

**IMPLEMENTASI AKAD *MURĀBAḤAH*
PADA PRODUK KPR SEJAHTERA BRISYARIAH iB
DI BRI SYARIAH KC PURWOKERTO**




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**

Oleh:



**DESI DWI SETIANI
NIM. 1522203006**

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

**Implementasi Akad *Murābahah*
pada Produk KPR Sejahtera BRISyariah iB
di BRI Syariah KC Purwokerto**

Desi Dwi Setiani
NIM : 1522203006
Email : ddwisetiani@gmail.com

Program Diploma III Managemen Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi Bisnis Islam
IAIN Purwokerto

ABSTRAK

KPR merupakan produk pembiayaan yang memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan hunian. KPR Sejahtera BRISyariah sendiri merupakan produk pembiayaan kepemilikan rumah dengan subsidi dari pemerintah yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) atau masyarakat dengan *fixed income earner* maksimal Rp 4.000.000. Akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB adalah akad *Murābahah bil wakalah* yaitu akad jual beli dimana penjual harus menyebutkan harga awal barang dan keuntungan yang akan diambil oleh penjual dan dalam pengadaan barang, pembeli membeli sendiri kepada pihak ketiga sebagai wakil dari pihak penjual. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana Implementasi Akad *Murābahah* Pada Produk KPR Sejahtera BRISyariah iB di BRI Syariah KC Purwokerto.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian lapangan yang dilakukan di BRI Syariah KC Purwokerto. Sedangkan metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif dan data dikumpulkan melalui metode observasi, metode wawancara, dan metode dokumentasi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa akad *Murābahah* yang diimplementasikan pada produk KPR Sejahtera BRISyariah iB telah memenuhi rukun dari akad *Murābahah* namun apabila berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah* belum sepenuhnya sesuai karena pembuatan akad *Murābahah* dilakukan bersamaan dengan pembuatan akad *Wakalah*.

Kata Kunci : *Murābahah*, KPR Sejahtera, BRI Syariah.

**Implementation of *Murābahah* Agreement
On KPR Sejahtera BRISyariah iB Products
At BRI Syariah Branch Office Purwokerto**

Desi Dwi Setiani
NIM : 1522203006
Email: ddwisetiani@gmail.com

Diploma III Program of Sharia Banking Management
Faculty of Islamic Business Economics
IAIN Purwokerto

ABSTRACT

KPR is a financing product that facilitates the community in fulfilling the needs of the dwelling. KPR Sejahtera BRISyariah is a product of home ownership financing with subsidies from the government for low income or people with fixed income earner maximum of Rp 4,000,000. Agreement that used in the financing of KPR Sejahtera BRISyariah iB is *Murābahah bil wakalah* that is agreement of sale and purchase where the seller must mention the initial price of goods and profits that will be taken by the seller and in the procurement of goods, the buyer buy byself to third parties as representative of the seller. The purpose of this research is to know how the Implementation *Murābahah* Agreement on KPR Sejahtera BRISyariah iB Products in BRI Syariah Branch Office Purwokerto.

In this research the authors use the type of field research that conducted at BRI Syariah Branch Office Purwokerto. While the research method used is qualitative method and data collected by observation method, interview method, and documentation method.

The results of this research indicate that the *Murābahah* agreement that is implemented in KPR Sejahtera BRISyariah iB products has fulfilled the pillars of the *Murābahah* agreement, but if based on the Fatwa DSN-MUI. 04 / DSN-MUI / IV / 2000 concerning *Murābahah* is not fully appropriate because the making of *Murābahah* agreement is done concidely with the making of *Wakalah* agreement.

Key Word : *Murābahah*, KPR Sejahtera, BRI Syariah.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING	iv
MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	xi
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR GAMBAR	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penulisan Tugas Akhir.....	8
D. Manfaat Penulisan Tugas Akhir.....	8
E. Metode Penelitian	
1. Jenis Penelitian.....	9
2. Lokasi dan Waktu Penelitian	10
3. Teknik Pengumpulan Data.....	10
4. Metode Analisis Data.....	11
5. Keabsahan Data.....	12
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Akad <i>Murābahah</i>	13
B. Akad <i>Wakalah</i>	18
C. Akad <i>Murābahah bil Wakalah</i>	21
D. Penelitian Terdahulu	24

