

**ANALISIS PELAKSANAAN AKAD *MURABAHAH* DALAM
PEMBIAYAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI
BANK SYARIAH INDONESIA (BRI SYARIAH) KANTOR
CABANG MANADO**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi
dalam Program Studi Ekonomi dalam Program Studi Perbankan Syariah



Oleh

MUNRIYATI LIHAWA

NIM: 16.4.2.019

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) MANADO**

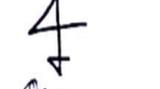
1442 H/2021 M

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini berjudul, “Analisis Pelaksanaan Akad *Murabahah* Dalam Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Di Bank Syariah Indonesia (BRI Syariah) Kantor Cabang Manado” yang disusun oleh Munriyati Lihawa, NIM: 16.4.2.019, Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Program Studi Perbankan Syariah IAIN Manado, telah diuji dan dipertahankan dalam sidang *munaqasyah* yang diselenggarakan pada tanggal 27 Juli 2021 M bertepatan dengan tanggal 17 Zulhijah 1442 H dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi, Program Studi Perbankan Syariah dengan beberapa perbaikan.

Manado, Agustus 2021
Zulhijah 1442 H

DEWAN PENGUJI

Ketua	: Dr. Rosdalina Bukido, S.Ag., M.Hum	()
Sekretaris	: Rahmawaty, M.S.I	()
Munaqisy I	: Dr. Yasin, M.S.I	()
Munaqisy II	: Telsy Fratama Dewi Samad, M.S.I	()
Pembimbing I	: Dr. Rosdalina Bukido, S.Ag., M.Hum	()
Pembimbing II	: Rahmawaty, M.S.I	()

Mengetahui
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam


Dr. Rosdalina Bukido, S.Ag., M.Hum
NIP. 197803242006042003

SURAT PERSETUJUAN PEMBIMBING

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa Skripsi Saudari :

Nama : Munriyati Lihawa

NIM : 16.4.2.019

Judul Skripsi : Analisis Pelaksanaan Akad *Murabahah* Dalam Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia (BRI Syariah) Kc. Manado

Sudah dapat diajukan untuk ujian Skripsi. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

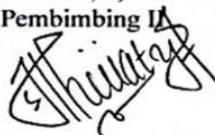
Pembimbing I



Dr. Rosdalina, S.Ag., M.Hum.
NIP. 197803242006042003

Manado, , Februari 2021

Pembimbing II



Rahmawaty, M.S.I.
NIP. 197809202005012010

Mengetahui:
Ketua Prodi Perbankan Syariah



Nur Shadiq Sandimula, ME.
NIP. 199202162018011001

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan penuh kesadaran, penyusun yang bertanda tangan di bawah ini, menyatakan bahwa skripsi ini benar adalah hasil karya penyusun sendiri. Jika di kemudian hari terbukti bahwa skripsi ini merupakan duplikasi, tiruan, plagiasi, atau dibuatkan oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya, batal demi hukum.

Manado, 27 Juli 2021
Yang menyatakan,

A 10,000 Indonesian Rupiah postage stamp is shown. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text 'SEPULUH RIBU RUPIAH' on the left, '10000' in the center, and 'METERAI TEMPEL' at the bottom. A blue ink signature is written over the stamp. The serial number '3B7D9AJX362132869' is visible at the bottom of the stamp.

Munriyati Lihawa
16.4.2.019

ABSTRAK

Nama : Munriyati Lihawa
NIM : 16.4.2.019
Judul : Analisis pelaksanaan akad *murabahah* dalam pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di PT. BRI Syariah Kantor Cabang Manado

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang bagaimana Pelaksanaan akad *murabahah* dalam pembiayaan Kredit kepemilikan rumah (KPR) di BRI Syariah Kantor Cabang Manado. Metode penelitian yang digunakan yaitu metode penelitian kualitatif deskriptif dimana penulis mengumpulkan data yang diperoleh dengan cara observasi dan wawancara secara langsung dengan karyawan bagian pembiayaan (*account officer, manager marketing*) di PT. BRI Syariah Kantor Cabang Manado.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, dalam pelaksanaan pembiayaan pada PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Manado nasabah harus melewati beberapa prosedur dalam melakukan pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) yaitu dengan cara melakukan nasabah melakukan pengajuan, melengkapi persyaratan yang diberikan oleh pihak bank, menunggu proses analisa, evaluasi, menunggu keputusan, dan akad. Dalam pembiayaan KPR bank tidak mempunyai stok rumah untuk itu PT. BRI Syariah KC. Manado menggunakan sistem *wakalah* dimana pihak bank memberikan kuasa penuh terhadap nasabah untuk memilih rumah yang di inginkan atau disebut juga *murabahah bil wakalah*. Pembiayaan KPR tidak luput dari resiko pembiayaan untuk itu sebelum pihak bank menyetujui pengajuan pembiayaan pihak bank (*account officer*) wajib mengevaluasi nasabah tersebut dengan cara melakukan penilaian terhadap nasabah sesuai dengan prinsip 5 C (*character, capital, capacity, coletral, dan condition of economy*).

