

**KESESUAIAN AKAD JUAL BELI *MURĀBAHAH*
PADA PEMBIAYAAN KPR
DENGAN FATWA DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017
(STUDI KASUS BRI SYARIAH KANTOR CABANG
PEMBANTU AJIBARANG BANYUMAS)**



IAIN PURWOKERTO

LAPORAN TUGAS AKHIR

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
(FEBI) IAIN Purwokerto untuk memenuhi salah satu
syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya

IAIN PURWOKERTO

Oleh :
ATHA FIRDAUS
NIM: 1522203053

**PROGRAM DIPLOMA III
MANAJEMEN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PURWOKERTO
2018**

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini saya:

Nama : Atha Firdaus

NIM : 1522203053

Jenjang : Diploma III (D III)

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah

Judul : Kesesuaian Akad Jual Beli Murābahah Pada Pembiayaan KPR
Dengan Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 (Studi
Kasus BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ajibarang
Banyumas)

Menyatakan bahwa naskah Tugas Akhir (TA) secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk pada sumbernya.

Purwokerto, 25 Mei 2018



Atha Firdaus
NIM.1522203053

HALAMAN REKOMENDASI UJIAN TUGAS AKHIR





KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No.40A Purwokerto 53126
Telp. 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id

PENGESAHAN

Tugas Akhir berjudul

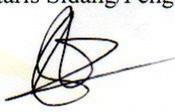
**KESESUAIAN AKAD JUAL BELI MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN KPR
DENGAN FATWA DSN-MUI NO III/DSN-MUI/IX/2017
(STUDI KASUS BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU AJIBARANG)**

Yang disusun oleh Saudari **Artha Firdaus** (NIM. 1522203053) Program Studi **D-III Manajemen Perbankan Syariah**, Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, telah diujikan pada hari **kamis tanggal 5 Juli 2018** dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Ahli Madya (A.Md.)** dalam Ilmu Perbankan Syariah oleh Sidang Dewan Penguji Tugas Akhir.

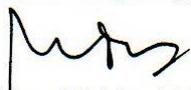
Ketua Sidang/Penguji


Iin Solikhin, M. Ag
NIP. 19720805 2001121 002

Sekretaris Sidang/Penguji


Sofia Yustiani Suryandari, M. Si
NIP. 19780716 200901 2 006

Pembimbing/Penguji


Ahmad Dahlan, M.S.I
NIP. 19731014 200312 1 002

Purwokerto, Juli 2018

Mengetahui/Mengesahkan
Dekan



H. Fathul Aminudin Aziz, M.M.
NIP. 194031994031004

NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada :

Yth. Dekan Fakultas Ekonomi dan
Bisnis Islam IAIN Purwokerto
di Purwokerto

Assalamualaikum Wr. Wb.

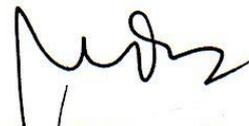
Setelah melakukan bimbingan, arahan, dan koreksi terhadap penulisan tugas akhir dari Atha Firdaus, NIM 1522203053 yang berjudul:

**KESESUAIAN AKAD JUAL BELI *MURĀBAĤĤĤĤ*
PADA PEMBIAYAAN KPR DENGAN FATWA DSN-MUI
No. 111/DSN-MUI/IX/2017
(STUDI KASUS BRI SYARIAH KANTOR CABANG
PEMBANTU AJIBARANG BANYUMAS)**

Saya berpendapat bahwa tugas akhir tersebut diatas sudah dapat diajukan kepada Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto untuk diujikan dalam rangka memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md).

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Purwokerto, Mei 2018
Pembimbing,



Ahmad Dahlan, M.Si.
NIP. 197310142003121002

MOTTO

“Generasi Milenial, Jangan sia-siakan hidupmu hanya untuk sekedar menjadi followers, tapi jadikanlah hidupmu sebagai Trend Center.”



PERSEMBAHAN

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat, taufiq, serta hidayahnya. Dengan kerendahan hati, niat, perjuangan, pengorbanan dan usaha keras yang diiringi dengan doa ikut memberikan warna dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini, maka dengan bangga penulis persembahkan karya yang sederhana ini khusus untuk orang-orang yang selalu setia berada didalam sebuah ruang perjuangan penulis.

1. Bapak Tri Joko Budi Prasetyo dan Ibu Nur Rahayuningsih, kedua orang tua yang tiada henti dalam mengucap doa untuk anaknya, manusia super yang bisa membawa penulis sampai pada titik sekarang. Terimakasih untuk semua pengorbanan yang telah kalian berikan. Tanpa doa, usaha, dan pengorbanan kalian, sangat mustahil penulis dapat merasakan suka duka dalam penulisan Tugas Akhir ini. Dan tanpa dorongan dari kalian penulis tidak akan dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.
2. Mutiara Hartanti, terimakasih untuk tawa yang selalu diberikan. Senyum kecilmu seakan memberikan motivasi dan semangat baru bagi penulis.
3. Yeli Melianti, terimakasih atas semua pengorbanan, perjuangan, kesabaran serta ketulusan. Terimakasih untuk semua doa dan pengalaman yang tercipta pada saat penulisan. Dan terimakasih karena telah memberikan warna didalam sebuah perjuangan.
4. Fauziah Febriani, teman PKL yang selalu berbagi akan ilmu serta pengalamannya kepada penulis.
5. Muh. Mustofa Zaman, teman PKL yang merangkap sebagai teman satu kosan
6. Seluruh teman-teman DIII MPS-B Angkatan tahun 2015, terimakasih untuk semangat yang diberikan, terimakasih untuk kebersamaan yang telah terjalin selama 3 tahun terakhir, dan semoga persaudaraan akan tetap terus terjaga.

KATA PENGANTAR

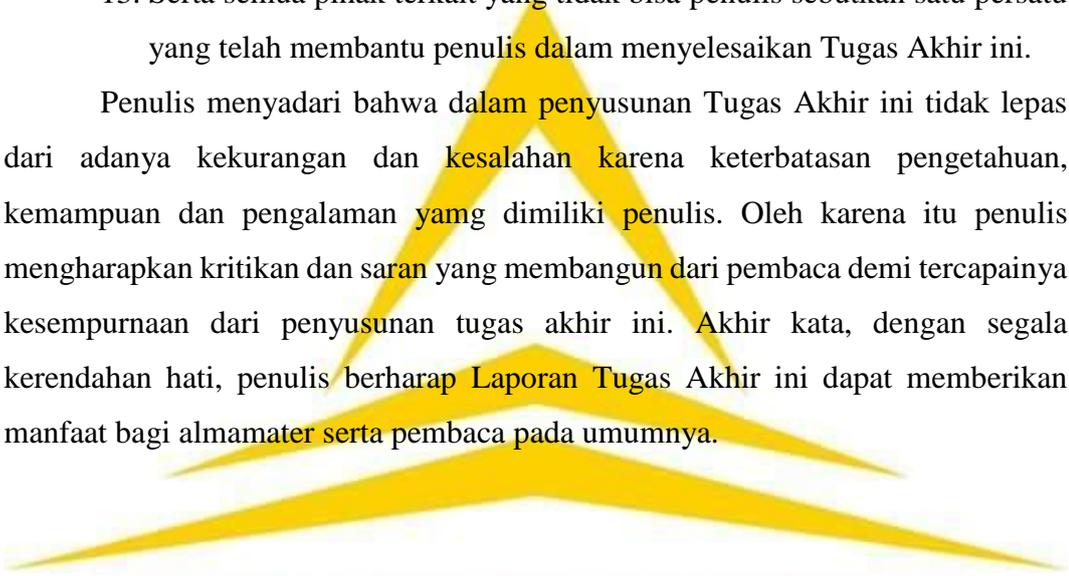
Alhamdulillah puji syukur kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat serta hidayah nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan tugas akhir ini dengan judul “*Kesesuaian Akad Jual Beli Murābahah Pada pembiayaan KPR Dengan Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 (Studi Kasus BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ajibarang Banyumas)*”. Shalawat serta salam semoga tetap terlimpahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW yang telah membawa umatnya ke jalan yang penuh keberkahan.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini tidak akan berhasil tanpa bimbingan dan pengarahan dari berbagai pihak yang telah meluangkan waktunya dalam penyusunan Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, dengan segala hormat dan kerendahan hati perkenankanlah penyusun mengucapkan terimakasih kepada:

1. Dr. H. A Lutfi Hamidi, M.Ag., Rektor IAIN Purwokerto.
2. Dr. H. Munjin, M. Pd.I., Wakil Rektor I IAIN Purwokerto.
3. Drs. Asdlori, M.Pd.I., Wakil Rektor II IAIN Purwokerto.
4. Dr. H. Supriyanto, Lc.,M.S.I, Wakil Rektor III IAIN Purwokerto.
5. Dr. H. Fathul Aminudin Aziz, M.M., Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
6. Yoiz Shofwa Shafrani, SP.,M.Si., Ketua Jurusan Perbankan Syariah.
7. H. Sochimim, Lc., Msi, selaku Kaprodi D III Manajemen Perbankan Syariah.
8. Ahmad Dahlan, M.Si., Wakil Dekan II Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam dan Pembimbing Laporan Tugas Akhir, terimakasih karena telah meluangkan waktu, tenaga, serta pikiran untuk memberikan bimbingan dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
9. Seluruh Dosen IAIN Purwokerto, terimakasih atas ilmu yang telah diberikan selama masa perkuliahan, karena ilmu tersebut sangat membantu dalam penyusunan tugas akhir ini.

10. Andinna Fitri Sundari, BOS BRI Syariah KCP Ajibarang selaku pembimbing lapangan yang telah memberikan kesempatan untuk melaksanakan Praktek Kerja Lapangan di BRI Syariah KCP Ajibarang.
11. Muhammad Fatih, selaku *Account Officier* BRI Syariah KCP Ajibarang yang telah meluangkan waktunya untuk ikut membimbing dan berbagi ilmu terkait topik pembahasan penulis.
12. Segenap Pimpinan dan Karyawan BRI Syariah KCP Ajibarang yang telah memberikan pengalaman kerja khususnya dalam bidang perbankan.
13. Serta semua pihak terkait yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tugas Akhir ini tidak lepas dari adanya kekurangan dan kesalahan karena keterbatasan pengetahuan, kemampuan dan pengalaman yang dimiliki penulis. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritikan dan saran yang membangun dari pembaca demi tercapainya kesempurnaan dari penyusunan tugas akhir ini. Akhir kata, dengan segala kerendahan hati, penulis berharap Laporan Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat bagi almamater serta pembaca pada umumnya.



IAIN PURWOKERTO

Purwokerto, Mei 2018

Penyusun,

Atha Firdaus
NIM. 1522203053

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB - LATIN

Berdasarkan keputusan bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 158 tahun 1987 Nomor 0543 b/u/1987 tanggal 10 September 1987 tentang pedoman transliterasi Arab-Latin dengan beberapa penyesuaian menjadi berikut:

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	s'a	s\	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	h{a	h}	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	z'al	z\	zet (dengan titik di atas)

ر	Ra	R	Er
ز	Za	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	s}ad	s}	es (dengan titik di bawah)
ض	d{ad	d{	de (dengan titik di bawah)
ط	t}a	t}	te (dengan titik di bawah)
ظ	z{a	z{	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain'	koma terbalik ke atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka

ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wawu	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	hamzah	'	Apostrof
ي	ya	Y	Ye

2. Vokal

1) Vokal Tunggal (Monoftong)

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf latin	Nama
ـَ	Fath}ah	A	A
ـِ	Kasrah	I	I
ـُ	D}amah	U	U

Contoh:

كَتَبَ -*kataba*

يَذْهَبُ - *yaz}habu*

فَعَلٌ - *fa'ala* سُئِلَ - *su'ila*

2) Vokal Rangkap (Diftong)

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
يَـ	<i>Fath}ah dan ya</i>	<i>Ai</i>	a dan i
وَـ	<i>Fath}ah dan wawu</i>	<i>Au</i>	a dan u

Contoh:

كَيْفَ - *kaifa*

هَوَّلَ - *hauila*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
آ	<i>fath}ah dan alif</i>	<i>Ā</i>	a dan garis di atas
يِ	<i>kasrah dan ya</i>	<i>Ī</i>	i dan garis di atas
وُ	<i>d}ammah dan wawu</i>	<i>Ū</i>	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ - *qāla* قِيلَ - *qīla*

رَمَى - *ramā* يَقُولُ - *yaqūlu*

4. *Ta Marbu>t}ah*

Transliterasi untuk *ta marbu>t}ah* ada dua:

1) *Ta marbu>t}ah* hidup

ta marbu>t}ah yang hidup atau mendapatkan *h}arakatfath}ah*, *kasrah* dan *d}ammah*, transliterasinya adalah /t/.

2) *Ta marbu>t}ah* mati

Ta marbu>t}ah yang mati atau mendapat *h}arakat sukun*, transliterasinya adalah /h/.

3) Kalau pada suatu kata yang akhir katanya *tamarbu>t}ah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *ta marbu>t}ah* itu ditransliterasikan dengan *ha* (h)

contoh:

روضة الأطفال	<i>Raud}ah al-Atf}ā</i>
المدينة المنورة	<i>al-Madīnah al-Munawwarah</i>
طلحة	<i>T}alh}ah</i>

5. *Syaddah (Tasydid)*

Syaddah atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *syaddah* atau tanda *tasydid*. Dalam transliterasi ini tanda

syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

رَبَّنَا - *rabbānā*

نَزَّلَ - *nazzala*

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dengan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

- 1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*, kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.
- 2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*, ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sambung atau hubung.

Contoh:

الرجل - *al-rajulu*

القلم - *al-qalamu*

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrop. Namun itu, hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila Hamzah itu terletak di awal kata, ia dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

Hamzah di awal	اكل	<i>Akala</i>
Hamzah di tengah	تأخذون	<i>ta'khuz/ūna</i>
Hamzah di akhir	النوء	<i>an-nau'u</i>

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dua cara: bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan. Namun penulis memilih penulisan kata ini dengan perkata.

Contoh:

وان الله لهو خير الرازقين : *wa innalla@ha lahuwa khair ar-ra@ziqi@n*

فاوفوا الكيل والميزان : *fa aufu@ al-kaila wa al-mi@zan*

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan arab huruf kapital tidak dikenal, transliterasi huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandang.

Contoh:

وما محمد الا رسول

Wa ma> Muh}ammadun illa> rasu>l.

ولقد راه بالافق المبين

Wa laqad raa>hu bi al-ulfuq al-mubi>n



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
HALAMAN REKOMENDASI TUGAS AKHIR.....	iii
HALAMAN LEMBAR PENGESAHAN	iv
NOTA DINAS PEMBIMBING.....	v
MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB – LATIN	x
DAFTAR ISI	xviii
DAFTAR TABEL	xxi
DAFTAR GAMBAR	xxii
DAFTAR LAMPIRAN	xxiii
ABSTRAK	xxiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Maksud dan Tujuan	8
D. Metode Penelitian.....	9
1. Jenis Penelitian.....	9
2. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	9
3. Teknik Pengumpulan data.....	9
4. Metode Analisis Data	11
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).....	12
1. Pengertian KPR.....	12
2. Syarat pembiayaan KPR.....	13

B. Pembiayaan Murabahah	14
1. Pengertian Pembiayaan	14
2. Tujuan Pembiayaan	14
3. Pengertian <i>Murābahah</i>	16
4. Landasan Syariah <i>Murābahah</i>	18
5. Tujuan / Manfaat pembiayaan <i>Murābahah</i>	19
6. Resiko Pembiayaan <i>Murābahah</i>	20
7. Ketentuan Umum <i>Murābahah</i>	20
8. Rukun dan Syarat <i>Bai' al- Murābahah</i>	20
9. Skema Pembiayaan <i>Murābahah</i>	21
10. Penetapan Fatwa tentang <i>Murābahah</i>	23
C. Penelitian Terdahulu	24

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	27
1. Sejarah Singkat BRISyariah KCP Ajibarang	27
2. Visi dan Misi BRISyariah KCP Ajibarang	29
3. Budaya kerja BRISyariah.....	30
4. Struktur Organisasi BRISyariah KCP Ajibarang	32
5. Produk-Produk BRISyariah KCP Ajibarang.....	35
B. Pembahasan	42
1. Prosedur pelaksanaan pembiayaan KPR di BRISyariah KCP Ajibarang.....	42
2. Penerapan akad <i>Murābahah</i> pada pembiayaan KPR di BRI Syariah KCP Ajibarang.....	62
3. Analisis akad jual beli <i>Murābahah</i> pada pembiayaan KPR di BRI Syariah KCP Ajibarang berdasarkan Fatwa DSN- MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017	66

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan 73
B. Saran 74

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



DAFTAR TABEL

Table 1.1 Data Nasabah KPR BRI Syariah KCP Ajibarang Dalam Tiga Tahun Terakhir

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

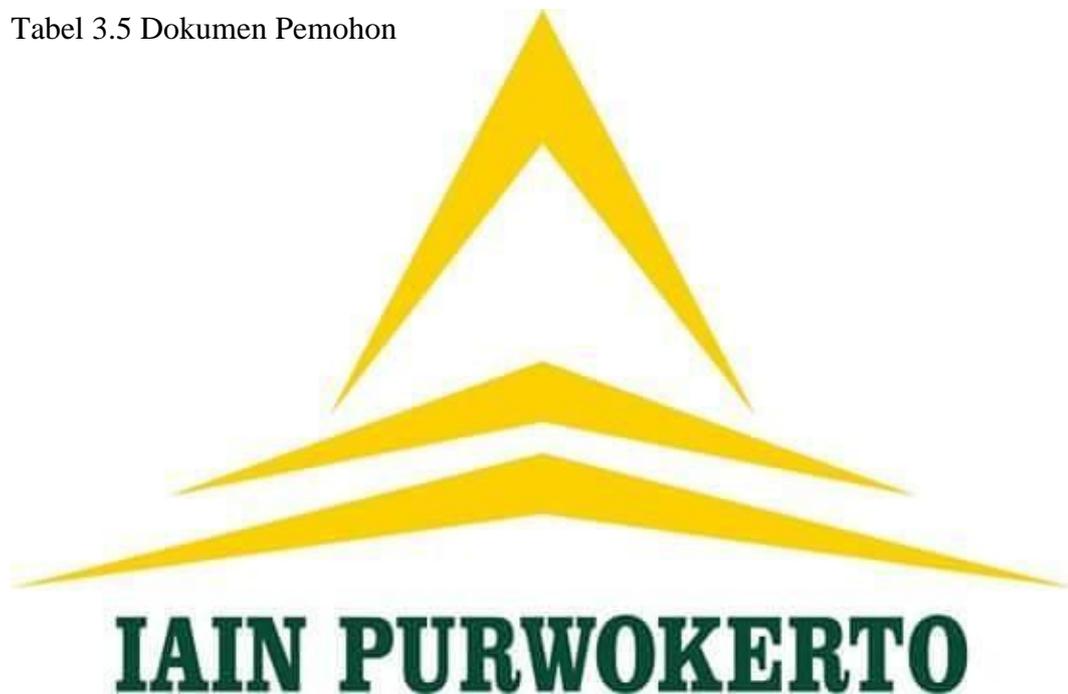
Tabel 3.1 Daftar Fasilitas Yang Ada Di BRI Syariah KCP Ajibarang