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum BRI Syariah KC Purwokerto	27
1. Sejarah BRI Syariah KC Purwokerto.....	27
2. Visi dan Misi	29
3. Motto dan Etos Kerja	29
4. Struktur Organisasi BRI Syariah KC Purwokerto	31
5. Sistem Operasional dan Produk-produk.....	33
B. Pembahasan.....	47
C. Implementasi <i>Murābahah</i> pada KPR Sejahtera BRISyariah iB ...	54

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	59
B. Saran	60

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



IAIN PURWOKERTO

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Data Jumlah Nasabah KPR Sejahtera BRISyariah iB di BRI Syariah KC Purwokerto	7
Tabel 2. Data Penelitian Terdahulu.....	24
Tabel 3. Syarat dan Ketentuan KPR Sejahtera BRISyariah iB	48
Tabel 4. Syarat Dokumen KPR Sejahtera BRISyariah iB	50



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Skema Pembiayaan <i>Murābahah</i>	15
Gambar 2. Struktur Organisasi BRI Syariah KC Purwokerto	31
Gambar 3. Skema pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB	55



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Daftar Riwayat Hidup

Lampiran 2. Blanko Bimbingan

Lampiran 3. Sertifikat-sertifikat

Lampiran 4. Brosur KPR Sejahtera BRISyariah iB

Lampiran 5. Berkas Pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank bagi suatu negara dapat dikatakan sebagai paru-paru dalam proses perekonomian. Dikatakan sebagai paru-paru, karena bank mampu menampung dana dari masyarakat dan dikeluarkan kembali untuk masyarakat. Oleh karena itu, perbankan memiliki peranan penting dalam mensukseskan perekonomian negara. Dengan hadirnya bank diharapkan mampu mengembangkan perekonomian suatu negara yang tidak hanya berorientasi pada laba serta kemajuan perusahaan perbankan. Semua masyarakat menaruh kepercayaan pada lembaga bank dengan harapan bank akan memberikan keamanan serta pemberian pelayanan yang layak dari segi keuangan.¹

Pengertian bank sendiri adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan dan atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.² Dengan kata lain, bank merupakan suatu badan *intermediate* yaitu menjadi perantara antara masyarakat yang memiliki kelebihan dana dengan masyarakat yang membutuhkan dana tambahan. Menurut UU No. 14/1967 Pasal 1 tentang Pokok – pokok Perbankan, bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa – jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.³ Fungsi utama lembaga perbankan adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dananya kembali kepada masyarakat. Dalam melaksanakan fungsinya sebagai penghimpun dana, bank menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk :

¹ Devi Kusnianingrum, Determinan Pembiayaan Murabahah (Studi Pada Bank Syariah Mandiri), *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi* (online), Volume 5, Nomor 1, <https://ejournal.stiesia.ac.id/jira/article/viewFile/1621/1583>, 2016 (diakses pada tanggal 23 Maret 2018 pukul 11.40 WIB)

² Muhammad, *Model – Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, (Yogyakarta : UII Press, 2009), hlm.4.

³ Thomas Suyatno, Djuhaepah T. Marala, dkk, *Kelembagaan Perbankan*, (Jakarta :Gramedia Pustaka Utama, 2005), hlm.1.

1. Simpanan atau tabungan biasa yang dapat diambil kembali setiap saat.
2. Deposito berjangka, yang merupakan tabungan atau simpanan yang penarikannya kembali hanya dapat dilakukan setelah jangka waktu yang telah ditentukan habis.
3. Simpanan dalam rekening koran/giro atas nama si penyimpan giro, yang penarikannya hanya dapat dilakukan dengan menggunakan cek, bilyet giro, atau perintah tertulis kepada bank.⁴

Fungsinya sebagai penyalur dana yaitu bank menyalurkan kembali dana yang diperoleh dari masyarakat kelebihan dana kepada masyarakat yang membutuhkan melalui sistem kredit atau pinjaman.

Selain dua fungsi utama diatas, bank juga memiliki fungsi memberikan jasa – jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang seperti transfer, inkaso, bank garansi, *safe deposit box*, dll.