Kata Kunci : *Murabahah, Pembiayaan, KPR.*

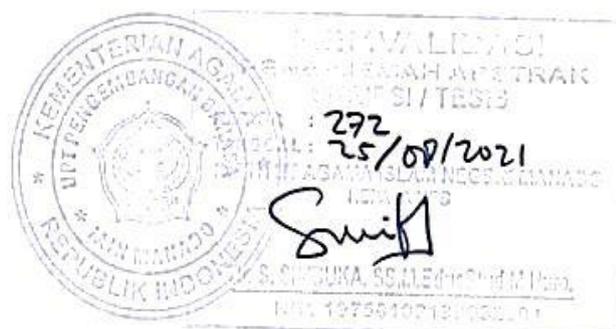
ABSTRACT

Name : MunriyatiLihawa
Student ID Number : 16.4.2.019
Title : Analysis of the Implementation of *Murabahah* Contracts in Credit Financing Home Ownership (KPR) at PT. BRI Syariah Branch Office Manado

This study aims to investigate the implementation of *murabahah* contracts in financing Home Ownership Credit (KPR) at BRI Syariah Manado Branch Office. The research method used is descriptive qualitative research method where the author collects data obtained by direct observation and interviews with employees of the financing department (account officer, marketing manager) at PT. BRI Syariah Manado Branch Office.

The results of this study indicate that, in the implementation of financing at PT. Bank BRI Syariah Manado Branch Office customers must go through several procedures in conducting mortgage financing (House Ownership Credit), namely by making the customer submit an application, completing the requirements given by the Bank, waiting for the analysis, evaluation process, waiting for a decision, and contract. In financing KPR the bank does not have a house stock for that PT. BRI Syariah KC. Manado uses the *wakalah* system where the Bank gives full power to the customer to choose the desired house or also called *murabahah bil wakalah*. Mortgage financing does not escape the risk of financing for that before the Bank approves the application for financing the Bank (account officer) must evaluate the customer by evaluating the customer in accordance with the 5 C principles (character, capital, capacity, collateral, and condition of economy).

Keywords: *Murabahah*, Financing, Home Ownership Credit KPR.



7. Seluruh Dosen dan Staf tenaga kerja Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Manado
8. Pembimbing I, Dr. Rosdalina Bukido, S.Ag., M.Hum dan Pembimbing II, Rahmawati, M.Si. yang telah membantu dengan memberikan bimbingan, motivasi, serta saran dan pengarahan terbaik sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
9. Penguji I, Penguji II,
10. Dosen Penasehat Akademik Rahmawati, M.Si yang telah mengarahkan penulis dalam penyelesaian pendidikan ini.
11. Pimpinan Cabang PT. BRI Syariah Kantor Cabang Manado, Bpk Indra Effendi yang telah memberikan izin untuk melakukan penelitian. Bpk Rival Adhi Wijaya selaku *Marketing Manager*, dan Bpk Eriyadi Setiawan *Account Officer* yang telah bersedia membantu dalam menyelesaikan penelitian ini, dan juga kepada karyawan PT. BRI Syariah Kantor Cabang Manado yang telah banyak membantu selama proses penelitian.
12. Kepala Perpustakaan IAIN Manado beserta seluruh stafnya yang telah memberikan bantuan baik membaca di perpustakaan maupun untuk pelayanan peminjaman buku.
13. Teristimewa kepada seluruh keluarga besar penulis, Ayahanda (Arsyad Lihawa) dan Almarhum ibu (Herlina Duma) Yang telah melahirkan, mendidik penulis, kepada opah (Yupiter Malik), omah (Salma Puluwala) yang juga telah merawat dan mendidik penulis dengan ikhlas. Terima kasih untuk kasih sayang yang tiada pernah habis, perjuangan yang tak pernah lelah dan doa yang tulus selaluu menyertai penulis.
14. Terima kasih juga kepada kakak (Rian Lihawa) dan adik-adik (Milan, selvi, Wahyu) yang juga memberikan dukungan baik dan menjadi motivasi untuk menyelesaikan pendidikan ini.
15. Kepada sahabat terkasih, khususnya kak Mira, Mia, yang telah membantu, dan memotivasi penulis. Kepada teman-teman seangkatan 2016 di IAIN Manado. Khususnya, Hutri, Ity, Indri, Dwi, Rossa, Sukma, Nadila. Dan