Table 3.2 Data Nasabah Pembiayaan KPR di BRI Syariah KCP Ajibarang

Tabel 3.3 Data Persyaratan Pengajuan Pembiayaan

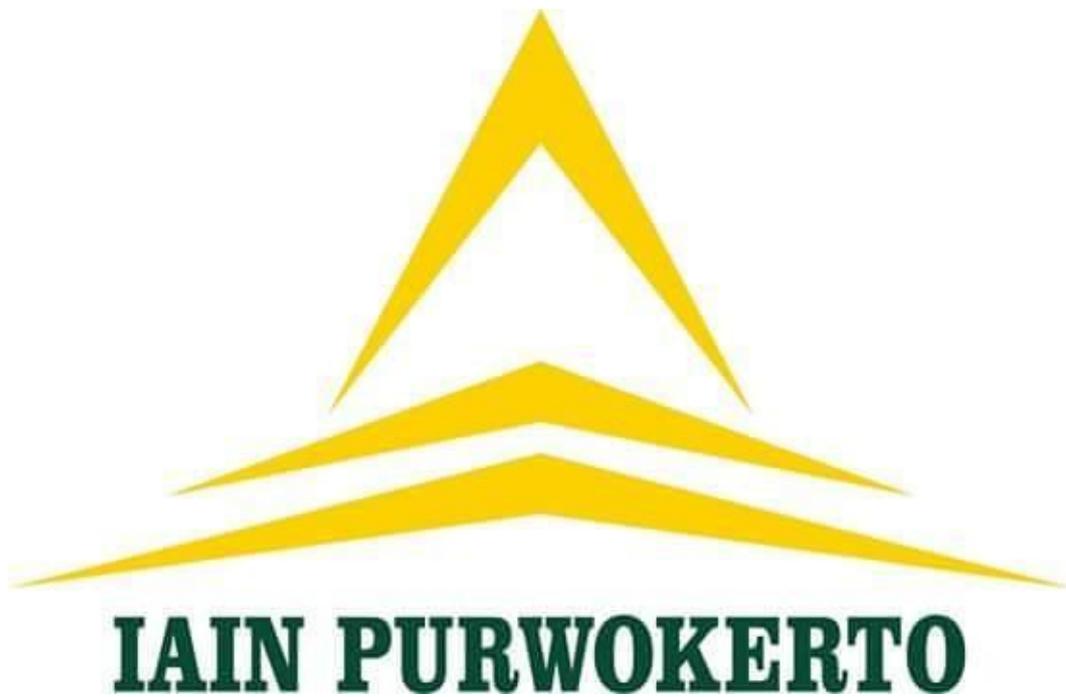
Tabel 3.4 Dokumen Kelengkapan Pemohon

Tabel 3.5 Dokumen Pemohon



DAFTAR GAMBAR

- Gambar 2.1 Skema Pembiayaan *Murābahah*
- Gambar 3.1 Struktur Organisasi BRI Syariah KCP Ajibarang
- Gambar 3.2 Skema akad wakalah pada pembiayaan KPR
- Gambar 3.3 Skema akad *Murābahah* pada pembiayaan KPR



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Formulir Permohonan Pembiayaan
- Lampiran 2 Formulir Aplikasi Scoring KPR iB
- Lampiran 3 Surat Perjanjian *Murābahah bil Wakalah*
- Lampiran 4 Surat Perjanjian *Wakalah*
- Lampiran 5 Brosur KPR Faedah
- Lampiran 6 Brosur KPR Sejahtera
- Lampiran 7 Formulir Pembukaan Rekening Faedah
- Lampiran 8 Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017
- Lampiran 9 Tabel Kesesuaian Akad Jual Beli *Murābahah* Pada Pembiayaan KPR di BRI Syariah KCP Ajibarang Dengan Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017
- Lampiran 10 Pedoman Wawancara
- Lampiran 11 Sertifikat PKL
- Lampiran 12 Sertifikat Opak
- Lampiran 13 Sertifikat BTA-PPI
- Lampiran 14 Sertifikat Bahasa
- Lampiran 15 Sertifikat Komputer
- Lampiran 16 Blanko Bimbingan Tugas Akhir
- Lampiran 17 Daftar Riwayat Hidup

IAIN PURWOKERTO

**COMPATIBILITY OF MURĀBAḤAH PURCHASE AND SALE
AGGREMENT ON BUY
KPR FINANCING WITH
FATWA DSN-MUI No. 111 / DSN-MUI / IX / 2017
(CASE STUDY OF SUB-BRANCH OFFICE BRI SHARIA OF
AJIBARANG BANYUMAS)**

Atha Firdaus

SRN. 1522203053

Email: athafirdaus24@gmail.com

DIII Program of Sharia Banking Management0
Faculty of Economics and Islamic Business
Islamic State Institute (IAIN) Purwokerto

ABSTRACT

Mortgage Financing (KPR) is one of consumer financing product owned by Sub-Branch Office BRI Sharia of Ajibarang. In carrying out this mortgage product (KPR), Sub-Branch Office BRI Sharia of Ajibarang combines and explores schemes related to transactions allowed in Islamic law, such as by using a scheme of purchase and sale of murābaḤah. In its application to the sharia banking, murābaḤah contract is one of the most commonly used contracts in financing activities, because one of the instruments of sharia financial institution as a substitute of interest instrument in conventional financial institution is murābaḤah. Even in sharia financial institutions, murābaḤah is a very dominant instrument when compared with other sharia instruments.

The researcher focuses the research on the suitability of sale and purchase contracts of murābaḤah on mortgage financing (KPR) at Sub-Branch Office BRI Sharia of Ajibarang with Fatwa DSN-MUI No. 111 / DSN-MUI / IX / 2017. How murābaḤah agreement applied on mortgage financing at Sub-Branch Office BRI Sharia of Ajibarang. Then author analyzes to determine whether the application of murābaḤah certificate is in accordance with the provisions of the applicable sharia, with reference to the Fatwa DSN-MUI. 111 / DSN-MUI / IX / 2017. By focusing on the problems above, the research is expected to provide an overview in order to develop banking science.

In this research the researcher uses the field research. Data collection methods used are methods of interviewing, observation, documentation, and library research. Data analysis method used is descriptive qualitative method.

The result of this research indicates that the sale and purchase agreement of murābaḤah applied to mortgage financing (KPR) in Sub-Branch Office BRI Sharia of Ajibarang has been in accordance with the sharia law, with reference to Fatwa DSN-MUI no. 111 / DSN-MUI / IX / 2017.

Keywords: MurābaḤah, mortgage financing, Fatwa DSN-MUI

**KESESUAIAN AKAD JUAL BELI *MURĀBAḤAH* PADA
PEMBIAYAAN KPR DENGAN
FATWA DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017
(STUDI KASUS BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU
AJIBARANG BANYUMAS)**

Atha Firdaus
NIM. 1522203053
Email : athafirdaus24@gmail.com
Program DIII Manajemen Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto

ABSTRAK

Pembiayaan KPR merupakan salah satu produk pembiayaan konsumen yang dimiliki oleh BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ajibarang. Dalam menjalankan produk KPR ini BRI Syariah KCP Ajibarang menggabungkan dan menggali skema terkait dengan transaksi yang diperbolehkan dalam syariat Islam, diantaranya dengan menggunakan skema jual beli *murābahah*. Dalam penerapannya pada dunia perbankan syariah, akad *murābahah* merupakan salah satu akad yang paling sering dipergunakan dalam aktivitas pembiayaan, karena salah satu instrumen lembaga keuangan syariah sebagai pengganti instrumen bunga di lembaga keuangan konvensional adalah *murābahah*. Bahkan di lembaga keuangan syariah, *murābahah* merupakan instrumen yang sangat dominan bila dibandingkan dengan instrumen syariah lainnya.

Penulis memfokuskan penelitian tentang kesesuaian akad jual beli *murābahah* pada pembiayaan KPR di BRI Syariah KCP Ajibarang dengan Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017. Seperti apa penerapan akad *murābahah* pada pembiayaan KPR di BRI Syariah KCP Ajibarang. Serta melakukan analisis, untuk mengetahui apakah penerapan akad *murābahah* tersebut sudah sesuai dengan ketentuan syariah yang berlaku, dengan mengacu kepada Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017. Dengan memfokuskan penelitian pada masalah diatas diharapkan dapat memberikan gambaran dalam rangka mengembangkan ilmu perbankan.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*). Metode pengumpulan data yang digunakan adalah metode wawancara, observasi, dokumentasi, dan penelitian perpustakaan (*library research*). Metode analisis data yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa akad jual beli *murābahah* yang diterapkan pada pembiayaan KPR di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ajibarang telah sesuai dengan ketentuan syariah yang berlaku, dengan mengacu kepada Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017.

Kata kunci : *Murābahah*, Pembiayaan KPR, Fatwa DSN-MUI

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagai sebuah ajaran hidup yang lengkap, Islam memberikan petunjuk atas semua aktivitas manusia, termasuk ekonomi. Oleh karenanya, tujuan ekonomi Islam tidak terlepas dari tujuan diturunkannya syariat Islam, yaitu, untuk mencapai falah (kesejahteraan/keselamatan) baik dunia maupun akhirat. Di mana, apabila diuraikan dengan lebih terperinci, menurut al-Ghazali, tujuan dari syariat adalah meningkatkan kesejahteraan seluruh manusia, yang terletak pada perlindungan keimanan, jiwa, akal, keturunan, dan kekayaan. Apapun yang menjamin perlindungan, kelima ini menjamin kepentingan sosial dan merupakan hal yang diinginkan.¹

Sejak tahun 1960an, pengharaman riba telah menjadi salah satu isu yang paling banyak didiskusikan dikalangan Muslim.² Mengacu pada hukum Islam dan pemahamannya tentang keharaman riba menjadikan lembaga keuangan syariah menjadi solusi yang selama ini ditunggu dalam mengelola keuangan umat. Suatu kondisi yang mencerminkan kemauan serta keinginan dan kesadaran umat untuk “berhijrah” dalam pengelolaan keuangan yang merupakan pangsa pasar strategis, hal ini ditandai dengan berdirinya bank-bank konvensional yang membuka unit-unit pelayanan syariah atau mengkonversi sistem mereka kedalam syariah.

Bank Syariah adalah salah satu bentuk dari perbankan nasional yang mendasarkan operasionalnya pada syariat (hukum) Islam. Menurut Schaik (2001), bank Islam adalah sebuah bentuk dari bank modern yang didasarkan pada hukum Islam yang sah, dikembangkan pada abad pertama Islam, menggunakan konsep berbagi risiko sebagai metode utama, dan

¹ Nurul Huda, *Keuangan Publik Islam*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 1.

² Saeed Abdullah, *Menyoal Bank Syariah*, (Jakarta: Paramadina, 2004), hlm. 20.

meniadakan keuangan berdasarkan kepastian serta keuntungan yang ditentukan sebelumnya.³

Bank Syariah merupakan bank yang dijalankan berdasarkan prinsip syariah yang bersumber dari al-Quran dan hadits kemudian ditafsirkan oleh ulama. Penafsiran ulama ini disebut dengan fikih. Dan fikih ada dua jenis, yakni mengatur hubungan vertikal antara manusia dengan tuhan yang disebut fikih ibadah serta fikih Muamalah yang mengatur horizontal antara manusia dengan makhluk. Di dalam muamalah terdapat ekonomi. di dalam ekonomi terdapat sistem keuangan. Bank syariah merupakan bagian dari sistem ekonomi dan keuangan syariah (Islam).⁴

Kerangka kegiatan muamalah secara garis besar dapat dibagi menjadi tiga bagian besar, yaitu: politik, sosial dan ekonomi. Dari ekonomi dapat diambil dari tiga turunan lagi yaitu: konsumsi, simpanan dan investasi. Berbeda dengan sistem lainnya, Islam mengajarkan pola konsumsi yang *moderat* (tengah-tengah), tidak berlebihan tidak juga keterlaluhan. Lebih jauh, dengan tegas Al-Quran surat Al-Isra (17) ayat 27 melarang terjadinya perbuatan *tabdzir*.⁵

إِنَّ الْمُبَذِّرِينَ كَانُوا إِخْوَانَ الشَّيَاطِينِ ۖ وَكَانَ الشَّيْطَانُ لِرَبِّهِ كَفُورًا
 Artinya : “*Sesungguhnya pemboros-pemboros itu adalah saudara-saudara syaitan dan syaitan itu adalah sangat ingkar kepada Tuhannya*”.

Dalam konteks inilah kehadiran lembaga keuangan mutlak adanya, karena ia bertindak sebagai *intermediate* antara *unit supply* dengan *unit demand*..

³ Khoerul Umam, “*Manajemen Perbankan Syariah*”, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013) hlm.15

⁴ Ahmad Ifham, “*Ini Lho Bank Syariah!*”, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), hlm.1-2

⁵ Muhamad, “*Manajemen Dana Bank Syariah*”, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2014), hlm. 22

Bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat, serta memberikan jasa bank lainnya.⁶ Islam adalah agama yang mengatur umatnya dalam kehidupan dunia dan akhirat demi kemaslahatan termasuk didalamnya kemaslahatan perekonomian. Maka kedudukan bank dalam Islam merupakan salah satu bentuk perekonomian yang dianjurkan oleh Islam.⁷

Bank syariah di samping melakukan kegiatan penghimpunan dana masyarakat dalam bentuk simpanan juga akan menyalurkan dana tersebut dalam bentuk pembiayaan (*financing*).⁸ Kegiatan pembiayaan (*financing*) merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit. Dalam dunia perbankan pembiayaan adalah faktor yang menjadi sumber pendapatan utama bank syariah sampai saat ini yang merupakan aset produktif. Kegiatan usaha Bank Umum Syariah seperti penyaluran dana juga telah diatur dalam Pasal 19 UU Perbankan Syariah yang salah satunya adalah menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *murābahah*.⁹ *Murābahah* adalah akad yang dipergunakan dalam perjanjian jual beli barang dengan menyatakan harga pokok barang dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.¹⁰

PT. BRI Syariah merupakan bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan. Sesuai dengan visinya, saat ini PT BRI Syariah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk., dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk., sebagai kantor layanan syariah dalam

⁶ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Press, 2010), hlm. 11.

⁷ Dikutip dari <https://text-id.123dok.com/document/6qm0gp7y-analisis-pengelolaan-dana-ta-zir-dan-ta-widh-bagi-nasabah-wanprestasi-pada-pt-bri-syariah.html> diakses pada pukul 10:44.

⁸ Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm. 41.

⁹ Khotibul Umam, *Legislasi Fiqh Ekonomi dan Penerapannya Dalam Produk Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta:BPFE,2011), hlm. 13.

¹⁰ Muahamad, *Audit dan Pengawasan Syariah Pada Bank Syariah*, (Yogyakarta:UIN Press,2011), hlm.65.

mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip syariah.

PT BRI Syariah (kantor pusat) terletak di Gd. BRI II Lt. 5 Jl. Jend.Sudirman Kav. 44 – 46 Jakarta. Kantor cabang yang berada di Purwokerto terletak di Jl. Karang Kobar, Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah . PT BRI Syariah Purwokerto juga mempunyai 4 kantor cabang pembantu yaitu Kantor Cabang Purbalingga yang berada di Jl. MT. Haryono No.45 Purbalingga, Kantor Cabang Cilacap yang berada di Jl. Gatot Subroto No.59 Cilacap, Kantor Cabang Kebumen yang berada di Jl. A. Yani No.37 Kebumen dan Kantor Cabang Ajibarang yang berada di Jl. Raya Pancasan RT 02 RW 01 Banyumas.

BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ajibarang yang beralamat di Jl. Raya Pancasan RT 02 RW 01 Banyumas dalam menjalankan kegiatan penyaluran dana salah satunya adalah dengan memberikan pelayanan pembiayaan *murābahah* yang antara lain berupa investasi, pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan konsumtif. Konsumsi adalah kebutuhan individual meliputi kebutuhan baik barang maupun jasa yang tidak dipergunakan untuk tujuan usaha. Dengan demikian yang dimaksud pembiayaan konsumtif adalah jenis pembiayaan yang diberikan untuk tujuan di luar usaha dan umumnya bersifat perorangan.¹¹

Salah satu pembiayaan konsumtif BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ajibarang adalah untuk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis kredit konsumtif yang didasarkan pada penggunaan kredit, yaitu untuk membeli, membangun, merenovasi dan memperluas rumah dengan pembayaran secara angsuran. Pemasaran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) ditujukan kepada masyarakat umum, baik yang berpenghasilan tetap, tidak tetap

¹¹ Adiwarmanto A. Karim, “Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan”, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2011), hlm. 244

maupun profesional, serta badan usaha baik yang berbadan hukum maupun yang tidak berbadan hukum.¹²

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang semestinya terpenuhi selain kebutuhan sandang dan pangan. Namun, harga rumah relatif mahal bagi sebagian besar masyarakat. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut terutama dalam bidang papan, PT. BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ajibarang berusaha untuk menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Dengan adanya produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh PT. BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ajibarang, diharapkan masyarakat dapat memiliki rumah sehat sederhana dengan angsuran rendah sehingga tidak memberatkan masyarakat dan realisasi kredit yang lebih cepat.

Dalam menjalankan produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) BRI Syariah KCP Ajibarang menggabungkan dan menggali skema transaksi yang diperbolehkan dalam Islam dengan operasional perbankan konvensional. Adapun skema yang dipergunakan oleh BRI Syariah KCP Ajibarang dalam menjalankan produk pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah skema *murābahah*, *wakalah*, dan *ijarah muntahiyah bi tamlik* (IMBT). Namun skema *murābahah* adalah skema yang paling sering digunakan dalam hal pembiayaan KPR di BRI Syariah KCP Ajibarang.

Terdapat dua alasan utama mengapa lembaga keuangan syariah menjadikan *murābahah* sebagai produk unggulan. Pertama, resiko kerugian lembaga keuangan syariah bisa lebih diminimalisasi bila dibandingkan dengan penggunaan instrument bagi hasil (*musyarakah* atau *mudhārabah*). Kedua, pelaksanaan pembiayaan *murābahah* bisa lebih terkontrol bila dibandingkan dengan pembiayaan yang lain. Oleh karena itu, resiko penggunaan pembiayaan *murābahah* lebih kecil bila dibandingkan dengan

¹² Suhardjono, "Manajemen Perkreditan Usaha Kecil dan Menengah", (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2003), hlm. 338

risiko penggunaan pembiayaan lain, terutama pembiayaan dengan prinsip bagi hasil.¹³

Dalam penerapan akad *murābahah* BRI Syariah KCP Ajibarang harus senantiasa memastikan bahwa prosedur yang diterapkan tersebut telah sesuai dengan ketentuan syariah yang berlaku. Dalam penerapannya praktisi perbankan syariah memerlukan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) sebagai acuan dalam menjalankan praktek perbankan syariah. Sebagaimana dalam Undang-Undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah didalamnya menjelaskan bahwa prinsip syariah adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah yaitu Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Fatwa DSN-MUI dalam hal ini terkait dengan pembiayaan akad *murābahah* yang di implementasikan oleh BRI Syariah KCP Ajibarang dalam pembiayaan KPR salah satunya dituangkan dalam fatwa terbarunya yaitu Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual beli *murābahah*.