Di Indonesia ada dua klasifikasi sebuah bank, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Bank konvensional adalah bank yang selama ini kita ketahui menggunakan sistem bunga dalam kegiatan penghimpunan dana maupun penyaluran dana. Sedangkan Bank Syariah menurut UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dalam kegiatannya dapat memberikan atau tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.⁵ Yang dimaksud dengan “dapat memberikan atau tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran” dalam pengertian bank syariah yaitu, yang dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran adalah kegiatan dari Bank Umum Syariah, sedangkan yang tidak dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran adalah kegiatan dari BPRS atau Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.⁶

⁴ Thomas Suyatno, Djuhaepah T. Marala, dkk, *Kelembagaan Perbankan*, (Jakarta :Gramedia Pustaka Utama, 2005), hlm.2.

⁵ Lukman Dendawijaya, *Lima Tahun Penyehatan Perbankan Nasional*, (Bogor : Ghalia Indonesia, 2004), hlm. 193.

⁶ Wiroso, *Penghimpunan Dana dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah*, (Jakarta : Grasindo, 2005), hlm.2.

Fungsi bank syariah dalam menghimpun dana dari masyarakat dilakukan dengan cara yang sama dengan bank konvensional, tidak membedakan nama produknya, tetapi melihat pada prinsip, yaitu prinsip *wadiah* dan prinsip *mudharabah*.⁷ Prinsip *Wadiah* yang digunakan dalam kegiatan usaha bank syariah adalah *Wadiah Yad Al Dhamanah* yang diaplikasikan pada rekening giro dan rekening tabungan.⁸ Sedangkan prinsip *Mudharabah* dalam bank syariah diaplikasikan pada produk deposito dan tabungan.⁹

Fungsi bank syariah selanjutnya yaitu sebagai penyalur dana kepada masyarakat yang membutuhkan tambahan dana. Fungsi ini dilakukan bank syariah dengan beberapa produk pembiayaan yaitu :

1. Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*).
2. Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan (*musyarakah*).
3. Prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*Murābahah*).
4. 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 (*ijarah wa iqtina*).¹⁰

Dalam kehidupan sehari – hari, masyarakat memiliki banyak kebutuhan yang harus dipenuhi. Terkadang penghasilan yang diperoleh tidak cukup untuk memenuhi kebutuhannya, sehingga masyarakat membutuhkan bantuan bank dalam usaha memenuhi kebutuhan hidupnya. Ada beberapa produk pembiayaan yang ditawarkan bank syariah guna membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya, seperti produk pembiayaan berdasarkan kerjasama maupun berdasarkan jual beli.

Produk pembiayaan pada bank syariah yang berdasarkan jual beli menjadi produk yang banyak digunakan oleh nasabah terutama

⁷ Wiroso, *Penghimpunan Dana dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah*, (Jakarta : Grasindo, 2005), hlm.19.

⁸ Ibid..., hlm.23.

⁹ Ibid...,hlm.36.

¹⁰ Lukman Dendawijaya, *Lima Tahun Penyehatan Perbankan Nasional*, (Bogor : Ghalia Indonesia, 2004), hlm. 193.

pembiayaan *Murābahah* yang mencapai 90% dari keseluruhan portofolio pembiayaan¹¹. Berdasarkan data Statistik Perbankan Syariah Januari 2018 tentang Pembiayaan dan NPF berdasarkan Jenis Akad pada Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, pembiayaan dengan akad *Murābahah* memiliki kontribusi yang besar terhadap total pembiayaan yaitu berjumlah Rp 149.299.000.000.000 dari jumlah keseluruhan pembiayaan yaitu Rp 280.631.000.000.000.¹² Hal ini terjadi karena tingkat risiko pembiayaan *Murābahah* lebih kecil dibandingkan dengan pembiayaan yang lainnya, mengapa risiko pada pembiayaan *Murābahah* lebih kecil dibanding pembiayaan lain? alasannya karena risiko kerugian lembaga keuangan bisa lebih diminimalisasi bila dibanding dengan penggunaan instrumen pembiayaan yang lain dan pelaksanaan pembiayaan *Murābahah* bisa lebih terkontrol dibanding pembiayaan yang lain.¹³ Selain itu ada beberapa alasan lainnya yaitu :