Kepada kak syarif dan HFD Team yang telah menasehati dan mendukung penulis.

16. Semua pihak yang pernah membantu dan berpartisipasi dalam menyusun skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan semoga pula Allah swt membalas semua kebaikan dan Jasa-jasa yang telah mereka berikan kepada penulis. Penulis menyadari masih banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan yang sifatnya membangun dari semua pihak sebagai bahan masukan demi kesempurnaan skripsi ini.

Wassalamualaikum warrohmatullahi wabbarokatu.

Manado, 27 Juli 2020

Penulis



Munriyati Lihawa

16.4.2.019

DAFTAR ISI

COVER

HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN SKRIPSI	ii
SURAT PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Batasan Masalah	4
C. Rumusan Masalah	5
D. Tujuan Penelitian	5
E. Kegunaan Penelitian	5
F. Definisi Operasional.....	6
G. Penelitian Terdahulu	7
BAB II KAJIAN TEORI	12
A. Akad	12
B. <i>Murabahah</i>	19
C. Pembiayaan	30

D. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)	35
BAB III METODE PENELITIAN	43
A. Lokasi dan Rancangan Penelitian	43
B. Sumber Data Penelitian	43
C. Instrumen Penelitian	44
D. Teknik Pengumpulan Data	45
BAB IV PEMBAHASAN	47
A. Gambaran Umum PT. BRI Syariah Kantor Cabang Manado	47
B. Pembahasan	53
C. Analisis	63
BAB V PENUTUP	65
A. Kesimpulan	65
B. Saran	66
DAFTAR PUSTAKA	67

DAFTAR TABEL

- Tabel 4.1 Struktur Organisasi PT. BRI Syariah KC. Manado
- Tabel 4.2 Data Presentase Margin PT. BRI Syariah KC. Manado
- Tabel 4.3 Skema Pembiayaan KPR dengan Akad *Murabahah bil wakalah*

DAFTAR LAMPIRAN

- Gambar 1 Surat Penelitian
- Gambar 2 Pedoman Wawancara
- Gambar 3 Surat Keterangan Wawancara
- Gambar 4 Surat Keterangan Selesai Penelitian
- Gambar 5 Dokumentasi Penelitian
- Gambar 6 Surat Keterangan Bebas Plagiasi
- Gambar 7 Identitas Penulis

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam buku Ikatan Bankir Indonesia, produk Kredit yang terdapat pada Bank Konvensional disebut juga pembiayaan pada Bank Syariah, yang intinya adalah perjanjian antara dua pihak dimana pihak bank yang akan membiayai suatu kegiatan atau kebutuhan tertentu terhadap nasabah yang membutuhkan. Perjanjian pendanaan pembiayaan Bank kepada nasabah dapat dibedakan berdasarkan kontrak yang digunakan. Perjanjian pembiayaan seperti kontrak jual beli dan kontrak lainnya.¹

Menurut Yenti Affrida yang dikutip dalam buku Sjahdeini, akad *murabahah* dalam hal ini Bank akan menaikkan harga atau tambahan keuntungan sesuai dengan kontrak yang sudah disepakati dalam akad *murabahah*, Bank akan membiayai atau memberikan pendanaan untuk kebutuhan barang atau aset yang diinginkan nasabah dengan cara membeli barang tersebut kepada penjual (pemasok). Kemudian menjual kembali kepada nasabah dengan menaikkan harga atau tambahan keuntungan yang akan diperoleh Bank.