Tabel 1.1 Data Nasabah KPR BRI Syariah KCP Ajibarang

IAIN PURWOKERTO
Dalam Tiga Tahun Terakhir,¹⁴

Jenis	2015	2016	2017
KPR BRISyariah iB	7	3	1
KPR Sejahtera (FLPP)	3	3	0
KPR <i>Non Fixed Income</i>	1	4	2
KPR <i>Staf Loan</i>	0	1	0

¹³ Yadi Janwari, “Lembaga Keuangan Syariah” (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), hlm.14

¹⁴ Hasil wawancara dengan Muhammad Fatih (*Account Officier*).

Dalam tabel dapat dilihat bahwa nasabah pembiayaan KPR di BRI Syariah KCP Ajibarang tidak terlalu banyak dan setiap tahunnya cenderung menurun. Oleh karena itu, berdasarkan uraian-uraian latar belakang diatas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai akad jual beli *murābahah* yang diterapkan oleh BRI Syariah KCP Ajibarang pada pembiayaan KPR, apakah implementasi akad *murābahah* yang diterapkan oleh BRI Syariah KCP Ajibarang dalam pembiayaan KPR telah sesuai dengan fatwa yang telah ditetapkan oleh DSN-MUI yaitu Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual beli *murābahah*.

Maka melalui Tugas Akhir ini penulis mengambil judul “KESESUAIAN AKAD JUAL BELI *MURĀBAHAH* PADA PEMBIAYAAN KPR DENGAN FATWA DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 (STUDI KASUS BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU AJIBARANG BANYUMAS)”.

B. Rumusan Masalah

Dari pemaparan latar belakang yang merupakan alasan pemilihan permasalahan penelitian, dapat dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana PT.BRI Syariah KCP Ajibarang dalam melakukan akad jual beli *murābahah* dalam prosedur pembiayaan KPR kepada nasabah?
2. Sejauh mana PT.BRI Syariah KCP Ajibarang menerapkan Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 pada pembiayaan KPR iB?

C. Maksud dan Tujuan

Mengacu kepada judul dan permasalahan dalam penulisan tugas akhir ini, maka dapat dikemukakan tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan ini, yaitu:

1. Mengetahui bagaimana prosedur pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada nasabah di PT. BRI Syariah KCP Ajibarang.

2. Mengetahui sudah sejauh mana PT.BRI Syariah KCP Ajibarang menerapkan Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 pada pembiayaan KPR iB.

Dalam penulisan ini juga diharapkan dapat memberikan penambahan pengetahuan serta memperluas wawasan penulis, agar dapat mengembangkan ilmu yang telah diperoleh selama mengikuti perkuliahan di IAIN Purwokerto Jurusan Manajemen Perbankan Syariah. Mengetahui bagaimana penerapan ilmu yang diperoleh di IAIN Purwokerto pada realitanya yang terjadi di lapangan, dan juga sebagai syarat untuk meraih gelar Ahli Madya pada Program Diploma III Manajemen Perbankan Syariah.

Semoga juga dapat bermanfaat bagi pihak-pihak terkait seperti bagi pihak Bank, diharapkan dari penulisan ini akan menghasilkan suatu masukan pemikiran dan input yang bermanfaat sehingga BRISyariah KCP Ajibarang dapat menerapkannya pada prosedur pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), serta sebagai sarana promosi sekaligus juga untuk memperkenalkan jenis-jenis kegiatan dan produk-produk bank khususnya KPR. Kemudian bagi Perguruan Tinggi semoga penulisan ini dapat untuk menambah perbendaharaan ilmiah di perpustakaan IAIN Purwokerto dan juga sebagai bahan referensi bagi pihak lain yang ingin mengangkat permasalahan yang sama.

IAIN PURWOKERTO

D. Metode Penelitian

Metode penelitian dapat diartikan sebagai suatu bahasan yang membahas secara teknik metode-metode yang digunakan dalam sebuah penelitian. Metode penelitian terdiri dari:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian adalah kualitatif yang bersifat deskriptif karena data yang akan dikumpulkan dan diamati lebih berbentuk kata-kata atau gambar tidak menekan pada angka. Sehingga setelah data terkumpul peneliti akan mendiskripsikan dan menganalisis data tersebut.

2. Lokasi dan Waktu Penelitian

a. Lokasi

Lokasi Penelitian bertempat di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ajibarang yang beralamat di Jl. Raya Pancasan RT 02 RW 01 Kec.Ajibarang, Kab.Banyumas Jawa Tengah.

b. Waktu

Penelitian dilakukan pada tanggal 22 Januari 2018 sampai dengan 22 Februari 2018.

3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data-data yang digunakan dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian lapangan (*field research*) sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu cara pengumpulan data dengan jalan komunikasi (lisan) antara peneliti dengan responden, yakni melalui kontak dan hubungan pribadi. Komunikasi tersebut dilakukan secara langsung dengan cara *face to face*, artinya antara peneliti berhadapan langsung, maupun tidak langsung (atau via telepon) untuk menanyakan secara lisan hal-hal yang diinginkan dan jawaban responden dicatat oleh si wawancara. Teknik ini bertujuan untuk menggali informasi lebih dalam mengenai prosedur pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di BRI Syariah KCP Ajibarang.

b. Observasi

Observasi atau yang disebut pula dengan pengamatan meliputi kegiatan pemuatan perhatian terhadap sesuatu objek dengan menggunakan seluruh alat indra.¹⁵ Dalam observasi penelitian dilakukan dengan pengamatan langsung mengenai prosedur

¹⁵Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta:PT.RINEKA CIPTA,2013),hal.199.

pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di BRI Syariah KCP Ajibarang.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah suatu metode pengumpulan data yang digunakan dalam metode penelitian sosial. Metode dokumentasi ialah metode yang digunakan untuk menelusuri data historis. Data yang digunakan berupa data-data primer seperti laporan naskah-naskah kearsipan dan data berupa gambar yang ada pada BRI Syariah KCP Ajibarang.

d. Penelitian perpustakaan (*library research*)

Yaitu mengambil bahan-bahan pustaka dan dokumen-dokumen perbankan yang relevan dan aktual terhadap masalah yang diteliti.

4. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif karena data yang akan dikumpulkan dan diamati lebih berbentuk kata-kata atau gambar tidak menekan pada angka. Sehingga setelah data terkumpul peneliti akan mendiskripsikan dan menganalisis data tersebut. Setelah semua data terkumpul baik data primer maupun data sekunder, maka langkah selanjutnya adalah menganalisis data secara kualitatif dengan deskripsi-analisis, dimana nantinya dari metode analisis data ini akan diperoleh kesimpulan.

IAIN PURWOKERTO

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

1. Pengertian KPR

KPR Syariah adalah pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah dengan menggunakan beberapa akad, yakni jual beli tegaskan untung (*murābahah*), jual beli dengan termin dan konstruksi (*istishna*), sewa berakhir lanjut milik (*ijarah mutahia bit tamlik*) dan kongsi berkurang bersama sewa (*musyarakah mutanaqishah*).¹⁶

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis kredit konsumtif yang didasarkan pada penggunaan kredit, yaitu untuk membeli, membangun, merenovasi dan memperluas rumah dengan pembayaran secara angsuran. Pemasaran (KPR) ditujukan kepada masyarakat umum, baik yang berpenghasilan tetap, tidak tetap maupun profesional, serta badan usaha baik yang berbadan hukum maupun yang tidak berbadan hukum.

Dalam pemberian kredit ini wajib diperhatikan kemampuan yang bersangkutan dalam mengangsur kredit, karena hanya sebagian penghasilan saja yang boleh dipergunakan untuk mengangsur kredit dan tidak diperkenankan seluruh penghasilan dipergunakan untuk mengangsur kredit, karena masih ada kebutuhan lain debitur yang harus dibiayai, misalnya kebutuhan rumah tangga sehari-hari. Oleh karena itu bank pada umumnya menetapkan maksimal angsuran kredit adalah 40% dari penghasilan tetap bersihnya per bulan.¹⁷

2. Syarat dan Ketentuan Pembiayaan KPR Syariah

¹⁶ Ahmad Ifham, “*Ini Lho KPR Syariah!*”, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2017), hlm.33

¹⁷ Suhardjono, “*Manajemen Perkreditan Usaha Kecil dan Menengah*”, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2003), hlm. 338

Dalam melaksanakan pembiayaan KPR harus memiliki syarat sebagai berikut:

- a. Umur calon peminjam minimum 21 tahun dan saat kredit lunas berusia maksimum 55 tahun.
- b. Menyerahkan fotokopi identitas diri.
- c. Menyerahkan pas foto ukuran 4x6 suami istri.
- d. Untuk karyawan perusahaan (perorangan) melampirkan asli SK Pengangkatan Pegawai Pertama dan SK terakhir, slip gaji / surat keterangan gaji dari perusahaan, surat keterangan / rekomendasi dari perusahaan.
- e. Untuk karyawan instansi / perusahaan yang menjalin kerjasama dengan bank (secara kolektif) melampirkan SK sebagai pegawai tetap, pernyataan sedang tidak menikmati pinjaman dari bank lain, syarat keterangan kesediaan debitur apabila pensiunnya dipercepat atau diberhentikan (PHK) atau berhenti bekerja atas permintaan pegawai sendiri, maka uang pensiun, uang pesangon maupun penerima lainnya yang diterimanya harus terlebih dahulu digunakan untuk melunasi kreditnya di bank (harus dituangkan dalam perjanjian kredit), surat keterangan dari instansi / perusahaan (pimpinan) tentang kesanggupan untuk melakukan pemotongan gaji para karyawan (debitur) untuk kemudian disetorkan ke bank sebagai angsuran kredit sampai dengan lunas secara tertib, dan sebagainya.
- f. Menyampaikan surat penawaran dari *developer* tentang rumah, luas tanah dan bangunan, harga dan uang muka yang telah dibayar atau rencana anggaran biaya.
- g. Menyampaikan surat penawaran kontraktor (bagi pembangunan rumah atau renovasi).

- h. Menyampaikan surat penawaran penjual mengenai harga jual rumah bagi pembelian rumah bukan baru dari penjual non *developer*.¹⁸

Selain syarat pada pembiayaan KPR Syariah juga terdapat ketentuan sebagai berikut:

- a. Jual beli sah jika rukun sudah dilaksanakan dan ada hadits *laatabi maa laysa 'indak*, yakni masing-masing pihak harus memastikan spesifikasi rinci dari rumah yang diperjualbelikan. Bank syariah harus melakukan survey bahkan *appraisal*, dan tidak sembarangan membeli rumah dari *developer* yang tidak kredibel.
- b. Bank Syariah dan *developer* juga harus melakukan akad jual beli secara sah meyakinkan, minimal dari sisi rukun jual beli.
- c. Dari sisi kelaziman, pihak yang akan sangat dirugikan jika belum ada balik nama atau serah terima kunci adalah pembeli. Pada transaksi jual beli, lazimnya pihak pembelilah yang akan khawatir jika tidak dilakukan serah terima kunci dan/atau balik nama.

B. Pembiayaan *Murābahah*

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.¹⁹

Menurut UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah menjadi UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan dalam pasal 1 nomor (12): “Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah

¹⁸ *Ibid...*, hlm. 339

¹⁹ Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016), hlm.41

penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil". Dan nomor 13: " Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan dengan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain".²⁰

2. Tujuan pembiayaan

a. Peningkatan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonominya dan diharapkan dapat meningkatkan taraf ekonominya.

b. Tersedianya dana bagi peningkat usaha, artinya untuk mengembangkan usaha membutuhkan dana tambahan, dana tambahan ini dapat diperoleh dengan cara melakukan aktivitas pembiayaan. Pihak yang surplus dana menyalurkan kepada pihak yang minus dana, sehingga dapat tergulirkan.

c. Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan *mixing* antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal. Jika sumber daya alam dan sumber daya manusianya ada, akan tetapi sumber daya modal tidak ada, maka dipastikan diperlukan

²⁰ Binti Nur Aisyah, "Manajemen Pembiayaan Bank Syariah", (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2015), hlm.2-3

pembiayaan. Dengan demikian, pembiayaan pada dasarnya dapat meningkatkan daya guna sumber-sumber daya ekonomi.

- d. Penyaluran kelebihan dana, artinya dalam kehidupan masyarakat ini ada pihak yang memiliki kelebihan sementara ada pihak yang kekurangan. Dalam kaitannya dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam penyeimbangan dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan kepada pihak yang kekurangan dana.²¹

Tujuan pembiayaan yang lain terdiri dari dua fungsi yang saling berkaitan dari pembiayaan:

- a. *Profitability* yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah.
- b. *Safety* yakni keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti.²²

3. Pengertian *murābahah*

Murābahah merupakan bagian akad jual beli secara transaksional, dalam fiqh disebut dengan *bay' al- murābahah*, sedangkan Imam asy-Syafi'i menamakan transaksi sejenis *bay' al- murābahah* dengan *al-amir bissyira*.²³ Pembiayaan *murābahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam *murābahah*, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu.²⁴

²¹ Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016), hlm.41-42.

²² Binti Nur Aisyah, "*Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*", (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2015), hlm.6

²³ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*, (Yogyakarta:KALIMEDIA,2018), hlm.192.

²⁴ Heri Sudarsono, "*Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*", (Yogyakarta: EKONISIA, 2007), hlm.71

Pada prinsipnya *murābahah* adalah jual beli, ketika ada permintaan dari nasabah, bank terlebih dahulu membeli pesanan sesuai permintaan nasabah, lalu bank menjual kepada nasabah dengan harga asli lalu ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati bersama.²⁵ Selanjutnya dijelaskan bahwa yang membedakan *murābahah* dengan jenis jual beli lainnya adalah dalam *murābahah* si penjual harus secara tegas menjelaskan kepada si pembeli berapa besar harga kulakannya dan berapa besar keuntungan yang ditambahkan.²⁶

Murābahah adalah salah satu jenis jual beli, yang mana penjual menyebutkan berapa besar harga pokok barang yang dia beli, dan kemudian menambahkan sejumlah labanya. Cara pembayaran dalam *murābahah*, dapat secara tunai atau tangguh/tunda tergantung dengan para pihak yang terkait. Zuhayli (2003: 354 – 355) menegaskan bahwa *murābahah* adalah “*cost-plus sale*”, yang mana pembeli harus mengetahui harga pembelian barang, dan informasi ini merupakan syarat fundamental berlakunya *murābahah*. Selain itu, juga ditegaskan bahwa si penjual sudah memiliki barang yang akan diperjual belikan, dan jika penjual tidak memiliki barang, maka jual beli *murābahah* menjadi tidak sah (batal).

Menurut Asraf Usmani (2000: 118) “*murābahah* adalah salah satu dari berbagai jenis transaksi jual beli dimana penjual secara tegas menyebutkan harga beli/kulakan/perolehan (*cost*) dari komoditas yang dijual, dan menjualnya kepada pihak lain dengan menambahkan keuntungan. Dengan demikian *murābahah* bukanlah pinjaman yang berbunga, tetapi adalah transaksi jual beli komoditas dengan harga tunai/kredit/tangguh/tunda.”²⁷

²⁵ Harisman dkk. *Perjalanan Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Bank Indonesia, 2015), hlm.246

²⁶ Sugeng Widodo, “*Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikasi*”, (Yogyakarta: KAUKABA, 2014), hlm. 409

²⁷ *Ibid...*, hlm. 409

Bank-bank Islam umumnya mengadopsi *murābahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun mungkin si nasabah tidak memiliki uang untuk membayar. *Murābahah* sebagaimana yang digunakan dalam perbankan Islam, prinsipnya didasarkan kepada dua elemen pokok, harga beli serta biaya yang terkait, dan kesepakatan atas *mark up* (laba).²⁸

4. Landasan syariah *Murābahah*

a. AL-Quran

Landasan hukum *bay' al-murābahah* mengindik pada asal hukum jual beli yaitu halal.

(QS. Al-Baqarah (2) ayat 275).²⁹

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ
وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ
فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ
أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

IAI Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.

²⁸ Abdullah Saeed, “Menyoal Bank Syariah”, (Jakarta: PARAMADINA, 2004), hlm. 120

²⁹ Heri Sudarsono, “Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi”, (Yogyakarta: EKONISIA, 2007), hlm.71

Landasan hukum *bay' al- murābahah* juga didasarkan pada kewajiban membantu seseorang kepada yang lainnya dalam bermuamalah secara umum dengan cara transaksi secara tangguh. Firman Allah Swt.

(QS. Al-Baqarah (2) ayat 280).³⁰

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan”

b. Al-Hadits

Dari Suhaib ar-Rumi r.a bahwa Rasulullah saw. Bersabda,

“Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, *muqaradhah* (*mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.” (HR Ibnu Majah).³¹

5. Tujuan / Manfaat pembiayaan *murābahah*

a. Bagi Bank.

- 1) Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.
- 2) Memperoleh pendapatan dalam bentuk margin.

b. Bagi Nasabah

- 1) Merupakan salah satu alternatif untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank.
- 2) Dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.

³⁰ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*, (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2018), hlm.192-193

³¹ Heri Sudarsono, “*Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*”, (Yogyakarta: EKONISIA, 2007), hlm.71

6. Resiko Pembiayaan *murābahah*

- a. Risiko pembiayaan (*financing risk*) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau *default*.
- b. Risiko pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar jika pembiayaan atas dasar akad *murābahah* diberikan dalam valuta asing.³²

7. Ketentuan umum *murābahah*:

- a. Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi *murābahah* dengan nasabah.
- b. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- c. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah.
- d. Bank dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa perjanjian dimuka.³³

8. Rukun dan Syarat Pembiayaan *Murābahah*.

Menurut Hendry et.al (1999: 42-44), rukun *murābahah* adalah:

- a. Ba'i = penjual (pihak yang memiliki barang).
- b. Musyatri = pembeli (pihak yang akan membeli barang).
- c. Mahi = barang yang akan diperjualbelikan.
- d. Tsaman = harga.
- e. Ijab Qabul = pernyataan timbang terima.³⁴

Sedangkan syarat-syaratnya adalah:

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari riba.