1. *Murābahah* merupakan suatu mekanisme pembiayaan investasi jangka pendek yang cukup memudahkan dan menguntungkan bagi bank syariah dibandingkan pembiayaan berbasis bagi hasil.
2. *Mark-up* dalam *Murābahah* ditetapkan memastikan bahwa bank syariah akan memperoleh keuntungan yang sebanding dengan keuntungan berbasis bunga yang menjadi saingan bank syariah.
3. *Murābahah* menjauhkan ketidakpastian pendapatan dari bisnis dengan sistem PLS.
4. *Murābahah* tidak memungkinkan bank syariah untuk mencampuri manajemen bisnis, karena bank bukan mitra dari nasabah, melainkan hanya hubungan pemberi pinjaman dan penerima pinjaman.¹⁴

Memiliki hunian atau rumah menjadi keinginan setiap individu karena rumah merupakan salah satu kebutuhan papan. Terpenuhinya

¹¹ M. Cholil Nafis, *Teori Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: UI Press, 2011), hlm. 163.

¹² <http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Documents/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah-Januari-2018/SPS%20Januari%202018.pdf> (diakses pada tanggal 23 Maret 2018 pukul 10.30 WIB)

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

¹⁴ Nurul Huda, Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hlm. 43.

kebutuhan akan papan dapat terpenuhi apabila individu tersebut telah memiliki tempat yang layak untuk ditinggali. Biaya yang dibutuhkan untuk membangun sebuah rumah tidaklah sedikit, tidak mudah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk bisa membangun sebuah rumah dalam waktu yang singkat dengan penghasilan yang dimiliki. Untuk mengatasi permasalahan akan pemenuhan kebutuhan primer tersebut bank membantu masyarakat dengan menawarkan produk KPR yang memudahkan dalam memenuhi kebutuhan akan hunian.

Di BRI Syariah, akad *Murābahah* diaplikasikan hampir pada semua produk pembiayaan seperti produk KPR BRI Syariah iB, KKB BRI Syariah iB, Kepemilikan Logam Mulia BRISyariah iB, Employee Benefit Program (EmBP), KMF BRISyariah iB, dan Pembiayaan Mikro BRISyariah iB. KPR BRI Syariah iB merupakan pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian. Di BRI Syariah ada beberapa jenis pembiayaan KPR yaitu KPR Sejahtera BRISyariah iB , KPR Faedah BRISyariah iB, dan KPR Non Fixed Income.¹⁵

Produk pembiayaan BRI Syariah yang menawarkan kemudahan dalam kepemilikan rumah salah satunya adalah produk KPR Sejahtera BRISyariah iB yang menggunakan akad *Murābahah bil Wakalah*, yaitu pembiayaan kepemilikan rumah dengan dukungan bantuan dana dari Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) atau masyarakat dengan *fixed income earner* maksimal Rp 4.000.000. Pengelolaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dilaksanakan oleh Badan Layanan Umum Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementerian Perumahan Rakyat melalui Lembaga Perbankan. Pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB merupakan produk yang diluncurkan dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari pengembang

¹⁵ <http://www.brisyariah.co.id> (diakses pada tanggal 27 Maret 2018 pukul 08.02 WIB)

(*developer*) dan bertujuan untuk menurunkan tingkat margin pembiayaan KPR bagi MBR.¹⁶

Berbeda dengan produk KPR Faedah BRISyariah iB yang memberikan fasilitas berupa pembelian property, pembangunan dan renovasi rumah, pengalihan pembiayaan KPR, serta *Refinancing* atau pembiayaan kembali, produk KPR Sejahtera BRISyariah iB membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam pembelian rumah siap huni baik jenis rumah tapak (*landed house*) maupun rumah susun (*non landed house*) dengan subsidi dari pemerintah dalam bentuk margin yang hanya 5% per tahun dan DP minimal 5% dari plafond pembiayaan.

Beberapa fitur yang ditawarkan pada produk KPR Sejahtera BRISyariah iB diantaranya :

1. Jangka waktu maksimal 15 tahun
2. Cicilan tetap dan ringan selama jangka waktu Rp 7000-an/bulan untuk kelipatan pembiayaan Rp 1000000.
3. Uang muka ringan hanya 5% dari harga rumah
4. Margin pembiayaan yang diberikan kepada nasabah adalah setara dengan 5% pertahun dengan metode perhitungan annuitas.

