 NIP 197705062003122001

Nomor : B. 0414-KCP-MLG-BATU/004-2018
Lamp. : -
Hal : Surat Keterangan Pelaksanaan Penelitian

Batu, 20 April 2018

Kepada Yth :
Ketua Program Studi
D3 Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi
Universitas Islam Negeri
Maulana Malik Ibrahim Malang

Di _____
Tempat _____

Assalamualaikum wr wb

Teriring salam dan do'a dari kami, semoga Bapak/Ibu dalam keadaan sehat walafiat dan selalu dalam lindungan Allah SWT dalam menjalankan kegiatan sehari-hari, Amin.

Sehubungan dengan surat Nomor B-451/FEK/TL.00/03/2018 tanggal 19 Maret 2018 perihal permohonan ijin penelitian di PT. BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Malang Batu. Berkaitan dengan hal tersebut diatas, berikut menerangkan bahwa :

NO	NAMA	NIM	WAKTU PELAKSANAAN	PEMBIMBING PENELITIAN
1	Uswatun Hasanah	15530005	10 April 2018 s.d. 11 April 2018	Putri Architasari (Branch Operation Supervisor)

Mahasiswa tersebut di atas telah melakukan Penelitian berkaitan dengan strategi pemasaran di PT. BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Malang Batu untuk penunjang data Tugas Akhir dengan Judul Analisis SWOT terhadap Strategi Pemasaran Produk KPR Faedah pada PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah KCP Batu

Demikian surat keterangan ini diberikan, agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamualaikum Wr. Wb

**PT. BANK BRISYARIAH
KCP MALANG BATU**



Putri Architasari
Branch Ops. Spv

BIODATA PENELITI

Nama Lengkap : Uswatun Hasanah
 Tempat, tanggal lahir : Sumenep, 20 September 1997
 Alamat Asal : Ds.Sukajeruk. Kec.Masalembu. Kab.Sumenep
 Alamat Sekarang : Jl. Sunan Drajat No.3 Lowokwaru Malang
 Hp : 085230881595
 E-mail : uswatunchubek@gmail.com

Pendidikan Formal

2002-2003 : RA. Zainul Jadid
 2003-2009 : MI Assalafiyah II
 2009-2012 : SMPN 1 Masalima Masalembu
 2012-2015 : MA Zainul Hasan 1 Genggong
 2015-sekarang : D-III Perbankan Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim
 Malang

Pendidikan Non Formal

2012-2015 : Pondok Pesantren Zainul Hasan Genggong
 2015-2016 : Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly UIN Maulana Malik
 Ibrahim Malang
 2015-2016 : Program Khusus Perkuliahan Bahasa Arab UIN Maulana
 Malik Ibrahim Malang
 2017 : English Language Center (ELC) UIN Maulana Malik
 Ibrahim Malang

Pengalaman Organisasi

- Pengurus Devisi Kemahasiswaan HMP D3 Perbankan Syariah(2016-2017)
- Anggota PMII (Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia) Biro Pergerakan (2015-2016)

Aktivitas dan Pelatihan

- Peserta dan Panitia Beauty Class D-III Perbankan Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang (2015-2017) setiap Tahun.
- Peserta Lomba *Marketing* oleh BTN Syariah (2015).

Malang, 30 Juni 2018

Uswatun Hasanah