³² Muhamad, "Manajemen Dana Bank Syariah", (Jakarta: PT RAJAGRAFINDO PERSADA, 2015), hllm.47

³³ Muhamad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Pricing di Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2012), hlm.10

³⁴ Sugeng Widodo, "Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikasi", (Yogyakarta: KAUKABA, 2014), hlm. 417

d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.

e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat dalam (a), (d), atau (e) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:

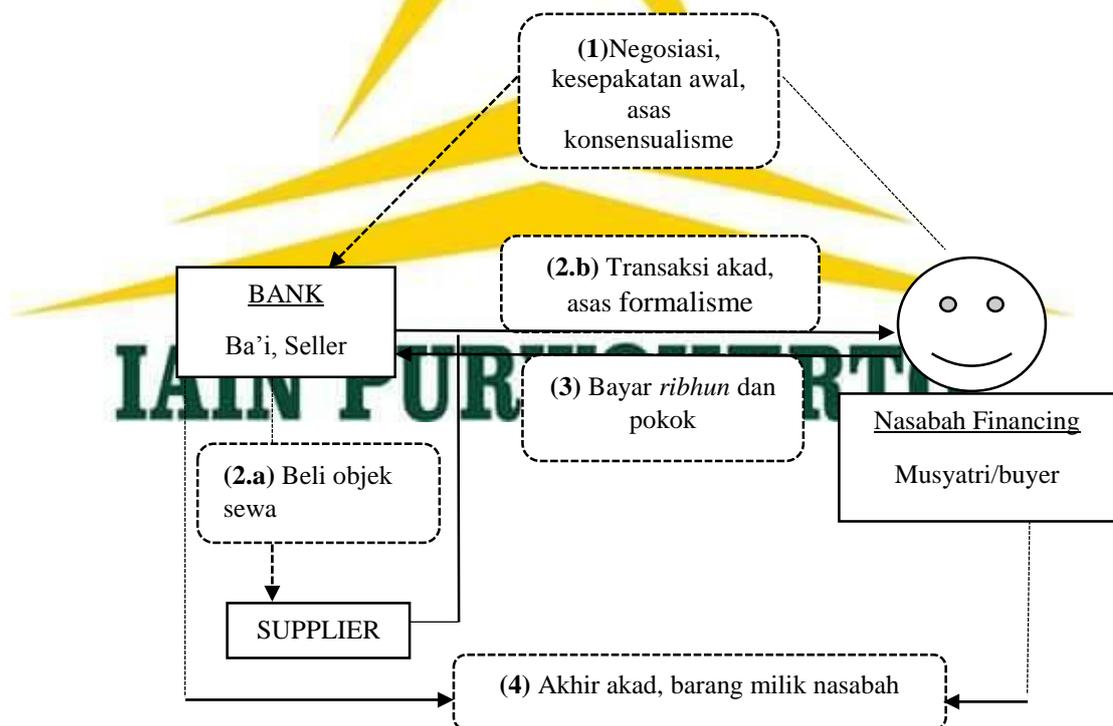
a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.

b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.

c. Membatalkan kontrak³⁵.

9. Skema Pembiayaan *Murābahah*

Gambar 2.1 Skema Pembiayaan *Murābahah*



³⁵ Antonio Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: GEMA INSANI, 2010), hlm.102

Gambar diatas dapat dijelaskan:

- 1) Nasabah mengajukan pembiayaan dalam bentuk barang.
 Dalam tahap ini antara bank dan nasabah melakukan negosiasi dalam:
 - a) Teknis dan spesifikasi barang atau objek yang dibutuhkan oleh nasabah.
 - b) Nominal harga barang yang dibutuhkan serta estimasi kemampuan nasabah untuk membayar secara tangguh.
 - c) Jangka waktu pembiayaan, penentuan jangka waktu didasarkan pada kemampuan nasabah dalam mengangsur cicilan dari harga barang yang akan dibeli. Serta, jangka waktu perjanjian akan berpengaruh pada *mark-up price* atau *profit margin* yang akan diambil oleh bank.
- 2) Dalam tahap ini menjelaskan bahwa poin:
 - a) Bank membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah kepada supplier sesuai yang telah disepakati.
 - b) supplier bersama-sama dengan pihak bank mengirim barang kepada nasabah.

Setelah barang terkirim kepada nasabah, dan terdapat syarat nasabah untuk melengkapi segala persyaratan yang tertuang dalam perjanjian formal, maka dalam aspek ini disebut telah terjadi asas formalisme.
- 3) Nasabah membayar keuntungan (*ribhun*) dan cicilan harga pokok yang dibeli. Waktu pembayaran sesuai dengan kesepakatan, tetapi biasanya setiap bulan.
- 4) Akhir akad sesuai dengan kesepakatan pada negosiasi. Barang sudah menjadi milik nasabah sebagaimana pada jual beli.³⁶

10. Penetapan Fatwa tentang *Murābahah*

³⁶ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*, (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2018), hlm.193-194

- a. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual beli *Murābahah*.³⁷
- b. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*.
- c. Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam *Murābahah*.
- d. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam *Murābahah*.
- e. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang potongan pelunasan dalam *Murābahah*.
- f. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang potongan tagihan *Murābahah*.
- g. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang *Murābahah* bagi nasabah yang tidak mampu membayar.
- h. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan kembali tagihan *Murābahah*.
- i. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi akad *Murābahah*.³⁸

IAIN PURWOKERTO

C. Tinjauan Pustaka / Penelitian Terdahulu

Beberapa referensi (penelitian terdahulu) yang penulis dapatkan sebagai bahan acuan dalam kepenulisan proposal ini baik skripsi, tugas akhir, karya ilmiah, jurnal mengenai prosedur pemberian Kredit Kepemilikan Rumah di antaranya:

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

No	Judul	Persamaan	Perbedaan
----	-------	-----------	-----------

³⁷ Dikutip dari <https://dsnmui.or.id/produk/fatwa/>. Diakses pada tanggal 15 Maret 2018. Pukul 21.15 WIB.

³⁸ Muhamad, “*Manajemen Dana Bank Syariah*”, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2014), hlm. 47-48

1.	Tugas Akhir dari Victa Faerudza Muhammad dengan judul “Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) BTN Platinum Pada PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Denpasar” Tahun 2015 Universitas Udayana.	Sama-sama membahas prosedur terkait dengan pembiayaan KPR.	Penulis menghubungkannya dengan fatwa DSN-MUI
2.	Jurnal dari Wulan Angka Sari Raden Rustam Hidayat Dwiatmanto dengan judul “Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) BTN Bersubsidi Dalam Usaha Mendukung Pengendalian Manajemen Kredit” Tahun 2016 Universitas Brawijaya Malang.	Sama-sama membahas prosedur terkait dengan pembiayaan KPR.	Penulis tidak menganalisis melainkan hanya mencari tau berkaitan dengan prosedur pembiayaan KPR yang diterapkan.
3.	Tugas Akhir dari Dimas Setia Prayoga dengan judul “Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan <i>Murabahah</i> di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Magelang” Tahun 2016 Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Salatiga.	Sama-sama membahas mengenai akad pembiayaan <i>murabahah</i>	Penulis tidak menganalisis melainkan hanya mencari tau berkaitan dengan prosedur pembiayaan KPR yang diterapkan.
4.	Skripsi dari Julian Julpa Sari dengan judul “Analisis Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Kepada Nasabah Pada PT.Bank Riau Kepri Cabang Panam” Tahun 2013 Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Pekanbaru.	Sama-sama membahas prosedur pemberian pembiayaan KPR	Penulis tidak menganalisis melainkan hanya mencari tau berkaitan dengan prosedur pembiayaan KPR yang diterapkan.

5.	Skripsi Dari Ria Beta Roselina Purwanto dengan judul “Pengambilalihan (Take Over) kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Oleh Bank Syariah” Tahun 2007 Universitas Airlangga Surabaya.	Sama-sama melakukan pembahasan berkaitan dengan KPR	Penulis tidak membahas mengenai pengambilalihan (<i>Take Over</i>)
6.	Tugas Akhir dari Ida Ayu Anggraeni dengan judul “Analisis Prosedur Pembelian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak (Studi Kasus Pada <i>Loan service</i> di PT.BTN (Persero), Tbk.Kantor Cabang pembantu Sukoharjo)” Tahun 2011 Universitas Sebelas Maret Surakarta.	Sama-sama membahas mengenai prosedur pembiayaan KPR	Penulis tidak menganalisis melainkan hanya mencari tau berkaitan dengan prosedur pembiayaan KPR yang diterapkan.
7.	Tugas Akhir dari Pipit Setyaningsih dengan judul “Implementasi Akad <i>Murabahah</i> Pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto” Tahun 2016 Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Negeri (IAIN) Purwokerto.	Sama-sama membahas mengenai akad <i>murabahah</i> pada produk pembiayaan KPR	Penulis menghubungkannya dengan fatwa DSN-MUI
8.	Tugas Akhir dari Zulka Hafidhissidqi dengan Judul “Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah Dengan Akad <i>Murabahah</i> di BTN Kantor Cabang Syariah Tegal” Tahun 2016 Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Negeri (IAIN) Purwokerto.	Sama-sama membahas mengenai pembiayaan KPR Syariah dengan akad <i>murabahah</i>	Penulis menghubungkannya dengan fatwa DSN-MUI



BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ajibarang

1. Sejarah Singkat BRI Syariah KCP Ajibarang³⁹

Pasca regulasi Undang-Undang No. 21 Tahun 2008, secara umum pertumbuhan Bank Syariah semakin meningkat seiring penambahan jaringan kantor yang pada tahun 2012 meningkat sebanyak 338 kantor. Semakin meningkatnya penambahan jaringan kantor baru perbankan syariah tetap saja masih sangat terbatas pemahaman dan sosialisasi terhadap masyarakat tentang produk, jasa dan system perbankan di Indonesia. Meskipun mayoritas penduduk Indonesia adalah kaum muslim, tetapi pengembangan produk syariah berada terhadap posisi minoritas jika dibandingkan dengan bank konvensional.

Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 oktober 2008 PT. BRI Syariah secara resmi beroperasi. Kemudian PT. BRI Syariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah islam. Dua tahun lebih PT. BRI Syariah mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (*service excellence*) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.

³⁹ Dikutip dari www.brisyariah.ac.id Diakses pada tanggal 3 februari 2018, Pukul 08:53

Kehadiran PT. BRI Syariah ditengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT. BRI Syariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia persero,(Tbk)., aktivitas PT. BRI Syariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan unit usaha syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk., untuk melebur kedalam PT BRI Syariah (proses spin off-) yang berlaku efektif pada 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk., Dan Bapak Vantje Rahardjo selaku Direktur Utama PT. BRI Syariah. Saat ini PT. BRI Syariah menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan asset.⁴⁰

PT. BRI Syariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi asset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT. BRI Syariah menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan. Sesuai dengan visinya, saat ini PT BRI Syariah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk., dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk., sebagai kantor layanan syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan consumer berdasarkan prinsip syariah.

PT BRI Syariah (kantor pusat) terletak di Gd. BRI II Lt. 5 Jl. Jend.Sudirman Kav. 44 – 46 Jakarta. Sedangkan kantor cabang yang berada di Purwokerto terletak di Jl. Jendral Sudirman No. 393 Ruko Kranji Megah tepatnya di perempatan Palma sebelah Bank Mega PT BRI Syariah

⁴⁰ *Ibid*,...

Purwokerto juga mempunyai 4 kantor cabang pembantu dan yaitu Kantor Cabang Ajibarang yang berada di Jl. Raya Pancasan RT 02 RW 01 Banyumas, Kantor Cabang Purbalingga yang berada di Jl. MT. Haryono No.45 Purbalingga. Kantor Cabang Cilacap yang berada di Jl. Gatot Subroto No.59 Cilacap dan Kantor Cabang Kebumen yang berada di Jl. A. Yani No.37 Kebumen.

**Tabel 3.1 Daftar Fasilitas Yang Ada Di BRI Syariah KCP
Ajibarang⁴¹**

NO	JENIS FASILITAS	Q	NO	JENIS FASILITAS	Q
1	Ruang Teller	1	6	Mesin ATM	1
2	Ruang CS	1	7	Kamar Mandi	2
3	Ruang Karyawan	2	8	Mushola	1
4	Ruang Meeting	1	9	Pantry	1
5	Ruang Brankas	1	10	Gudang	2

2. Visi dan Misi BRI Syariah KCP Ajibarang

Visi :

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

Misi :

- a. Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah
- b. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- c. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapanpun dan dimanapun.

⁴¹ Hasil pengamatan peneliti di BRI Syariah KCP Ajibarang, Kamis, 1 Februari 2018

- d. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman pikiran.⁴²

3. Budaya Kerja BRI Syariah

BRI Syariah memiliki budaya kerja yang harus diterapkan oleh semua karyawan BRI Syariah. Budaya kerja tersebut dikemas dalam kata “PASTI OKE” yang menjadi jargon BRI Syariah dan selalu menjadi penyemangat karyawan BRI Syariah sebelum melakukan aktivitas pekerjaan sehari-hari di kantor. Jargon “PASTI OKE” merupakan kependekan dari tujuh sifat yang harus diterapkan bagi karyawan BRI Syariah. Ketujuh sifat tersebut yaitu :

a. Profesional

Karyawan BRI Syariah dituntut untuk bersungguh-sungguh dalam melakukan tugas sesuai dengan standar teknis dan etika yang telah ditetapkan.

b. Antusias

Karyawan BRI Syariah diharapkan selalu semangat dan terdorong untuk berperan aktif dan mendalam dalam setiap aktivitasnya.

c. Penghargaan SDM

Menempatkan dan menghargai karyawan sebagai modal utama perusahaan dengan menjalankan upaya-upaya optimal mulai perencanaan, perekrutan, pengembangan, dan pemberdayaan SDM yang berkualitas serta memperlakukannya baik sebagai individu maupun kelompok berdasarkan saling percaya, adil, terbuka, dan menghargai.

d. Tawakal

Optimis yang diawali dengan doa yang dimanifestasikan melalui upaya yang sungguh-sungguh serta diakhiri dengan kaikhlasan atas hasil yang dicapai.

e. Integritas

⁴² [Http://Www.BRI.Syariah.Co.Id/?Q=Visi-Misi](http://Www.BRI.Syariah.Co.Id/?Q=Visi-Misi). Diakses pada tanggal 3 februari 2018, Pukul 08:53

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

f. Orientasi Bisnis

Tanggap terhadap perubahan dan peluang, selalu berpikir dan berbuat untuk menghasilkan nilai tambah dalam setiap pekerjaannya.

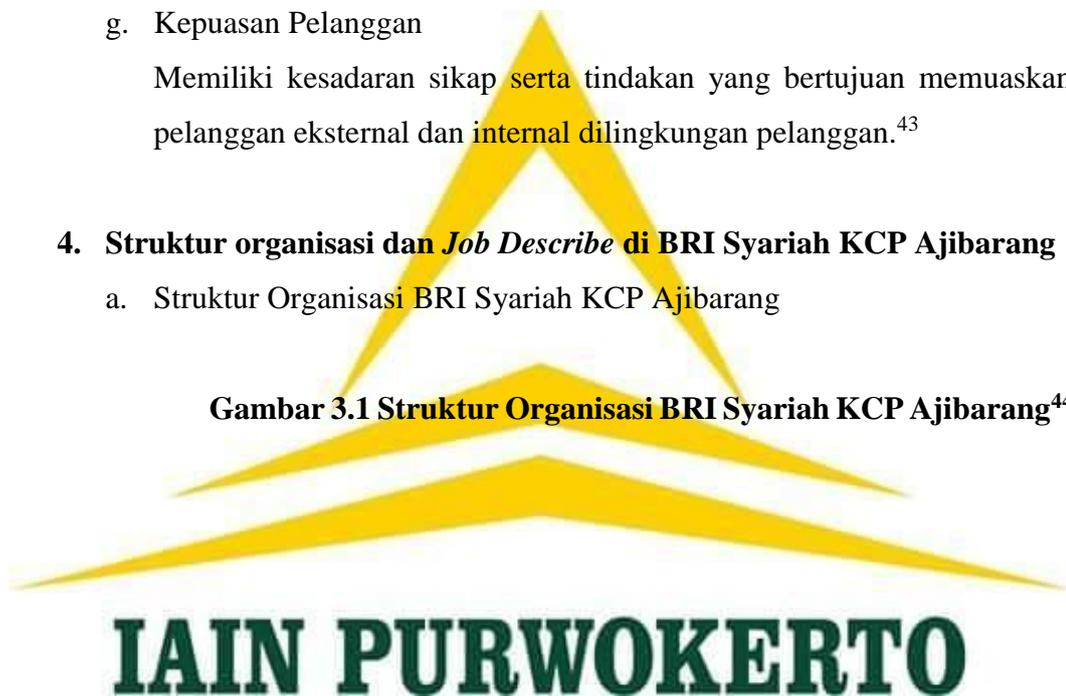
g. Kepuasan Pelanggan

Memiliki kesadaran sikap serta tindakan yang bertujuan memuaskan pelanggan eksternal dan internal dilingkungan pelanggan.⁴³

4. Struktur organisasi dan *Job Describe* di BRI Syariah KCP Ajibarang

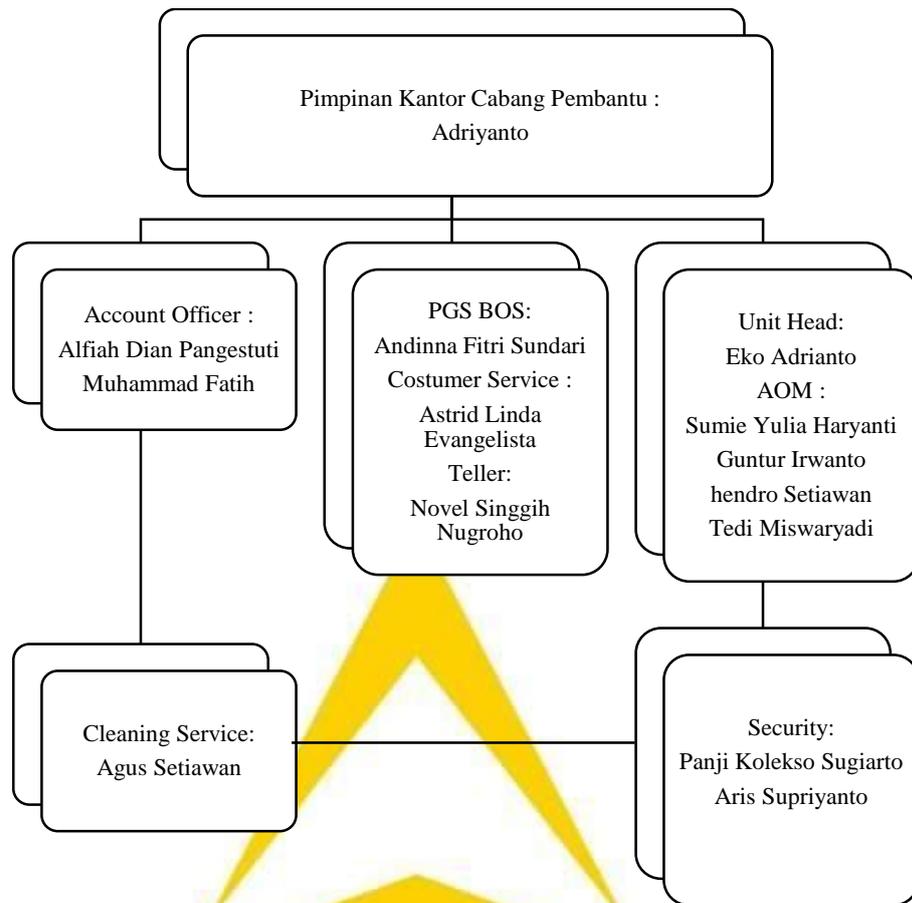
a. Struktur Organisasi BRI Syariah KCP Ajibarang

Gambar 3.1 Struktur Organisasi BRI Syariah KCP Ajibarang⁴⁴



⁴³ *Ibid*,...