BRI Syariah mulai meluncurkan produk KPR Sejahtera BRISyariah iB sejak tahun 2013 bahkan pada tahun 2017 BRI Syariah dinobatkan sebagai bank penyalur terbesar KPR Sejahtera melalui skema FLPP dengan jumlah Rp 1,54 triliun dengan peningkatan sebesar Rp 667,6 miliar (211%) dibandingkan dengan penyaluran pada tahun 2016 yaitu sebesar Rp 316,1 miliar.¹⁷ Peluncuran produk KPR Sejahtera BRISyariah iB pada tahun 2013 dilakukan di seluruh cabang BRI Syariah di Indonesia dan BRI Syariah KC Purwokerto menjadi salah satu cabang yang membuka produk pembiayaan tersebut.¹⁸

¹⁶ <http://www.brisyariah.co.id> (diakses pada tanggal 17 April 2018 pukul 08.15 WIB)

¹⁷ Ropesta Sitorus, "KPR Sejahtera BRI Syariah Penuhi Kebutuhan Kaum Milenial", Bisnis.com, diakses dari <https://www.google.co.id/amp/m.bisnis.com/amp/read/20180220/90/740718/kpr-sejahtera-bri-syariah-penuhi-kebutuhan-kaum-milenial>, pada tanggal 05 Mei 2018

¹⁸ Wawancara dengan Apri Suhartanto selaku ADP pada tanggal 11 Mei 2018

Menurut *Branch Quality Assurance* BRI Syariah KC Purwokerto, KPR Sejahtera itu menggunakan subsidi dari pemerintah agar lebih murah dari KPR biasa. KPR Sejahtera digunakan untuk pembelian rumah pertama yang harus dihuni oleh nasabah, pembelian rumah dilakukan kepada *developer* yang telah bekerja sama dengan BRI Syariah KC Purwokerto, apabila nasabah memilih rumah pada *developer* yang belum bekerjasama dengan BRI Syariah KC Purwokerto maka sebelumnya BRI Syariah KC Purwokerto akan membuatkan kerjasama terlebih dahulu dengan *developer* tersebut.¹⁹ Berikut daftar *developer* yang telah bekerja sama dengan BRI Syariah KC Purwokerto :

1. Perumahan Taman Pesona Teluk
2. Kedungrandu Regency, Kedungrandu Patikraja
3. Karangnanas Regency, Karangnanas
4. Grand Satria Wiradadi 2 Sokaraja
5. Perum Puri Pelita Alam Pekaja, Pekaja Kalibagor
6. Perum Grand Village Karangnanas
7. Perum Bukit Kalibagor Indah, Kalibagor
8. Perum Alam Indah, Bumiayu
9. Perum Bukit Lestari, Sumbang²⁰

Jumlah nasabah KPR Sejahtera BRISyariah iB di BRI Syariah KC Purwokerto cenderung naik setiap tahunnya, hal ini dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 1. Data Jumlah Nasabah KPR Sejahtera BRISyariah iB di BRI Syariah KC Purwokerto

No.	Tahun	Jumlah Nasabah
1.	2013	17
2.	2014	37
3.	2015	20
4.	2016	22
5.	2017	24

Sumber : Wawancara dengan Apri Suhartanto selaku ADP pada tanggal 11 Mei 2018

¹⁹ Wawancara dengan Ririn Beriantini selaku Branch Quality Assurance (BQA) pada tanggal 18 April 2018

²⁰ Brosur Produk KPR Sejahtera BRISyariah iB

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa pada tahun 2013 jumlah nasabah berjumlah 17 nasabah, kemudian mengalami peningkatan hingga lebih dari 100% pada tahun 2014 dengan jumlah 37 nasabah, namun mengalami penurunan yang cukup besar pada tahun 2015 dengan jumlah nasabah 20 nasabah. Pada tahun 2016 jumlah nasabah KPR Sejahtera mengalami kenaikan kembali menjadi 22 nasabah dan pada tahun 2017 juga mengalami kenaikan jumlah nasabah yaitu 24 nasabah.