⁴⁴ Hasil Wawancara dengan Andinna (PGS BOS), pada 23 Januari 2018 pukul 16:08



b. Fungsi dan Tugas Bagian BRI Syariah KCP Ajibarang

Berikut adalah uraian pembagian tugas masing-masing jabatan di BRI Syariah KCP Ajibarang

- 1) Tugas, wewenang dan tanggung jawab pimpinan cabang pembantu adalah merencanakan, mengkoordinir seluruh kegiatan kantor cabang yang meliputi kegiatan pemasaran dan operasional untuk menjamin tercapainya target yang ditetapkan secara efektif dan efisien untuk bank.
- 2) Tugas, wewenang dan tanggung jawab *Branch Opration Supvior* adalah mengkoordinir pelaksanaan operasional bank untuk mendukung pertumbuhan bisnis dengan cara memberikan service dan layanan yang terbaik sehingga transaksi dari nasabah di kantor cabang dapat diselesaikan dengan baik.
- 3) Tugas, wewenang dan tanggung jawab *teller* adalah :

- a. Menerima setoran dari nasabah baik tunai ataupun non tunai, kemudian memposting pada sistem komputer bank.
 - b. Melakukan pembayaran tunai kepada nasabah yang bertransaksi tunai di konter bank dan melakukan posting di sistem computer bank.
 - c. Bertanggung jawab terhadap kesesuaian jumlah kas yang ada di sistem dengan kas yang di terminalnya.⁴⁵
- 4) Tugas, wewenang dan tanggung jawab *costumer service* adalah :
- a. Memberikan pelayanan kepada nasabah dalam memberikan informasi produk
 - b. Membantu nasabah dalam melakukan proses pembukaan rekening tabungan dan deposito
 - c. Membantu nasabah dalam melakukan proses penutupan rekening tabungan dan deposito
 - d. Memberikan informasi saldo simpanan nasabah
 - e. Menerima berkas pengajuan pembiayaan dari calon debitur
 - f. Menyimpan berkas tabungan dan deposito
 - g. Memberikan pelayanan informasi perbankan lainnya kepada nasabah, terutama dalam menangani permasalahan transaksi nasabah.⁴⁶
- 5) Tugas, wewenang dan tanggung jawab *Account Officer* adalah :
- Funding :
- a. Mencari atau menghubungi nasabah potensial
 - b. Memberikan informasi seperti brosur dan menjelaskan perkembangan hasil usaha perusahaan kepada nasabah
- Financing :
- a. Bertanggung jawab dalam upaya menyalurkan dana bank dalam bentuk pembiayaan yang diberikan kepada masyarakat yang dinilai produktif

⁴⁵ Hasil Wawancara dengan Andinna (PGS BOS), pada 23 Januari 2018 pukul 16:08

⁴⁶ Hasil wawancara dengan Astrid (CS), pada 24 Januari 2018, pukul 16:00

- b. Mencari nasabah potensial yang layak diberikan fasilitas pembiayaan
 - c. Melakukan analisa untuk menentukan layak tidaknya pengajuan pembiayaan dari masyarakat
 - d. Bertanggung jawab atas kelancaran pengembalian dana yang telah disalurkan
 - e. Melakukan penagihan, pengawasan dan pembinaan terhadap nasabah yang telah memperoleh fasilitas pembiayaan dari bank
- 6) Tugas, wewenang dan tanggung jawab *unit head* adalah :
- a. Melakukan pelayanan dan pembinaan kepada peminjam
 - b. Menyusun rencana pembiayaan
 - c. Menerima berkas pengajuan pembiayaan
 - d. Melakukan analisis pembiayaan
 - e. Mengajukan berkas pembiayaan hasil analisis kepada komisi pembiayaan
 - f. Melakukan admistrasi pembiayaan
 - g. Melakukan pembinaan anggota pembiayaan agar tidak macet
 - h. Membuat laporan perkembangan pembiayaan
 - i. Membuat akad pembiayaan
- 7) Tugas, wewenang dan tanggung jawab *Cleaning Service* adalah :
- a. Bertanggung jawab menjaga kebersihan lingkungan dan merawat alat-alat kantor dan gedung kantor
 - b. Melayani perintah yang menjadi kebutuhan kantor dan karyawan
 - c. Menyediakan minum untuk tamu dan semua karyawan kantor⁴⁷
- 8) Tugas, wewenang dan taggung jawab *Security* adalah :
- a. Bertanggung jawab menjaga dan mengendalikan keamanan lingkungan kantor dari segala bentuk kejahatan, ancaman keamanan atau yang membuat keonaran lingkungan kantor

⁴⁷ Hasil wawancara dengan Agus (OB), pada tanggal 5 Februari 2018 pukul 13:00

- b. Bertanggung jawab menjaga dan memelihara semua aset yang ada di lingkungan kantor dari ancaman kejahatan
- c. Bertanggung jawab melindungi karyawan, nasabah, dan tamu dari ancaman gangguan keamanan dan kejahatan
- d. Membantu karyawan kantor BRI Syariah KCP Ajibarang melayani kostumer disaat jam kantor
- e. Memelihara dan menjaga kebersihan serta ketertiban lingkungan
- f. Mengatur parkir kendaraan dan mempersilahkan nasabah yang datang
- g. Membantu mengontrol dan mematikan semua peralatan kantor, lampu, AC atau semua peralatan yang menggunakan listrik saat karyawan selesai bekerja
- h. Bertanggung jawab mengunci semua pintu saat jam kantor selesai dan membukakan kembali saat jam kerja akan di mulai
- i. Menyerahkan semua kunci kepada penanggung jawab⁴⁸

5. Produk-produk BRI Syariah KCP Ajibarang

- a. Produk Penghimpunan Dana (*Funding*)
BRI Syariah KCP Ajibarang sebagai salah satu BRI Syariah yang menyediakan produk penghimpunan dana yang meliputi:

1) Tabungan BRI Syariah IB

Adalah titipan yang diberikan satu pihak kepada pihak yang lain untuk dijaga dan dikembalikan ketika diminta kembali. Konsep syariah tabungan menggunakan akad *wadi'ah*.

2) Tabungan Haji BRI Syariah IB

Adapun jenis simpanan pada bank yang dilakukan oleh perorangan dalam upaya menjalankan rukun islam yang kelima menggunakan akad *mudharabah* atau bagi hasil.

3) Tabungan Impian BRI Syariah IB

⁴⁸ Hasil wawancara dengan Aris (security), pada tanggal 5 Februari 2018 pukul 07:00

Adalah konsep syariah tabungan impian sama dengan konsep tabungan haji.

4) Giro BRI Syariah IB

Konsep giro BRI Syariah ini sama dengan konsep tabungan BRI Syariah

5) Deposito BRI Syariah IB

Adalah deposito dengan prinsip *mudarabah mutlaqah* memberikan bagi hasil yang kompetitif yang diberikan setiap bulannya, dapat diperpanjang secara otomatis (ARO) dengan jangka waktu 1,3,6,12 bulan.⁴⁹

b. Produk Penyaluran Dana (*Financing*)

Bentuk-bentuk penyaluran dana BRI Syariah kepada masyarakat antara lain:

- (2) KPR adalah salah satu produk pembiayaan dari BRI Syariah yang memudahkan masyarakat dalam mewujudkan impiannya mempunyai perumahan. Pembiayaan ini menggunakan akad *murābahah*. Ada beberapa jenis dari KPR BRI Syariah KCP Ajibarang yaitu:

1) KPR Sejahtera BRI Syariah iB

KPR sejahtera merupakan produk pembayaran kepemilikan rumah (KPR iB) yang diterbitkan bank BRI Syariah untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana FLPP kepada masyarakat berpenghasilan rendah (NBR) dalam rangka kepemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari bank-bank. FLPP sendiri merupakan kependekan dari fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan yang merupakan dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (NBR) yang pengelolaannya dilaksanakan oleh badan layanan umum pusat pengelolaan

⁴⁹ Buku Panduan Pembiayaan Konsumer BRI Syariah

dana pembiayaan perumahan kementerian perumahan rakyat melalui lembaga perbankan yang sasarannya untuk menurunkan tingkat margin pembiayaan KPR bagi NBR.

2) KPR BRI Syariah iB

KPR BRI Syariah iB yaitu pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan pembiayaan dengan menggunakan prinsip jual-beli (*murābahah*) dimana pembayarannya melalui angsuran dengan jumlah angsuran telah ditetapkan dimuka dan dibayarkan setiap bulan.

3) KPR NFI BRI Syariah

KPR NFI ialah sebuah produk KPR yang di tujukan untuk seseorang yang mempunyai penghasilan berubah-ubah (tidak tetap).⁵⁰

(3) KKB BRI Syariah

KKB BRI Syariah merupakan Pembiayaan kepemilikan mobil dari BRI Syariah kepada nasabah perorangan untuk memenuhi kebutuhan akan kendaraan dengan menggunakan prinsip jual-beli (*murābahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan.

(4) KLM BRI Syariah

KLM merupakan kependekan dari kepemilikan logam mulia. KLM merupakan pembiayaan perorangan untuk tujuan kepemilikan emas dengan menggunakan akad *murābahah* dimana pengembalian pembiayaan dilakukan dengan mengangsur setiap bulan sampai dengan jangka waktu selesai sesuai dengan kesepakatan.

(5) KMG Purna BRI Syariah iB

⁵⁰ *Ibid*,...

Pembiayaan KMG Purna iB adalah fasilitas pembiayaan berbasis jual beli secara konsep syariah dengan menggunakan akad Murābahah dimana jumlah keuntungan telah disepakati, harga jual tidak berubah dan angsuran tetap sampai akhir masa pembiayaan, kepada para pensiun dengan tujuan untuk membiayai kebutuhan pembelian barang-barang konsumtif selain mobil dan rumah, baik secara langsung kepada nasabah maupun melalui institusi/perusahaan/koperasi dengan skema potong gaji pensiun.

(6) KMF BRI Syariah iB

Singkatan dari kepemilikan multi faedah, ini sebenarnya bukan produk tapi hanya istilah penamaan yang merupakan gabungan dari produk KMG dan KMJ yaitu pembiayaan yang diberikan khusus kepada karyawan untuk memenuhi segala kebutuhan (barang/jasa) yang bersifat konsumtif dengan cara yang mudah.

(7) EmBP

Employee Benefit Program merupakan program kerjasama dengan suatu perusahaan yang dituangkan dalam *Master Agreement* berupa pemberian fasilitas pembiayaan langsung kepada karyawan/ti dari perusahaan yang memenuhi kriteria Bank BRI Syariah, dengan persyaratan yang relatif mudah/ringan bagi karyawan/ti.

(8) SME Ritel

Yaitu pembiayaan modal kerja dari 201 juta – 5 milyar.

(9) *Comercial*

Yaitu pembiayaan modal kerja antara 5 milyar – 100 milyar.

(10) Pembiayaan Mikro

Adalah pembiayaan usaha dengan akad *murābahah* dengan jumlah 5 juta – 200 juta⁵¹

(11) Produk Jasa Layanan Lainnya

⁵¹ Hasil wawancara dengan Guntur (AOM BRI Syariah KCP Ajibarang)

1) *MobileBRIS* dan *SMSBRIS*⁵²

Merupakan fasilitas layanan berbasis ponsel yang dapat memudahkan masyarakat untuk melakukan pembayaran seluruh tagihan rutin bulanan, *transfer*, isi ulang pulsa, sampai pembayaran zakat, infaq, shodaqah (ZIS). Dengan hanya mengunduh (men-*download*) aplikasi *MobileBRIS* menjadikan semua transaksi perbankan semakin mudah dilakukan kapan dan dimana saja, tidak tergantung dengan jam operasional bank dan dapat diakses selama 24 jam. Biaya sms tergantung masing-masing *telco provider* dan saat ini layanan dapat digunakan oleh pengguna operator: Telkomsel, Indosat dan XL.

Untuk menggunakan layanan *mobileBRIS* dapat melakukan registrasi/pendaftaran *smsBRIS* (SMS Banking BRI Syariah) terlebih dahulu melalui ATM BRI Syariah atau di KCI/KC/KCP BRI Syariah, dengan ketentuan sebagai berikut :

- a) 1 (satu) rekening tabungan BRI Syariah iB nasabah hanya dapat didaftarkan untuk 1 (satu) nomor telepon seluler/*handphone*.
- b) Di menu utama ATM BRIS, pilih menu "Registrasi".
- c) Pilih menu *SMSBanking*.
- d) Pada layar registrasi, masukkan nomor ponsel dan 6 (enam) digit angka PIN yang dapat tentukan sendiri.
- e) Registrasi telah selesai, kemudian akan keluar struk sukses registrasi sebagai tanda bukti registrasi *smsBRIS*, sms notifikasi yang dikirimkan ketelepon selular, dan sms yang berisi link aplikasi *mobileBRIS* yang dapat diunduh.

⁵² Buku Panduan Pembiayaan Konsumer BRI Syariah

f) Klik link dari sms yang diterima setelah notifikasi registrasi smsBRIS berhasil atau unduh (*download*) aplikasi pada *Blackberry App World*, *Android Market*, *Apple App Store*, *Nokia Store*, atau *website* www.BRI-Syariah.co.id. Jalankan aplikasi setelah proses unduh selesai.

Jika nasabah ingin menggunakan fitur transaksi finansial diharuskan untuk mengaktifkan fasilitas tersebut di kantor cabang BRI Syariah terdekat, dengan alur pelaksanaan di cabang dengan menyertakan KTP asli, buku tabungan asli, dan kartu ATM BRIS. Jika nasabah telah menggunakan layanan smsBRIS sebelumnya, maka nasabah dapat mengunduh aplikasi *mobileBRIS* pada telepon seluler nasabah yang terdaftar pada layanan smsBRIS. Jalankan aplikasi setelah proses unduh selesai.

2) *Internet Banking*⁵³

Internet banking merupakan fasilitas layanan transaksi perbankan melalui jaringan internet yang dapat diakses selama 24 jam, kapan dan dimanapun nasabah berada menggunakan *personal computer*, *laptop*, *notebook* atau *PDA*. *Internet banking* BRIS akan memberikan anda kemudahan, kepraktisan, keamanan serta kenyamanan bagi nasabah dalam melakukan transaksi secara *online*.

Untuk dapat memperoleh layanan ini nasabah dapat melakukan cara sebagai berikut:

- (a) Telah memiliki atau membuka rekening tabungan di BRI Syariah pada kantor cabang / kantor cabang pembantu / kantor kas BRI Syariah
- (b) Nasabah memiliki kartu ATM BRI Syariah

⁵³ *Ibid*,...

- (c) Melakukan proses registrasi *internet banking* BRIS yang dilakukan melalui kantor cabang BRI Syariah atau secara mandiri melalui *website* www.BRISyariah.co.id atau <https://ibank.BRISyariah.co.id>
- (d) Melakukan aktivasi transaksi finansial melalui kantor cabang BRI Syariah
- (e) Melakukan pemesanan e-token BRI Syariah sebagai fasilitas tambahan untuk melakukan aktivasi transaksi finansial anda dan melakukan proses aktivasi e-token BRIS pada layanan internet banking BRI Syariah anda
- (f) Nasabah telah membaca syarat dan ketentuan layanan internet banking BRI Syariah.

B. Pembahasan

1. Prosedur Pelaksanaan Pembiayaan KPR di BRI Syariah KCP Ajibarang

Di dalam BRI Syariah KCP Ajibarang salah satu pembiayaan konsumen yang menggunakan akad *murābahah* adalah produk pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). KPR adalah salah satu produk pembiayaan konsumen dari BRI Syariah yang dapat membantu nasabah untuk memiliki rumah idaman, baik *ready stock* atau *second*, apartemen, ruko, kios atau *take over* dari bank lain. Disamping itu juga dapat memberikan pelayanan pembiayaan untuk rumah indent, pembangunan atau renovasi rumah.

Pada BRI Syariah KCP Ajibarang terdapat tiga jenis pembiayaan KPR yaitu KPR BRI Syariah iB, KPR Sejahtera, dan KPR *Non Fix Income*. Berikut adalah data nasabah pembiayaan KPR di BRI Syariah pada periode tiga tahun terakhir.

Table 3.2 Data Nasabah Pembiayaan KPR di BRI Syariah KCP Ajibarang

Jenis	2015	2016	2017
KPR BRISyariah iB	7	3	1
KPR Sejahtera (FLPP)	3	3	0
KPR <i>Non Fixed Income</i>	1	4	2
KPR <i>Staf Loan</i>	0	1	0

Sumber: Data Nasabah Tahun 2015, 2016, dan 2017 BRI Syariah KCP Ajibarang

Adapun tujuan dari pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah KCP Ajibarang ini adalah untuk memberikan kemudahan kepada nasabah dalam dalam hal:⁵⁴

a) Pembelian property, terdiri dari:

1. Pembelian rumah baru dalam keadaan siap huni (*ready stok*) dari *developer* kerjasama
2. Pembelian rumah baru dalam keadaan belum siap huni (*indent*) dari *developer* kerjasama
3. Pembelian rumah baru dari *developer* tidak kerjasama (kondisi rumah *ready stok*, sertifikat dan IMB pecah perkavling)
4. Pembelian rumah bekas (*second*)
5. Pembelian apartemen baru dalam keadaan siap huni (*ready stock*) dari *developer* kerjasama
6. Pembelian apartemen baru dari *developer* tidak kerjasama (kondisi apartemen *ready stock*, sertifikat *splitzing*)
7. Pembelian apartemen bekas
8. Pembelian rumah toko (ruko) baru dalam keadaan siap huni (*ready stock*) dari *developer* kerjasama
9. Pembelian rumah toko (ruko) baru dari *developer* tidak kerjasama (kondisi ruko *ready stok*, sertifikat dan IMB pecah perkavling)
10. Pembelian rumah toko (ruko) bekas

⁵⁴ Hasil wawancara dengan Muhammad Fatih (AO BRI Syariah KCP Ajibarang)

11. Pembelian tanah kavling dengan luas ≤ 2.500 meter² di dalam kompleks perumahan (*real estate*).⁵⁵

b) Pembangunan dan Renovasi Rumah

1. Pembelian bahan-bahan material untuk pembangunan rumah (tanah wajib sudah bersertifikat dan sudah dimiliki pemohon serta IMB tersedia).

2. Pembelian bahan-bahan material untuk renovasi rumah.

c) *Take Over* / Pengalihan Pembiayaan KPR, terdiri dari:

Alih pembiayaan (*take over*) dari lembaga keuangan konvensional ke Bank BRI Syariah (*hanya berlaku untuk *fixed income*).

Dari hasil wawancara yang telah dilakukan di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ajibarang pada hari Jum'at 6 April 2018 dengan salah satu *marketing financing* Muhammad Fatih selaku AO (*Account Officier*) maka penulis mendapatkan data mengenai ketentuan beserta prosedur terkait pembiayaan KPR pada setiap jenisnya. Yang akan dijelaskan sebagai berikut :

a) KPR BRI Syariah iB⁵⁶

Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*murābahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Saat ini terdapat tiga akad yang dapat digunakan untuk pengajuan pembiayaan KPR BRI Syariah iB yaitu akad *wakalah*, akad *murābahah*, dan akad *ijarah mutahia bitamlik*.

Akad *wakalah* adalah akad pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak kepada pihak lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan,⁵⁷ atau

⁵⁵ Buku Panduan Pembiayaan Konsumer BRI Syariah

⁵⁶ *Ibid*,..