Dari penjabaran diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai ***“Implementasi Akad Murābahah Pada Produk KPR Sejahtera BRISyariah iB di BRI Syariah KC Purwokerto”***.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang proposal yang berjudul *“Implementasi Akad Murābahah Pada Produk KPR Sejahtera BRISyariah iB di BRI Syariah KC Purwokerto”*, dapat dirumuskan masalah yaitu bagaimana Implementasi Akad *Murābahah* Pada Produk KPR Sejahtera BRISyariah iB di BRI Syariah KC Purwokerto ?

C. Tujuan Penulisan Tugas Akhir

Berdasarkan judul dan permasalahan dalam penulisan proposal ini, maka dapat dikemukakan tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan ini, yaitu Untuk mengetahui bagaimana Implementasi Akad *Murābahah* Pada Produk KPR Sejahtera BRISyariah iB di BRI Syariah KC Purwokerto.

D. Manfaat Penulisan Tugas Akhir

1. Penulis

- a. Untuk mempelajari dan memahami terkait Implementasi Akad *Murābahah* pada Produk KPR Sejahtera BRISyariah iB di BRI Syariah KC Purwokerto.
- b. Guna memenuhi persyaratan akademis untuk menyelesaikan program D3 di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto.

2. Bagi Bank

Untuk mengetahui bagaimana Implementasi Akad *Murābahah* pada Produk KPR Sejahtera BRISyariah iB yang telah dilakukan oleh perusahaannya.

3. Bagi Perguruan Tinggi

Untuk menambah koleksi referensi karya ilmiah di perpustakaan IAIN Purwokerto serta sebagai pedoman serta acuan untuk mahasiswa dalam membuat atau menyusun karya ilmiah dengan permasalahan atau tema yang sama dengan penulis.

4. Bagi Pihak Lain

Karya ilmiah ini dapat digunakan sebagai bahan referensi tambahan bagi pihak lain yang ingin melakukan penelitian dengan mengangkat permasalahan atau tema yang sama dengan penulis.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu strategi yang dilakukan oleh peneliti untuk mengumpulkan data dan menganalisis data guna menjawab pertanyaan – pertanyaan dalam penelitiannya.²¹ Dalam penulisan penelitian ini, penulis menggunakan metodologi penelitian kualitatif, yaitu metode penelitian ilmu – ilmu sosial yang mengumpulkan dan menganalisis data berupa kata – kata (lisan maupun tulisan) dan perbuatan – perbuatan manusia serta peneliti tidak berusaha menghitung atau mengkuantifikasikan data kualitatif yang telah diperoleh dan dengan demikian tidak menganalisis angka – angka.²²

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam penelitian lapangan (*field research*), karena dalam penelitian ini penulis turun langsung, mengamati dan berpartisipasi langsung ke tempat penelitian dengan objek penelitian BRI Syariah Kantor Cabang Purwokerto.

²¹ Afrizal, *Metodologi Penelitian kualitatif*, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2016), hlm.12.

²² Ibid..., hlm.13.

2. Lokasi dan Waktu Penelitian

a. Lokasi

Lokasi penelitian ini dilakukan di BRI Syariah Kantor Cabang Purwokerto yang beralamat di Jln. Karangobar RT 03 RW 08, Sokanegara, Purwokerto Timur, Banyumas.

b. Waktu

Penelitian mulai dilakukan pada tanggal 22 Januari 2018 sampai dengan 02 Maret 2018.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Observasi

Peneliti langsung mengamati objek yang diteliti dengan mendatangi langsung BRI Syariah KC Purwokerto. Hal ini guna mengetahui keadaan sebenarnya di lokasi penelitian terkait dengan Implementasi Akad *Murābahah* pada Produk KPR Sejahtera BRISyariah iB di BRI Syariah KC Purwokerto.

b. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi, yaitu melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data (pewawancara) dengan sumber data (responden).²³

Untuk mendapatkan data yang berkaitan dengan penelitian ini, penulis melakukan wawancara dengan beberapa karyawan di BRI Syariah KC Purwokerto yang berkaitan dengan proses pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB seperti Customer Service, Account Officer, dan Manager Marketing.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah metode penelitian yang digunakan untuk menelusuri data historis. Data yang digunakan dapat berupa laporan kearsipan dan gambar yang ada pada BRI Syariah KC Purwokerto.

²³ Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta : Granit, 2005), hlm.72.