⁵⁷ Ahmad Ifham, "*Ini Lho Bank Syariah!*", (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), hlm.275

akad pelimpahan kekuasaan oleh nasabah kepada Bank BRI Syariah KCP Ajibarang. Dalam hal ini nasabah mewakilkan kepada Bank BRI Syariah KCP Ajibarang untuk membeli rumah dari penjual rumah/*developer* (pengembang), akad *murābahah* adalah akad transaksi jual beli rumah sebesar harga perolehan rumah ditambah dengan *margin* yang disepakati oleh para pihak, dimana BRI Syariah KCP Ajibarang menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli, dan akad *Ijarah Mutahia Bitamlik* (IMBT) Adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa,⁵⁸ dapat diartikan juga akad transaksi sewa menyewa rumah antara bank dan nasabah, dengan biaya sewa (*ujroh*) yang disepakati oleh kedua belah pihak dan diakhir periode sewa bank menghibahkan rumah tersebut menjadi milik nasabah.

Ada beberapa prosedur yang harus dilakukan dalam proses pelaksanaan pembiayaan KPR di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ajibarang, yaitu:⁵⁹

1. Pengenalan Produk

Pihak bank mengenalkan macam-macam produk pembiayaan KPR yang dimiliki oleh BRI Syariah kepada calon nasabah agar calon nasabah dapat mengetahui keunggulan dan kekurangan produk yang ditawarkan untuk dijadikan dasar memilih produk KPR yang akan diambil sesuai kebutuhan dan kemampuannya.

2. Permohonan

Dalam proses permohonan pembiayaan KPR BRI Syariah KCP Ajibarang, nasabah yang telah menemukan pilihan atas rumah yang akan dibeli kemudian menentukan jenis pembiayaan

⁵⁸ Adiwirman A. Karim, “*Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*”, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2011), hlm. 118

⁵⁹ Hasil wawancara dengan Muhammad Fatih (AO BRI Syariah KCP Ajibarang)

KPR yang akan diambil. Apabila rumah yang telah dipilih oleh nasabah berasal dari *developer*, nasabah diwajibkan meminta surat penawaran dari *developer* yang dalam surat tersebut menunjukkan harga jual rumah yang akan dibeli. kemudian nasabah mengajukan permohonan kepada BRI Syariah untuk mendapatkan pembiayaan tersebut.⁶⁰

Dalam permohonan pembiayaan KPR BRI Syariah iB tersebut, nasabah akan diminta untuk membuka rekening tabungan dan kemudian mengisi formulir aplikasi permohonan pembiayaan, juga diwajibkan untuk memenuhi dan menyerahkan syarat dokumen pribadi serta dokumen jaminan. Ada beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah, diantaranya adalah sebagai berikut:

a) Persyaratan Umum Nasabah⁶¹

- 1) Warga Negara Indonesia (WNI).
- 2) Pegawai/karyawan tetap dengan masa kerja atau total masa kerja ditempat sebelumnya minimal 2 (dua) tahun.
- 3) Professional terbatas hanya untuk profesi kesehatan (dokter, dokter spesialis dan bidan).
- 4) Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan pada saat jatuh tempo pembiayaan untuk karyawan adalah maksimum usia pensiun, 65 tahun profesi dokter, dokter spesialis.
- 5) Hasil *track record* BI *Checking* dan DHBI lancar.
- 6) Tersedia aplikasi permohonan pembiayaan (APP) dari calon nasabah yang telah ditanda tangani oleh calon nasabah.
- 7) Dapat ditutup atau memenuhi persyaratan asuransi jiwa pembiayaan.

⁶⁰ Hasil wawancara dengan Muhammad Fatih (AO BRI Syariah KCP Ajibarang)

⁶¹ Buku Panduan Pembiayaan Konsumer BRI Syariah

- 8) Membuka rekening tabungan di Bank BRI Syariah .
- 9) Untuk total pembiayaan lebih besar sama dengan 50 juta Rupiah wajib menyerahkan NPWP Pribadi.
- b) Dokumen Persyaratan Nasabah :⁶²

Tabel 3.3 Data Persyaratan Pengajuan Pembiayaan

No	Dokumen	Karyawan	Profesi Kesehatan
1	Copy KTP Pemohon dan KTP Pasangan		
2	Copy Kartu Keluarga		
3	Copy Surat Nikah (bila sudah menikah)		
4	Copy NPWP Pribadi (untuk pembiayaan > Rp.50 juta)		
5	Surat keterangan Pekerjaan (asli)/Copy SK pengangkatan		
6	Surat Keterangan Penghasilan/Slip Gaji (asli)		
7	Copy Rekening Tabungan/Giro Calon Nasabah		
8	Copy Surat Pemesanan Rumah/SPR (untuk rumah baru dari <i>developer</i> kerjasama)		
9	Copy Sertifikat (untuk rumah bekas/renovasi/pembangunan/alih pembiayaan)		
10	Copy IMB (untuk rumah bekas/renovasi/pembangunan/alih pembiayaan)		
11	Copy PBB (untuk rumah bekas/renovasi/pembangunan/alih pembiayaan)		
12	Copy Surat Izin Praktek Dokter/Bidan		
13	Copy Surat Tanda Registrasi		

Sumber : Buku Panduan Pembiayaan Konsumer BRI Syariah KCP Ajibarang

⁶² *Ibid*,...

c) Persyaratan Jaminan

- 1) Jaminan utama yang dapat diterima oleh bank adalah bangunan yang dibeli/dibangun/direnovasi/di *take over*.
- 2) Sertifikat yang dapat diterima adalah atas nama nasabah dan/atau pasangan kawinnya.
- 3) Jaminan atas nama pihak ketiga yang dapat diterima adalah atas nama keluarga inti (orang tua atau anak) dan pihak ketiga tersebut memberikan persetujuan APHT.
- 4) Persyaratan umum jaminan
 - a. Dokumen agunan absah dan lengkap.
 - b. Dapat diikat sempurna dengan hukum yang berlaku.
 - c. Mudah diperjual belikan.
 - d. Dapat diasuransikan.
 - e. Tidak menjadi agunan pada bank lain.
 - f. Tidak dalam sengketa.
 - g. Agunan dapat bukan merupakan obyek yang dibiayai.
- 5) Nilai appraisal bank adalah nilai pasar wajar.
- 6) Tanah yang dapat diterima sebagai jaminan adalah tanah dengan sertifikat Hak Milik (HM) atau Hak Guna Bangunan (HGB).
- 7) Untuk tanah dengan SHGB berlaku syarat sertifikat yang dijaminan belum jatuh tempo minimal 1 tahun sebelum jatuh tempo pembiayaan.⁶³

Kemudian selanjutnya ada beberapa ketentuan-ketentuan dalam permohonan pembiayaan KPR yang telah ditetapkan oleh Bank BRI Syariah KCP Ajibarang, diantaranya:

a) Plafond Pembiayaan

⁶³ *Ibid*,...

Adapun plafond Pembiayaan KPR yang ditetapkan oleh BRI Syariah KCP Ajibarang yaitu minimal Rp.25.000.000 dan maksimal Rp.3.500.000.000.

b) Jangka waktu

- 1) Minimum 12 bulan
- 2) Maksimum 15 tahun untuk KPR iB yang bertujuan sebagai pembelian rumah baik dalam kondisi baru (rumah jadi atau indent) atau rumah bekas pakai (*second*) dan pembelian bahan bangunan untuk pembangunan rumah.
- 3) Maksimum 10 tahun untuk KPR iB yang bertujuan sebagai pembelian apartemen, pembelian rumah toko atau rumah kantor, pembelian bahan bangunan untuk renovasi rumah, dan *Take Over* pembiayaan rumah.
- 4) Maksimum 5 tahun khusus untuk pembiayaan tanah kavling siap bangun sebagai persipan untuk pembangunan rumah.⁶⁴

c) Biaya-biaya yang dibebankan kepada nasabah

Biaya-biaya dibayarkan dimuka secara lunas pada saat realisasi pembiayaan dan tidak berasal dari dana pembiayaan Bank BRI Syariah. Biaya-biaya terdiri dari biaya asuransi, biaya notaris, dan biaya materai.

IAIN PURWOKERTO

3. Pemeriksaan dokumen permohonan

Setelah proses permohonan terpenuhi kemudian masuk kedalam tahap awal dalam menentukan kriteria yang ditetapkan oleh bank. Pengecekan keaslian dokumen calon nasabah, setelah itu untuk dokumen yang sudah dipastikan keasliannya kemudian distempel sesuai asli dan diparaf oleh AO (*Account Officier*). Kemudian AO (*Account Officier*) melakukan interview atau wawancara terhadap calon nasabah.⁶⁵

⁶⁴ *Ibid* ...

⁶⁵ Hasil wawancara dengan Muhammad Fatih (AO BRI Syariah KCP Ajibarang)

4. Pemeriksaan BI *Checking* calon nasabah

BI *Checking* adalah proses pengecekan oleh lembaga keuangan berkaitan dengan kondisi pembiayaan debitur. Digambarkan dengan informasi hari tunggakan dan kualitas kredit.

5. Investigasi terkait :

- Tempat tinggal

Investigasi tempat tinggal bertujuan untuk menggali informasi terkait sifat dan karakteristik calon nasabah ketika berada didalam lingkungan masyarakat, minimal 3 sumber untuk mendapatkan informasi yang valid.

- Tempat kerja

Ketentuan investigasi tempat kerja calon nasabah mengacu kepada Surat Edaran Direksi atau Surat Keputusan Direksi tentang investigasi tempat bekerja calon nasabah.⁶⁶

6. Perhitungan nilai jaminan

Unit BRI Syariah KCP Ajibarang melakukan pemeriksaan lapangan, menggali dan mencari informasi mengenai harga tanah dan bangunan disekitar lokasi rumah yang akan dibiayai, guna memeriksa kesesuaian harga lapangan dengan surat penawaran yang diberikan oleh calon nasabah.

IAIN PURWOKERTO

7. Proses *scoring*

- Formulir pra *scoring* dan atau *scoring* dikirimkan ke *scoring room Financing Approval Group* (FAG)
- *Scoring room Financing Approval Group* (FAG) akan memberikan konfirmasi hasil *scoring*.
- Tata cara dan mekanisme pelaksanaan *scoring* diatur oleh *Risk and Compliance Group* dan atau *Financial Approval Group*

8. Pembuatan MUP (Memorandum Usulan Pembiayaan)

⁶⁶ *Ibid* ...

MUP adalah media utama pengajuan usulan pembiayaan kepada komite pembiayaan. Format MUP yang digunakan adalah menggunakan format MUP KPR iB yang berlaku, harus sistematis, lengkap, informatif, obyektif, dan jelas.⁶⁷

9. Keputusan Pembiayaan

- Rapat komite

Usulan pembiayaan yang telah disiapkan dipresentasikan komite pembiayaan untuk mendapatkan persetujuan dari anggota komite pembiayaan sesuai dengan batasan kewenangan memutusnya. Lembaga komite yang terdiri dari Direktur Utama, *General Manager* (GM), *Account Officier* (AO), dan petugas administrasi pembiayaan terhadap permohonan yang telah diajukan oleh calon nasabah yang nantinya menjadi bahan pertimbangan layak atau tidak layaknya disetujui.

- Sirkulasi

Adalah proses pengambilan keputusan oleh para anggota komite pembiayaan tanpa melalui rapat komite melainkan dengan menyampaikan usulan pembiayaan beserta lampiran-lampirannya.

10. Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3)

- Aplikasi yang sudah disetujui komite pembiayaan selanjutnya diterbitkan SP3, SP3 dikirimkan kepada nasabah untuk dipelajari dan setujui.
- Setelah MUP mendapat persetujuan dari komite pembiayaan untuk disetujui atau ditolak maka keputusan tersebut segera untuk disampaikan kepada nasabah.
- Apabila BRI Syariah menolak permohonan maka wajib diterbitkan surat penolakan, tetapi apabila BRI Syariah

⁶⁷ Hasil wawancara dengan Muhammad Fatih (AO BRI Syariah KCP Ajibarang)

menyetujui permohonan nasabah maka wajib menerbitkan SP3.

11. Permohonan pelaksanaan akad

Persiapan akad dan konfirmasi calon nasabah .

12. Proses *pra signing*

Persiapan dokumen akad, *checklist*, dan *comply* dokumen calon nasabah.

13. Penandatanganan akad

- Penandatanganan perjanjian pembiayaan dan Akta Jual Beli (AJB)
- Setiap pelaksanaan penandatanganan wajib didokumentasikan

14. Pencairan pembiayaan KPR

Pencairan pembiayaan kepada *developer* atau penjual.

15. *Monitoring*

Monitoring dilakukan agar kesalahan awal dapat segera diketahui dan dapat dilakukan tindakan perbaikan, sehingga mengurangi risiko yang lebih besar.⁶⁸

b). KPR Sejahtera BRI Syariah iB (FLPP)

KPR Sejahtera adalah produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) yang diterbitkan Bank BRI Syariah untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari pengembang (*developer*).⁶⁹

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang selanjutnya disingkat FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

⁶⁸ *Ibid*,...

⁶⁹ *Ibid*,...

yang pengelolaannya dilaksanakan oleh badan layanan umum pusat pengelolaan dana pembiayaan perumahan kementerian perumahan rakyat melalui lembaga perbankan yang sasarannya untuk menurunkan tingkat *margin* pembiayaan KPR bagi MBR.

KPR Sejahtera terdiri dari KPR Sejahtera Syariah Tapak (Untuk pembiayaan rumah sejahtera tapak (*landed house*)) dan KPR Sejahtera Syariah Susun (Untuk pembiayaan rumah sejahtera susun (*non landed house*)).

Kelompok sasaran untuk KPR Sejahtera Syariah adalah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan penghasilan tetap (*Fixed Income Earner*) paling banyak Rp.4.000.000,- (Empat Juta Rupiah) per bulan. Penghasilan tetap (*Fixed Income Earner*) yaitu pegawai/karyawan pada saat pengajuan dengan status tetap (dibuktikan dengan surat keterangan dari instansi/perusahaan atau berdasarkan SK pengangkatan/perubahan) dari perusahaan/institusi yang memiliki reputasi yang baik dengan total masa kerja minimal 2 (dua) tahun. Untuk Calon Pegawai Negeri Sipil (CPNS) dapat dibiayai dengan masa kerja minimal 1 (satu) tahun dan sudah menjalani Latihan Pra Jabatan (LPJ).⁷⁰

Kelompok sasaran untuk KPR Sejahtera sebagaimana dimaksud harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Pemohon dan pasangan belum pernah memiliki rumah/hunian baik yang perolehannya melalui pembiayaan rumah bersubsidi maupun tidak bersubsidi yang dibuktikan dengan surat keterangan yang ditanda tangani RT/RW setempat/instansi tempat bekerja (lampiran 5).
2. Pemohon dan pasangan belum pernah menerima subsidi perumahan.
3. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pribadi.

⁷⁰ Buku Panduan Pembiayaan Konsumer BRI Syariah

4. Menyerahkan fotokopi (SPT) Tahunan PPh orang pribadi.

Dalam pembiayaan KPR Sejahtera nasabah tidak dibebankan biaya asuransi, biaya asuransi sudah termasuk kedalam *margin* pembiayaan atau menjadi beban bank BRI Syariah. Pengelolaan dan administrasi terhadap asuransi dilakukan oleh *Business Reporting*.

Dalam aplikasi produk pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah iB, BRI Syariah menetapkan proses pengajuan KPR Sejahtera terhadap calon nasabah, yaitu :

1. Pemohon mengajukan pembiayaan ke unit kerja BRI Syariah dengan mengisi formulir aplikasi dan melengkapi persyaratan yang dibutuhkan sebagai berikut KTP pemohon dan KTP pasangan (bila telah menikah), kartu keluarga, surat nikah, Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP pribadi), SPT PPH 21 atau surat pernyataan penghasilan, surat keterangan pekerjaan/ SK pengangkatan/ SK terakhir, surat pemesanan rumah (SPR), surat pernyataan nasabah, surat keterangan belum memiliki rumah dengan dibuktikan menggunakan surat keterangan yang ditandatangani RT/RW setempat/instansi tempat bekerja, Surat pernyataan pemohon KPR Sejahtera.⁷¹

IAIN PURWOKERTO Tabel 3.4 Dokumen Kelengkapan Pemohon⁷²

No	Dokumen
1	KTP Pemohon
2	KTP Pasangan (bila telah menikah)
3	Kartu Keluarga
4	Surat Nikah (bila telah menikah)
5	NPWP Pribadi
6	SPT PPH 21 dan surat penyertaan penghasilan (lamp 3)
7	Surat keterangan pekerjaan/SK Pengangkatan /SK Terakhir
8	Surat keterangan penghasilan/slip gaji min 1 bulan

⁷¹ Hasil wawancara dengan Muhammad Fatih (AO BRI Syariah KCP Ajibarang)

⁷² Buku Panduan Pembiayaan Konsumer BRI Syariah

9	Copy rekening payroll calon nasabah min 1 bulan (bila pembayaran gaji melalui transfer bank)
10	Surat Pemesanan Rumah (SPR)
11	Surat Penyertaan Nasabah (lampiran 4)
12	Surat keterangan belum memiliki rumah (lampiran 5)

Sumber : *Buku Panduan Pembiayaan Konsumer BRI Syariah KCP Ajibarang*

Biaya-biaya yang dibebankan kepada nasabah

- a) Biaya administrasi sebesar Rp.250.000 untuk semua plafond KPR dan dibayarkan 1x dimuka.
- b) Biaya pelayanan bank sebesar 0.5% dari pembiayaan nasabah dan dibayarkan 1x dimuka.
- c) Biaya notaris sesuai rate notaris rekanan, dan dibayarkan 1x dimuka. BRI Syariah juga dapat meminta kepada notaris/PPAT untuk menetapkan tarif khusus dalam pembuatan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) bagi nasabah KPR Sejahtera.
- d) Biaya materai berdasarkan jumlah materai yang digunakan (sesuai nota dinas arahan B.72-FSG/FPP/03/2012, tanggal 29 Maret 2012).

IAIN PURWOKERTO

2. Unit kerja BRI Syariah melakukan verifikasi dan inisiasi terhadap pemohon yang meliputi keaslian dokumen pemohon, interview pemohon, melakukan investigasi tempat kerja calon nasabah dan memastikan bahwa pemohon belum pernah memiliki rumah/hunian baik yang diperolehnya melalui pembiayaan perumahan bersubsidi maupun tidak bersubsidi.⁷³
3. Setelah pemohon memenuhi persyaratan, maka unit kerja BRI Syariah memproses pembiayaan dan menyetujuinya serta

⁷³ Hasil wawancara dengan Muhammad Fatih (AO BRI Syariah KCP Ajibarang)

menerbitkan SP3. SP3 dikirimkan kepada pemohon untuk dipelajari dan disetujui.

4. Unit kerja BRI Syariah melaksanakan penandatanganan perjanjian (Akad) pembiayaan, penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), dan pengikatan agunan. Akad menggunakan prinsip jual beli *murābahah* dengan akad *murābahah bil wakalah*. Setelah akad dilaksanakan antara unit kerja BRI Syariah dengan pemohon, maka unit kerja BRI Syariah melakukan wawancara dan ditandatangani oleh dokumen, kemudian unit kerja BRI Syariah mengecek fisik bangunan rumah pemohon yang sudah siap huni, dan mengecek kesesuaian harga rumah sesuai ketentuan harga maksimal berdasarkan ketentuan kementerian perumahan rakyat (PUPR).
5. Unit kerja BRI Syariah melakukan proses pencairan pembiayaan KPR Sejahtera kepada *developer* (pengembang).
6. Setelah melakukan pembiayaan, maka unit kerja BRI Syariah mengirimkan dokumen pengujian kepada FLPP Center, dokumen tersebut terdiri dari surat permohonan pencairan, surat pernyataan verifikasi, daftar nasabah, deklarasi pertanggungan asuransi, surat perjanjian kemudahan perolehan rumah asli yang telah ditandatangani oleh pemohon. FLPP Center berada di Consumer Financing Group BRI Syariah pusat.
7. Setelah mengirimkan ke FLPP Center, FLPP Center memohon pencairan dana FLPP kepada Badan Layanan Umum Kementerian Perumahan Rakyat (BLU PUPR).
8. Setelah permohonan sampai di BLU PUPR, maka BLU PUPR melakukan pengujian dokumen pemohon yaitu dokumen data nasabah, kesesuaian skim pembiayaan dan kelengkapan data.
9. Setelah lolos pengujian dokumen oleh BLU PUPR, maka FLPP Center melakukan pengecekan berita acara pembiayaan, surat

perintah penempatan dana, pemindah bukuan dan FLPP dari rekening PUPR ke rekening BRI Syariah.

10. Pembukaan blokir rekening *developer* (pengembang).⁷⁴

11. *Monitoring* Pembiayaan

- Antisipasi.
- Pemantauan berdasarkan sistem klasifikasi/kolektibilitas.
- Pemeriksaan dokumentasi dan legal
- Penetapan cara penyelesaian dengan cara penagihan secara intensif, penyelesaian secara kompromi, proses litigasi.

12. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah⁷⁵

a. Surat Peringatan 1 (SP 1)

Tepat 14 (empat belas) hari tunggakan dibuat surat peringatan 1 (SP 1).

b. Surat Peringatan 2 (SP 2)

Tepat 30 (tiga puluh) hari tunggakan dibuat surat peringatan 2 (SP 2).

c. Surat Peringatan 3 (SP 3)

Tepat 45 (empat puluh lima) hari tunggakan dibuat surat peringatan 3 (SP 3).

d. Periode > 61 hari s/d ≤ 90 hari

1) Dilakukan upaya *cash settlement*

Nasabah sudah tidak memiliki sumber pembayaran kembali secara rutin, namun melakukan pembayaran kewajiban secara tunai atau pelunasan pembiayaan dari sumber pembayaran yang lain atau penjualan jaminan sendiri secara sukarela.

2) Dilakukan upaya *asset settlement*

Nasabah sudah tidak memiliki sumber pembayaran kembali dan bersedia menyerahkan jaminan secara

IAIN PURWOKERTO

⁷⁴ *Ibid*,...

⁷⁵ Buku Panduan Pembiayaan Konsumer BRI Syariah

sukarela atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan, dalam hal nasabah tidak memenuhi kewajibannya kepada bank.

e. Periode > 90 hari

Eksekusi hak tanggungan (*litigasi*) melalui Pengadilan Negeri sampai dengan tahap dilakukan lelang jaminan.

c) *KPR Non Fixed Income*

KPR Non Fixed Income adalah produk pembiayaan KPR yang nasabahnya tidak memiliki penghasilan tetap seperti wiraswasta dan profesional, dengan syarat nasabah perorangan (individu), usia maksimal 65 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan. Untuk nasabah wiraswasta harus bertindak sebagai pemegang saham dengan porsi saham > 50% pada suatu badan usaha yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT), Persekutuan Komanditer (CV), Firma, Yayasan (pendidikan dan kesehatan), ataupun perorangan. Dan untuk profesi dibagi menjadi dua bidang yaitu profesi kesehatan dan profesi non kesehatan. Untuk profesi kesehatan adalah dokter atau bidan, sedangkan profesi non kesehatan adalah notaris, arsitek, atau jasa lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah.⁷⁶

IAIN PURWOKERTO

Bentuk usaha yang wajib dihindari adalah, pemohon dengan usaha pengembang perumahan (*developer*), pemohon dengan usaha jual beli kendaraan (mobil/motor) atau pemilik ruang pameran (*showroom*) mobil/motor bekas, pemohon dengan usaha sebagai kontraktor/pekerjaan yang berdasarkan kontrak, pemohon dengan profesi seniman, pemohon dengan profesi pengacara, pemohon dengan jabatan politis (Anggota Dewan, Anggota Ormas/LSM dan Staf Ahli), pemohon dengan profesi yang memiliki resiko kecelakaan/kematian tinggi, misal olahragawan *sport extreme*, jasa

⁷⁶ *Ibid*,...

debt collector, jasa pengawalan pribadi dll, pemohon dengan profesi yang lokasi bekerjanya dominan diluar indonesia, misalnya pelaut, profesi yang pendapatannya berdasarkan komisi misalnya agen asuransi, dan usaha MLM (*Multi Level Marketing*).

KPR *Non Fixed Income* memiliki kriteria kepada calon nasabahnya sebagai berikut:

1) Wiraswasta

- a) Usia nasabah dalam kondisi aktif dan telah berjalan minimal 5 tahun.
- b) Status nasabah sebagai pemilik sekaligus pengurus dan aktif terlihat dalam pengelolaan perusahaan.
- c) Usaha nasabah berturut-turut mendapatkan laba dalam kurun waktu 2 tahun terakhir.
- d) Wajib menyampaikan data keuangan usaha :
 - Fotokopi rekening koran/tabungan 6 bulan terakhir atas nama badan usaha/perusahaan calon nasabah (PT, CV, dan Firma)
 - Kuitansi penjualan/order pembelian/daftar pasien/customer 6 bulan terakhir, jika rekening tabungan/koran yang tersedia tidak mencerminkan penjualan/pendapatan bersih calon nasabah.
 - Laporan keuangan *In House/Proforma* 2 tahun terakhir.
 - Laporan keuangan *Audited* (jika aset nasabah \geq Rp. 25M).
- e) Lokasi tempat tinggal, tempat usaha/praktek dan lokasi agunan berada diwilayah kerja Jantor Cabang BRI Syariah maksimal 30 km atau 1 jam perjalanan.
- f) *Checking* Kolektibilitas calon nasabah mengikuti ketentuan BI *Checking* yang berlakuku sesuai SE. No. S.04-DIR/FSG/02/2011 tentang Sistem Informasi Debitur (SID) dan kolektibilitas calon nasabah dan terakhir dirubah

IAIN PURWOKERTO

berdasarkan SE. No. S. 18-DIR/FSG/04/2011 dan S.22-DIR/FSG/05/2011.

- g) Calon nasabah tidak termasuk dalam daftar hitam BI.
 - h) Hasil *Trade/industri Checking* memperoleh hasil positif (minimal 3 *buyer* atau 3 *supplier* atau 3 *community insudtri*).⁷⁷
- 2) Profesional
- a) Profesi pemohon telah berjalan minimal 5 tahun.
 - b) Memiliki izin profesi dari asosiasi profesi/instansi terkait.
 - c) Memiliki rekening giro/tabungan aktif.
 - d) Usaha profesional memiliki pendapatan stabil dalam kurun waktu 2 tahun terakhir.
 - e) Wajib menyampaikan laporan keuangan hasil usaha profesi selama 2 tahun terakhir dengan data pendukung rekening giro atau tabungan/buku besar.
 - f) Lokasi tempat tinggal, tempat usaha/praktek dan lokasi agunan berada di wilayah kerja Kantor Cabang BRI Syariah.
 - g) *Checking* Kolektibilitas calon nasabah mengikuti ketentuan BI *Checking* yang berlaku sesuai SE. No. S.04-DIR/FSG/02/2011 tentang Sistem Informasi Debitur (SID) dan Kolektibilitas Calon Nasabah dan terakhir dirubah berdasarkan SE. No. S. 18-DIR/FSG/04/2011 dan S.22-DIR/FSG/05/2011.
 - h) Calon nasabah tidak termasuk dalam daftar hitam BI.

IAIN PURWOKERTO

Tabel 3.5 Dokumen Pemohon⁷⁸

Dokumen (fotokopi)	Wiraswasta	Profesi
KTP yang masih berlaku		
Kartu keluarga dan surat nikah		

⁷⁷ *Ibid,...*

⁷⁸ *ibid,...*

Surat ijin praktek yang dilegalisir		
Rekening koran/tabungan 6 bulan terakhir		
Laporan keuangan 2 tahun terakhir		
Akte perusahaan, SIUP, TDP dan Ijin Usaha lainnya misalnya SKU (surat keterangan usaha)		
NPWP		

Sumber : Buku Panduan Konsumer BRI Syariah KCP Ajibarang

Ketentuan Agunan Pembiayaan KPR *Non Fixed Income*

- 1) Ketentuan agunan tetap menunjuk kepada Pedoman Pemberian Pembiayaan consumer (P3 Konsumer), petunjuk pelaksanaan (juklak) KPR BRI Syariah iB, surat edaran nomor S.13-DIR-COM/FRS/08/2009 tentang agunan pembiayaan berikut perubahannya.
- 2) Agunan wajib siap huni dan dapat dilakukan Akta Jual Beli (AJB).
- 3) Jenis agunan yang diterima harus *bankable* dan *marketable* serta *proper* baik legalitas maupun pengikatannya dan diikat sempurna sesuai ketentuan serta dilakukan pemasangan Hak Tanggungan (HT).
- 4) Khusus agunan berupa ruko agar diperhatikan lokasi dari ruko tersebut. Lokasi ruko tersebut diharuskan untuk memperhatikan tingkat keramaian pedagang di lingkungan lokasi ruko / aktivitas perekonomian diwilayah lokasi ruko tersebut.
- 5) Agunan berupa apartemen harus dalam kondisi *ready stok* dengan status *strata title* pecah per unit.
- 6) Penilaian agunan merujuk pada ketentuan dalam.

2. Penerapan akad *Murābahah* pada Pembiayaan KPR di BRI Syariah KCP Ajibarang

Pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) di BRI Syariah KCP Ajibarang salah satunya didasarkan pada akad *murābahah*. *Murābahah* adalah akad yang dipergunakan dalam perjanjian jual beli barang dengan menyatakan harga pokok barang dan margin keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, dimana bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah sebesar harga jual yaitu harga pokok barang ditambah keuntungan.⁷⁹

Akan tetapi sebelum dilakukannya akad *murābahah*, unit BRI Syariah KCP Ajibarang menawarkan sebuah pilihan kepada calon nasabah apakah calon nasabah tersebut ingin memilih rumah sendiri atau meminta pihak BRI Syariah yang mencarikan rumah tersebut. Apabila calon nasabah menginginkan pihak BRI Syariah untuk mencarikan rumah, maka antara BRI Syariah KCP Ajibarang melakukan akad *murābahah* dengan calon nasabah, dengan ketentuan margin keuntungan yang telah disepakati antara kedua belah pihak.

Apabila nasabah memilih sendiri rumah yang akan dibiayai, maka antara nasabah dan BRI Syariah KCP Ajibarang melakukan akad *wakalah* yaitu nasabah memohon atau mewakilkan kepada BRI Syariah KCP Ajibarang untuk membelikan rumah yang telah dipilih oleh nasabah dari pihak *developer* atau penjual perorangan, dan akad *wakalah* putus sampai disini. Secara bahasa *wakalah* berarti perlindungan (*hifzh*), pencukupan (*kifāyah*), atau tanggungan (*dhamān*), yang diartikan juga dengan memberikan kuasa atau mewakilkan. Secara istilah, *wakalah* berarti tindakan seseorang menyerahkan urusannya kepada orang lain pada urusan yang dapat diwakilkan, agar orang lain itu mengerjakan urusan tersebut pada saat hidupnya orang yang mewakilkan.⁸⁰ Dengan

⁷⁹ Muhamad, “*Audit dan Pengawasan Syariah Pada Bank Syariah*”, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2011), hlm.65

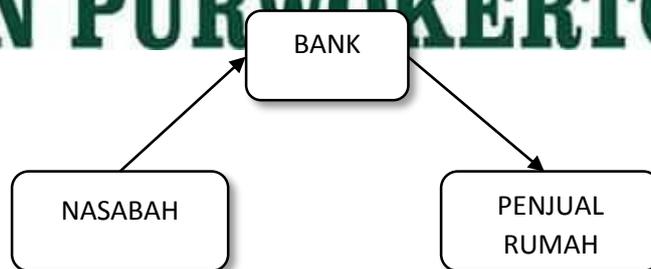
⁸⁰ Yadi Janwari, “*Lembaga Keuangan Syariah*” (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), hlm.112

demikian, *wakalah* adalah akad pelimpahan kekuasaan atau pemberian kuasa untuk hal-hal yang boleh diwakilkan dari satu pihak kepada pihak lain.⁸¹

Kemudian BRI Syariah KCP Ajibarang membeli rumah pilihan nasabah dari developer atau penjual perorangan. setelah rumah itu telah dimiliki oleh BRI Syariah KCP Ajibarang, maka dilakukanlah akad *murābahah* antara nasabah dan BRI Syariah KCP Ajibarang dengan nasabah membayar uang muka dan margin keuntungan yang telah disepakati antara kedua belah pihak.

Dalam hal ini penulis akan memperjelas dalam contoh ilustrasi yang akan diuraikan sebagai berikut : Pada suatu ketika Atha ingin membeli rumah milik seorang temannya bernama Yeli yang akan dijual dengan harga Rp. 100.000.000, namun Atha tidak memiliki uang sebanyak itu untuk membayar lunas rumah milik Yeli, dan tentu saja Yeli juga tidak mau apabila Atha membayar rumahnya secara angsuran selama bertahun-tahun. Oleh karena itu Atha meminta kepada BRI Syariah KCP Ajibarang mewakilkan untuk membelikan rumah milik yeli tersebut dengan akad *wakalah*.

Gambar 3.2 Skema akad wakalah pada pembiayaan KPR

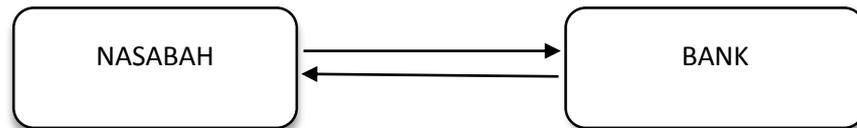


Setelah BRI Syariah KCP Ajibarang memperoleh rumah milik Yeli, barulah BRI Syariah KCP Ajibarang dan Atha melakukan akad

⁸¹ Muhamad, “*Audit dan Pengawasan Syariah Pada Bank Syariah*”, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2011), hlm.97

murābahah, dengan atha bersedia membayar uang muka, mengangsur secara bulanan dan sepakat dengan margin keuntungan BRI Syariah KCP Ajibarang yang telah ditentukan sebelumnya.

Gambar 3.3 Skema akad *Murābahah* pada pembiayaan KPR



Adapun mengenai sistem pembayaran yang disepakati antara kedua belah pihak, bahwa nasabah diharuskan membayar uang muka sebesar 20%, dan sisanya sebesar 80% dibayar secara angsuran dari harga rumah yang akan dibiayai. Apabila harga rumah yang akan dibiayai sebesar Rp. 100.000.000 maka uang muka yang harus dibayar oleh nasabah kepada BRI Syariah KCP Ajibarang sebesar Rp. 20.000.000 dan nasabah mengangsur sebesar Rp. 80.000.000 ditambah margin keuntungan yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Dalam hal ini, BRI Syariah KCP Ajibarang telah menetapkan margin keuntungan berdasarkan flat pembiayaan. Untuk memperjelas penulis akan memberikan contoh sebagai berikut:

1) Nasabah Pembiayaan KPR dengan jumlah pembiayaan sebesar Rp.200.000.000 dengan jangka waktu angsuran selama 1 tahun dan angsuran per bulan sebesar Rp.17.668.000. Total angsuran selama 1 tahun sebesar Rp.212.016.000. jadi margin yang diterima oleh Bank adalah $Rp.212.016.000 - Rp.200.000.000 = Rp.12.016.000$ sebesar 6%.

2) Nasabah Pembiayaan KPR dengan jumlah pembiayaan sebesar Rp.200.000.000 dengan jangka waktu angsuran selama 5 tahun dan angsuran per bulan sebesar Rp.4.333.333. Total angsuran selama 5 tahun sebesar Rp.260.000.000. jadi margin yang diterima oleh Bank

adalah $\text{Rp.}260.000.000 - \text{Rp.}200.000.000 = \text{Rp.}60.000.000$ sebesar 30%.

- 3) Nasabah Pembiayaan KPR dengan jumlah pembiayaan sebesar $\text{Rp.}200.000.000$ dengan jangka waktu angsuran selama 10 tahun dan angsuran per bulan sebesar $\text{Rp.}2.866.700$. Total angsuran selama 10 tahun sebesar $\text{Rp.}344.000.000$. jadi margin yang diterima oleh Bank adalah $\text{Rp.}344.004.000 - \text{Rp.}200.000.000 = \text{Rp.}144.004.000$ sebesar 72%.

Terdapat perbedaan antara pembiayaan dalam jangka waktu 1 tahun sampai dengan 10 tahun. Maka dari itu BRI Syariah KCP Ajibarang melakukan perundingan kepada nasabah. *Margin* keuntungan tersebut hanya sebatas pertimbangan bagi pihak BRI Syariah KCP Ajibarang ketika bertransaksi atau ber akad dengan nasabah. Sedangkan tentang penentuan *margin* keuntungan tetap berdasarkan prinsip kesepakatan atau saling rido meridoi.

Mengenai proses pembayaran dalam pembiayaan KPR dengan akad *Murābahah* di BRI Syariah KCP Ajibarang, berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan salah satu marketing BRI Syariah KCP Ajibarang Muhammad Fatih selaku (*Account Officier*), uang muka yang harus dibayarkan oleh nasabah pembiayaan KPR yaitu sebesar 20% dari harga rumah yang akan dibeli, dan 80% sisanya dibayar secara angsuran. Berikut akan dijelaskan dengan ilustrasi contoh sebagai berikut:

Atha ingin membeli rumah milik temannya dengan harga $\text{Rp.}100.000.000$. kemudian Atha pergi menuju BRI Syariah KCP Ajibarang untuk melakukan permohonan pembiayaan KPR sebesar $\text{Rp.}100.000.000$ dari pihak penjual. Setelah BRI Syariah KCP Ajibarang membeli rumah tersebut kemudian Atha membayarkan uang muka sebesar 20% yaitu $\text{Rp.}20.000.000$ dari harga rumah tersebut. Dan Atha bersedia mengangsur 80% yaitu $\text{Rp.}80.000.000$ dengan cicilan

setiap bulannya dan sepakat dengan margin keuntungan BRI Syariah KCP Ajibarang yang telah ditentukan sebelumnya.