4. Metode Analisis Data

Semua data yang dibutuhkan dalam penelitian yang diperoleh dari beberapa sumber telah terkumpul, langkah selanjutnya adalah menganalisis data. Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.²⁴

Metode analisis data pada penelitian ini bersifat induktif yaitu suatu analisa berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya dikembangkan pola hubungan tertentu atau menjadi hipotesis, kemudian dicarikan data lagi secara berulang-ulang sehingga selanjutnya dapat disimpulkan.²⁵ Menurut Miles dan Huberman, langkah-langkah analisis data meliputi *data reduction* (reduksi data), *data display* (penyajian data), *conclusion drawing/verification*.²⁶

a. *Data Reduction* (Reduksi Data)

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya dan membuang yang tidak perlu. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya.

b. *Data Display* (Penyajian Data)

Dalam penelitian kualitatif, data yang telah direduksi dapat disajikan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart* dan sejenisnya. Menurut Miles dan Huberman, yang paling sering digunakan untuk menyajikan data

²⁴ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2017), hlm. 248.

²⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2013), hlm. 335.

²⁶ *Ibid...*, hlm. 337.

dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif.

c. *Conclusion Drawing/verification*

Langkah selanjutnya dalam analisis data adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat pada tahap pengumpulan data. Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal didukung dengan bukti yang valid dan konsisten maka kesimpulan yang dikemukakan bersifat kredibel.

5. Keabsahan Data

Untuk menguji keabsahan data, penulis menggunakan teknik triangulasi, yaitu teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain yang digunakan sebagai pembanding data itu.²⁷ Untuk melakukan pengujian keabsahan data dengan triangulasi, penulis dapat melakukannya dengan cara :

- a. Mengajukan berbagai pertanyaan
- b. Mengeceknnya dengan berbagai sumber
- c. Memanfaatkan berbagai metode agar pengecekan kepercayaan data dapat dilakukan.²⁸

IAIN PURWOKERTO

²⁷ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif...* hlm. 330.

²⁸ *Ibid...*, hlm. 332.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah melaksanakan penelitian dan memaparkannya pada pembahasan di bab sebelumnya, beberapa point penting yang dapat diambil dari pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah adalah :

1. Akad *Murābahah* dan akad *Wakalah* dilakukan bersamaan setelah adanya komite dan penerbitan SP3, yang seharusnya akad *Murābahah* dilakukan setelah rumah sepenuhnya menjadi milik bank.
2. Nasabah sebagai wakil bank tidak benar-benar membeli sendiri rumah yang diinginkannya, karena dana talangan yang diberikan oleh bank ditransfer kepada nasabah kemudian langsung dipindahbukukan ke rekening developer. Jadi hanya sebagai bukti kepada nasabah bahwa bank telah mengirimkan dana untuk pembelian rumah kepada developer.
3. KEMENPERA menjadi pihak tambahan dalam pembiayaan *Murābahah* yaitu sebagai pemilik dana yang digunakan untuk pembelian rumah dan dana diberikan oleh KEMENPERA setelah adanya hasil uji dari KEMENPERA, untuk itu bank melakukan talangan dana terlebih dahulu.

Dari beberapa point diatas dapat disimpulkan bahwa akad *Murābahah* yang implementasikan pada produk KPR Sejahtera BRISyariah iB sudah memenuhi rukun dari akad *Murābahah* namun apabila berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah* dan Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah yang disusun oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mengenai pelaksanaan *Wakalah* hampir sepenuhnya sesuai hanya saja perlu ada pembenahan dalam pelaksanaan pembuatan akad *Murābahah* yang seharusnya dilaksanakan setelah terpenuhinya akad *Wakalah*.

B. Saran

Setelah membahas Implementasi akad *Murābahah* pada produk KPR Sejahtera BRISyariah iB pada BRI Syariah KC Purwokerto, maka penulis akan memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Dalam pelaksanaan pembuatan akad *Murābahah* pada KPR Sejahtera BRISyariah iB ada baiknya dilaksanakan setelah dana ditransfer ke rekening developer, atau setelah nasabah membeli rumah kepada developer atas nama bank.
2. BRI Syariah KC Purwokerto perlu melakukan kerjasama dengan para developer lainnya, minimal setiap wilayah Cabang Pembantu ada satu developer yang bekerjasama karena wilayah BRI Syariah KC Purwokerto cukup luas.
3. BRISyariah KC Purwokerto perlu melakukan sosialisasi kepada masyarakat terkait produk KPR Sejahtera BRISyariah iB sehingga masyarakat lebih paham dan diharapkan akan lebih banyak masyarakat yang percaya kepada BRISyariah KC Purwokerto untuk membantu dalam mewujudkan keinginan memiliki rumah idaman.