3. Analisis Akad Jual Beli *Murābahah* pada pembiayaan KPR di BRI Syariah KCP Ajibarang berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017

Dari pembahasan sebelumnya, bahwasanya akad jual beli *murābahah* merupakan akad yang paling sering dipergunakan dalam pembiayaan KPR di BRI Syariah KCP Ajibarang, karena salah satu instrument lembaga keuangan syariah sebagai pengganti instrument bunga di lembaga keuangan konvensional adalah *murābahah*. Bahkan di lembaga keuangan bank syariah *murābahah* merupakan instrument yang sangat dominan bila dibandingkan dengan instrumen syariah lainnya.⁸² Namun sebelum akad *murābahah* dilaksanakan, harus diperhatikan awal mulanya, apabila nasabah memilih sendiri rumah yang akan diajukan dalam pembiayaan, maka antara nasabah dengan BRI Syariah KCP Ajibarang melakukan akad *wakalah* terlebih dahulu, dimana nasabah mewakilkan kepada BRI Syariah KCP Ajibarang untuk membelikan rumah tersebut dari pihak ketiga baik penjual perorangan maupun *developer*. Setelah rumah tersebut dimiliki oleh BRI Syariah KCP Ajibarang maka setelah itu antara BRI Syariah KCP Ajibarang melakukan akad *murābahah* dengan nasabah dengan membayar uang muka dan margin keuntungan yang telah disepakati.

Nazih Hammad menuliskan bahwa hukum dasar dalam syara adalah bolehnya melakukan transaksi *hybrid contract*, selama setiap akad yang membangunnya ketika dilakukan sendiri-sendiri hukumnya boleh, dan tidak ada dalil yang melarangnya. Ketika ada dalil yang

⁸² Yadi Janwari, “Lembaga Keuangan Syariah” (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), hlm.13

melarang, maka dalil tersebut tidak diberlakukan secara umum, tetapi mengecualikan pada kasus yang diharamkan menurut dalil tersebut.⁸³

Apabila dikaitkan dengan kondisi ini dimana antara akad *murābahah* dengan akad *wakalah* harus dilakukan secara terpisah, maka BRI Syariah KCP Ajibarang sudah melakukannya dengan benar melihat dari hasil wawancara yang telah dilakukan oleh penulis dengan salah satu marketing di BRI Syariah KCP Ajibarang. Karena antara akad *murābahah* dengan akad *wakalah* dilakukan secara terpisah, dimana nasabah melakukan akad *wakalah* terlebih dahulu dengan BRI Syariah KCP Ajibarang, setelah rumah tersebut sudah dimiliki oleh Bank, barulah dilakukan akad *murābahah* antara nasabah dengan BRI Syariah KCP Ajibarang.

Menurut Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual beli *murābahah*, akad *murābahah* ini diperbolehkan selama ketentuan-ketentuan umum dalam akad *murābahah* dijalankan dengan baik oleh BRI Syariah KCP Ajibarang. Ketentuan-ketentuan umum yang dimaksud adalah sebagai berikut :

- 1) Akad *bai' al-Murābahah* adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.
- 2) Penjual (*al-Ba'i*) adalah pihak yang melakukan penjualan barang dalam akad jual beli, baik berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
- 3) Pembeli (*al-musyatari*) adalah pihak yang melakukan pembelian dalam akad jual beli, baik berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
- 4) *Wilayah ashliyyah* adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai pemilik.

⁸³ Ali Amin Isfandiar, "Analisis Fiqh Muamalah Tentang Hybrid Contract Model dan Penerapannya pada Lembaga Keuangan Syariah" (online), 2013, diakses pada hari kamis, 26 April 2018 pukul 07.30 WIB

- 5) *Wilayah niyabiyyah* adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai pemilik.
- 6) *Mutsman/mabi'* adalah barang yang dijual, *mutzman/mabi* merupakan imbalan atas *tsaman* yang dipertukarkan.
- 7) *Ra's mal al-Murābahah* adalah harga dalam perolehan dalam akad jual beli *murābahah* yang berupa harga pembelian (pada saat belanja) atau biaya produksi berikut biaya-biaya yang boleh ditambahkan.
- 8) *Tsaman al-Murābahah al-adiyyah* adalah harga jual dalam akad jual beli *Murābahah* yang berupa *ra's mal al-murābahah* ditambah keuntungan yang disepakati.
- 9) *Bai al-Murābahah al-adiyyah* adalah akad jual beli *murābahah* yang dilakukan atas barang yang sudah dimiliki oleh penjual pada saat barang tersebut ditawarkan kepada calon pembeli.
- 10) *Bai al-Murābahah li al-amir bi al-syira* adalah akad jual beli *murābahah* yang dilakukan atas dasar pesanan dari pihak calon pembeli.
- 11) *Al-Tamwil bi al-Murābahah* adalah *murābahah* yang pembayaran harganya tidak tunai.
- 12) *bai' al-muzayadah* adalah jual beli dengan harga paling tinggi yang penentuan harga tersebut dilakukan melalui proses tawar-menawar.
- 13) *Bai' al-munqashah* adalah jual beli dengan harga paling rendah yang penentuan harga tersebut dilakukan melalui proses tawar-menawar.
- 14) *Al-Bai' al-hal* adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara tunai.
- 15) *Al-Bai' bi al-taqsih* adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara angsur/bertahap.
- 16) *Bai al-muqashshah* adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan melalui perjumpaan utang.

17) *Khiyanah/Tadlis* adalah bohongnya penjual kepada pembeli terkait penyampaian *ra's mal murābahah*.⁸⁴

Dengan melihat ketentuan-ketentuan yang dikeluarkan oleh DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 maka dapat penulis analisis sebagai berikut:

Di dalam Ketentuan Terkait Hukum dan Bentuk *Murābahah* menjelaskan bahwa akad jual beli *murābahah* boleh dilakukan dalam bentuk *Bai al-Murābahah al-adiyyah* (akad jual beli *murābahah* yang dilakukan atas barang yang sudah dimiliki oleh penjual pada saat barang tersebut ditawarkan kepada calon pembeli), maupun dalam bentuk *Bai al-murābahah li al-amir bi al-syira* (akad jual beli *murābahah* yang dilakukan atas dasar pesanan dari pihak calon pembeli). Ketentuan ini telah diterapkan oleh BRI Syariah KCP Ajibarang, dengan BRI Syariah KCP Ajibarang sebelum melakukan akad *murābahah* melakukan penawaran kepada nasabah pada awal ketika nasabah akan melakukan pembiayaan, apakah nasabah tersebut ingin memilih sendiri rumah yang akan dibiayai atau meminta kepada pihak BRI Syariah untuk mewakili nasabah untuk memilih rumah tersebut. Apabila nasabah memilih sendiri rumah yang akan dibiayai, maka antara nasabah dan BRI Syariah KCP Ajibarang melakukan akad *wakalah* yaitu nasabah memohon atau mewakili kepada BRI Syariah KCP Ajibarang untuk membelikan rumah yang telah dipilih oleh nasabah dari pihak *developer* atau penjual perorangan, dan setelah akad *wakalah* telah dilakukan baru setelah itu dapat dilaksanakan akad *murābahah*.

Ketentuan terkait *Shigat al-Aqd* menjelaskan dalam perjanjian jual beli *murābahah* dilakukan secara tertulis, dan di dalam akta perjanjian harus terdapat informasi mengenai harga perolehan, keuntungan dan harga jual.⁸⁵ BRI Syariah KCP Ajibarang mengacu pada

⁸⁴ Dikutip dari <https://dsnemui.or.id/produk/fatwa/>. Diakses pada tanggal 15 Maret 2018. Pukul 21.15 WIB.

⁸⁵ *Ibid*,...

prinsip saling rido meridoi terkait dengan harga yang ditetapkan oleh BRI Syariah KCP Ajibarang, oleh karena itu disini BRI Syariah KCP Ajibarang tetap melakukan perundingan bersama dengan nasabah terkait dengan harga yang akan ditetapkan. Harga dan ketentuan *margin* yang telah ditetapkan oleh BRI Syariah KCP Ajibarang hanya sebagai bahan pertimbangan saja bagi pihak Bank pada saat melakukan transaksi. Sedangkan mengenai penentuan margin keuntungan tetap dilakukan atas dasar musyawarah dan kesepakatan antara kedua belah pihak, didalam musyawarah tersebut nasabah akan mengetahui terkait tentang informasi harga perolehan, *margin* keuntungan, dan harga penjualan.

Ketentuan terkait para pihak menjelaskan bahwa penjual harus memiliki kewenangan untuk melakukan akad jual beli, baik kewenangan yang bersifat *ashliyyah* (kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai pemilik) maupun kewenangan yang bersifat *niyabiyyah* (kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai wakil dari pemilik atau wali atas pemilik). Penjual dan pembeli juga harus cukup hukum, sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁸⁶ Sesuai dengan proses yang diterapkan oleh BRI Syariah KCP Ajibarang, ketika melakukan pembiayaan KPR kepada nasabah proses yang dilakukan oleh BRI Syariah KCP Ajibarang sebelum menjual rumah tersebut kepada nasabah adalah memiliki terlebih dahulu rumah tersebut, karena pada dasarnya disini siapapun tidak berhak menjual barang yang bukan menjadi miliknya. Oleh karena itu BRI Syariah terlebih dahulu membeli rumah tersebut dari pihak ke tiga baik dari penjual individu maupun dari pihak pengembang atau *developer*.

Ketentuan terkait barang yang dijual (*Mustman/Mabi*) menjelaskan bahwa dalam jual beli *murābahah* barang yang akan dijual harus berwujud, jelas, pasti dan dapat diserahterimakan pada saat akad

⁸⁶ *Ibid ...*

jual beli *murābahah* dilakukan, barang yang akan diperjual belikan juga harus barang yang boleh untuk diperjual belikan berdasarkan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berbentuk hak yang dimiliki penjual secara penuh.⁸⁷ BRI Syariah KCP Ajibarang telah melakukan ketentuan tersebut dimana BRI Syariah KCP Ajibarang telah memiliki terlebih dahulu barang yang akan dijual, dalam hal ini adalah berbentuk rumah. Ketika rumah tersebut telah dimiliki oleh BRI Syariah KCP Ajibarang barulah setelah itu di jual kepada nasabah, dalam hal ini sudah dapat dipastikan bahwa barang yang akan diperjual belikan sudah jelas adanya dan berwujud barang yang halal untuk dapat diserahterimakan dalam proses jual beli *murābahah*.

Ketentuan terkait *Ra's Mal al-Murābahah* menjelaskan bahwa *Ra's mal al-Murābahah* atau harga dalam perolehan dalam akad jual beli *murābahah* yang berupa harga pembelian (pada saat belanja) atau biaya produksi berikut biaya-biaya yang boleh ditambahkan harus diketahui (*ma'lum*) oleh penjual dan pembeli. Dan BRI Syariah KCP Ajibarang telah mengaplikasikannya dengan benar, dimana BRI Syariah KCP Ajibarang telah melakukan akad penjualan dengan barang yang jelas dan baik, karena dipilih langsung oleh nasabah dan penentuan harganya jelas karena dalam hal ini BRI Syariah KCP Ajibarang melakukan perundingan atau musyawarah dengan nasabah untuk menetapkan *margin* yang akan diperoleh BRI Syariah KCP Ajibarang, didalam musyawarah antara nasabah dan BRI Syariah KCP Ajibarang tersebut sama-sama akan mengetahui harga asal barang tersebut dan *margin* keuntungan yang akan diterima oleh BRI Syariah KCP Ajibarang.

Didalam Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 ini juga dijelaskan terkait harga dalam akad jual beli *murābahah* (*tsaman*) menjelaskan bahwa pembayaran harga dalam jual beli *murābahah* boleh dilakukan secara tunai, tangguh, bertahap atau cicilan, dan dalam kondisi

⁸⁷ Dikutip dari <https://dsnmu.or.id/produk/fatwa/>. Diakses pada tanggal 15 Maret 2018. Pukul 21.15 WIB.

tertentu dalam boleh dengan perjumpaan utang sesuai dengan kesepakatan.⁸⁸

Dari analisis yang telah dilakukan terkait dengan akad jual beli *murābahah* pada pembiayaan KPR di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ajibarang, dapat ditarik kesimpulan bahwa BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ajibarang 99% telah menerapkan akad jual beli *murābahah* pada pembiayaan KPR dengan baik sesuai dengan Fatwa yang ditetapkan oleh DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual beli *murābahah*.



⁸⁸ *Ibid*, ...

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dipaparkan diatas terkait dengan kesesuaian penerapan akad *murābahah* pada pembiayaan KPR di BRI Syariah KCP Ajibarang dengan Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang jual beli *murābahah* dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pembiayaan KPR di BRI Syariah KCP Ajibarang didasarkan pada prinsip jual beli *murābahah* dengan akad *murābahah bil wakalah* apabila calon nasabah tersebut memilih sendiri rumah yang akan diajukan untuk pembiayaan KPR, karena nasabah mewakilkan kepada BRI Syariah KCP Ajibarang untuk membelikan rumah pilihannya tersebut, oleh karena itu harus dilaksanakan akad *wakalah* terlebih dahulu baru setelah itu dapat dilaksanakan akad *murābahah*. Namun apabila nasabah menginginkan dari pihak BRI Syariah KCP Ajibarang untuk mencarikan rumah maka akad *Murābahah* dapat langsung dilaksanakan. BRI Syariah KCP Ajibarang dalam menetapkan *margin* keuntungan dalam pembiayaan KPR berdasarkan flat pembiayaan. Dalam penentuan *margin* keuntungan BRI Syariah KCP Ajibarang didasarkan pada prinsip saling rido meridoi, oleh karena itu dalam menentukan *margin* keuntungan yang diterima oleh BRI Syariah KCP Ajibarang dilakukan atas dasar musyawarah dan kesepakatan antara BRI Syariah KCP Ajibarang dengan nasabah dan diantaranya saling menerima dan mengetahui satu sama lain.
2. Akad jual beli *murābahah* pada pembiayaan KPR di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ajibarang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena berdasarkan analisis yang telah dilakukan membuktikan bahwa BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu

Ajibarang telah menerapkan akad jual beli *murābahah* sesuai dengan hukum Islam yang berlaku dengan mengacu pada ketentuan Fatwa yang ditetapkan oleh DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang jual beli *murābahah*.

B. Saran

Dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan diatas, penulis dapat mengemukakan saran sebagai berikut:

1. Mengadakan sosialisasi secara berkala kepada masyarakat umum, karena mayoritas masyarakat masih banyak yang belum paham mengenai perbankan syariah.
2. Tim Marketing BRI Syariah KCP Ajibarang harus lebih aktif dalam pencarian relasi agar dapat secara maksimal dalam melakukan promosi produk pembiayaan KPR kepada nasabah.
3. Memperbanyak kerjasama dengan pihak pengembang atau *developer* karena akan dapat membantu dalam proses pemasaran produk KPR tersebut.
4. Diharapkan BRI Syariah KCP Ajibarang dapat memepertahankan nasabah yang masih ada dan dapat menambah jumlah nasabah sebanyak mungkin dengan senantiasa memberikan pelayanan yang terbaik.

IAIN PURWOKERTO

DAFTAR PUSTAKA

- A. Karim, Adiwarmarman, “*Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*”, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2011
- Aisyah, Binti Nur, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: KALIMEDIA, 2015
- Ali Amin Isfandiar, “*Analisis Fiqh Muamalah Tentang Hybrid Contract Model dan Penerapannya pada Lembaga Keuangan Syariah*” (online), 2013, diakses pada hari kamis, 26 April 2018 pukul 07.30 WIB.
- Antonio, Muhammad Syafi’I, *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*, Jakarta: TAZKIA, 1999.
- Antonio, Muhammad Syafi’I, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: GEMA INSANI, 2010.
- Anggraeni, Ida Ayu, 2011, “*Analisis Prosedur Pembelian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak (Studi Kasus Pada Loan service di PT.BTN (Persero), Tbk.Kantor Cabang pembantu Sukoharjo)*” Tugas Akhir, Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- Dahlan, Ahmad, *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*, Yogyakarta: KALIMEDIA, 2018.
- Dikutip dari <https://text-id.123dok.com/document/6qm0gp7y-analisis-pengelolaan-dana-ta-zir-dan-ta-widh-bagi-nasabah-wanprestasi-pada-pt-bri-syariah.html> diakses pada pukul 10:44.
- Dikutip dari <Http://Www.Brisyariah.Co.Id/?Q=Visi-Misi>. Diakses pada tanggal 3 february 2018. Pukul 08:53
- Dikutip dari <https://id.wikipedia.org/wiki/Prosedur>. Diakses pada tanggal 15 Maret 2018. Pukul 21.00 WIB.
- Dikutip dari <https://dsnemui.or.id/produk/fatwa/>. Diakses pada tanggal 15 Maret 2018. Pukul 21.15 WIB.
- Huda, Nurul, *Keuangan Publik Islam*, Jakarta: Kencana, 2012.
- Hafidhissidqi, Zulka. 2016. *Mekanisme Pembiayaan KPR Syariaah Dengan Akad Murabahah di BTN Kantor Cabang Syariah Tegal*. Tugas Akhir. Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Negeri (IAIN) Purwokerto.

- Harisman dkk, *Perjalanan Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Bank Indonesia, 2015.
- Ifham, Ahmad, *Ini Lho KPR Syariah!*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2017
- Ifham, Ahmad, *Ini Lho Bank Syariah!*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015
- Janwari, Yadi, *Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Rajawali Press, 2010.
- Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah Di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2015.
- Muhamad, *Audit dan Pengawasan Syariah Pada Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2011.
- Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016.
- Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: PT RAJAGRAFINDO PERSADA, 2015.
- Muhamad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Pricing di Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2012.
- Muhammad, Victa Faerudza. 2015. "Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) BTN Platinum Pada PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Denpasar". Tugas Akhir. Universitas Udayana.
- Prayoga ,Dimas Setia, 2016, "Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Muamalat Kantor Cabanng Pembantu Magelang" Tugas Akhir, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Salatiga.
- Purwanto, Ria Beta Roselina. 2007. "Pengembilalihan (Take Over) kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Oleh Bank Syariah" Skripsi. Universitas Airlangga Surabaya.
- Sari, Julian Julpa, 2013, "Analisis Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Kepada Nasabah Pad PT.Bank Riau Kepri Cabang Panam" Skripsi, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Pekanbaru.

- Setyaningsih, Pipit. 2016. *“Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto”*. Tugas Akhir. Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Negeri (IAIN) Purwokerto.
- Saeed, Abdullah, *Menyoal Bank Syariah*, Jakarta: Paramadina, 2004.
- Sudarsono, Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*, Yogyakarta: EKONISIA, 2007
- Suharsimi, Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: PT.RINEKA CIPTA, 2013.
- Suhardjono, *Manajemen Perkreditan Usaha Kecil dan Menengah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2003.
- Umam, Khotibul, *Legislasi Fiqh Ekonomi dan Penerapannya Dalam Produk Perbankan Syariah Di Indonesia*, Yogyakarta: BPFE, 2011.
- Wulan Angka Sari Raden Rustam Hidayat Dwiatmanto. 2016. *Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) BTN Bersubsidi Dalam Usaha Mendukung Pengendalian Manajemen Kredit*. Jurnal. Universitas Brawijaya Malang.
- Widodo, Sugeng, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikasi*, Yogyakarta: KAUKABA, 2014.
- Buku Panduan Pembiayaan Konsumer BRI Syariah.