IAIN PURWOKERTO

DAFTAR PUSTAKA

- Adi, Rianto, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta : Granit, 2005.
- Afandi, M. Yazid, *Fiqih Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta : Logung Pustaka, 2009.
- Afrizal, *Metodologi Penelitian kualitatif*, Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Dendawijaya, Lukman, *Lima Tahun Penyehatan Perbankan Nasional*, Bogor : Ghalia Indonesia, 2004.
- Huda, Nurul, Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Janwari, Yadi, *Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015.
- Moleong, Lexy J., *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2017.
- Muhammad, *Model – Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, Yogyakarta : UII Press, 2009.
- Nafis, M. Cholil, *Teori Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: UI Press, 2011.
- Nur Asiyah, Binti, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Teras, 2014.
- Prabowo, Bagya Agung, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2012.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2013.
- Suyatno, Thomas, Djuhaepah T. Marala, dkk, *Kelembagaan Perbankan*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2005.
- Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005.
- _____, *Penghimpunan Dana dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah*, Jakarta : Grasindo, 2005.

Herawanto, Abdul Azziz , *Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi Secara Syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta*, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2009.

Asih, Dinar Wiji, *Penerapan Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan KPR Muamalat Ib di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Purbalingga*, Program Diploma III Manajemen Perbankan Syari'ah Jurusan Syari'ah dan Ekonomi Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (Stain) Purwokerto, 2014.

Lailly, Mariska Nur, *Analisis Penerapan Akad Murabahah untuk Pembiayaan Pada Warung Mikro Bank Syariah Mandiri Cabang Purwokerto*, Program Diploma III Manajemen Perbankan Syari'ah Jurusan Syari'ah dan Ekonomi Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (Stain) Purwokerto, 2014.

Ningsih, Ratna Ayu, *Implementasi Akad Murabahah Kepemilikan Rumah Dalam Menghadapi Pembiayaan Bermasalah di Cunsomer Financing Business Center (CFBC) PT. Bank Syariah Mandiri KCP Ambarrukmo Yogyakarta*, Jurusan Manajemen Dakwah Fakultas Dakwah dan Komunikasi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016.

Widayat, Detty Kristiana, *Pelaksanaan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo*, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2008.

Brosur Produk KPR Sejahtera BRISyariah iB

<http://www.brisyariah.co.id> (diakses pada tanggal 27 Maret 2018 pukul 08.02 WIB)

<http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Documents/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah-Januari-2018/SPS%20Januari%202018.pdf> (diakses pada tanggal 27 Maret 2018 pukul 08.10 WIB)

Kusnianingrum, Devi, "Determinan Pembiayaan *Murabahah* (Studi Pada Bank Syariah Mandiri)", *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi* (online), Volume 5, Nomor 1, <https://ejournal.stiesia.ac.id/jira/article/viewFile/1621/1583>, 2016 (diakses pada tanggal 23 Maret 2018 pukul 11.40 WIB)

Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, <https://www.ojk.go.id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Documents/Page/Buku-Standar-Produk-Perbankan-Syariah-Murabahah/Buku%20Standar%20Produk%20Murabahah.pdf>, (diakses pada tanggal 20 Mei 2018 pukul 16.30 WIB).

Sitorus, Ropesta,” *KPR Sejahtera BRI Syariah Penuhi Kebutuhan Kaum Milenial*”, *Bisnis.com*, <https://www.google.co.id/amp/m.bisnis.com/amp/read/20180220/90/740718/kpr-sejahtera-bri-syariah-penuhi-kebutuhan-kaum-milenial>, (diakses pada tanggal 05 Mei 2018 pukul 12.17 WIB).

Wawancara dengan Branch Quality Assurance (BQA) pada tanggal 18 April 2018

Wawancara dengan ADP pada tanggal 11 Mei 2018

Wawancara dengan Wulan Selaku AO pada 7 Juni 2018 dan 12 Juli 2018