Dengan kata lain, penjualan barang kepada pelanggan dilakukan atas dasar biaya ditambah laba. Jenis barang yang dibutuhkan nasabah dan besarnya keuntungan yang akan diperoleh Bank akan disepakati di awal kesepakatan dalam ijab dan qabul antara Bank dan nasabah. Secara konsep, dalam akad *murabahah* Bank Syariah akan membeli barang yang diminta oleh nasabah kemudian Bank menjualnya kembali kepada nasabah dengan tambahan keuntungan atau *margin* yang akan diperoleh Bank. Namun pada kenyataannya Bank hanyalah perantara yang tidak memiliki barang sesuai permintaan

¹ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014). h.202

nasabah sehingga untuk memenuhi permintaan nasabah Bank harus terlebih dahulu membelinya dari pemasok (*supplier*).²

Menurut Antonio yang dikutip Eva Rosyida, terdapat 3 jenis kebutuhan manusia yakni kebutuhan sandang, pangan dan papan. Kebutuhan sandang yaitu kebutuhan akan pakaian, kebutuhan pangan yaitu kebutuhan akan makanan, dan kebutuhan papan yaitu kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah. Rumah selain sebagai tempat berteduh, rumah juga digunakan sebagai tempat berkumpulnya keluarga. Bagi masyarakat, membeli rumah secara tunai menjadi kendala jika tidak memiliki kemampuan finansial, sehingga masyarakat lebih memilih kredit untuk melakukan pembelian rumah. Hal ini dikarenakan pembayaran dengan kredit dinilai lebih ringan dibandingkan dengan pembayaran secara tunai, banyaknya kebutuhan masyarakat akan kredit rumah menyebabkan perbankan mengeluarkan produk pembiayaan, seperti produk Kredit Kepemilikan Rumah atau KPR.³

Kebutuhan akan pembiayaan kepemilikan rumah yang memudahkan masyarakat tentunya memberikan peluang tersendiri bagi Bank sebagai penyedia dana (*funding*). Sesuai dengan prinsip utama Bank adalah sebagai penghimpun dana dan penyaluran dana. Dana yang telah terkumpul dari beberapa sumber, selanjutnya dialokasikan untuk usaha produktif sehingga Bank akan mendapatkan salah satu upaya untuk memperoleh keuntungan bagi Bank adalah dengan memberikan kredit, dalam hal pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) diharapkan dengan adanya kredit pemilikan rumah ini, keinginan kedua belah pihak akan tercapai. Pembelian rumah dengan sistem cicilan ini diharapkan Masyarakat dapat memiliki sebuah rumah yang disesuaikan dengan kemampuan *finansial* mereka. Pihak Bank

² Yenti Afrida, "Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah," *Jebi (Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam)* 1, no. 2 (2016): h.155-166, <http://journal.febi.uinib.ac.id/index.php/jebi/article/view/32>.

³ Eva Rosyida, "Analisa Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad," *journal akuntansi unesa* 1, no. 3 (2013): h.1-25, <http://www.e-jurnal.com/2013/12/analisis-sibiayaan-kpr-bank.html>.

tentu akan memperoleh keuntungan dari bunga atau *margin* terhadap pinjaman kredit rumah tersebut.

Menurut Nabila Fatmasari yang di kutip dalam buku Sigit Triandaru, kredit pembelian rumah ini pada awalnya produk Perbankan Konvensional. Sama halnya dengan Bank Konvensional Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dijadikan sebagai produk perbankan, Bank Syariah juga mengeluarkan produk KPR. Kehadiran KPR sebagai salah satu hukum syariah tentunya melegakan bagi sebagian masyarakat yang peduli dengan hukum Agama yang melarang penggunaan riba dalam setiap transaksi. Hal ini dibuktikan dengan banyaknya nasabah yang memberikan pinjaman kredit KPR kepada Bank Syariah.⁴

Produk KPR yang ada pada Perbankan Syariah pada dasarnya berbeda dengan KPR yang ada di Perbankan Konvensional. Perbedaan ini dapat terjadi karena terdapat perbedaan prinsip antara Perbankan Syariah dengan Perbankan Konvensional. Dalam Perbankan Syariah biasa dikenal konsep berbasis bagi hasil dan juga perdagangan. Sedangkan dalam Perbankan Konvensional, dikenal sistem yang berbasis bunga. Dalam produk yang biasa dikenal dengan nama KPR Syariah ini terdapat beberapa karakteristik yang berbeda. Di antaranya adalah pemberlakuan sistem kredit yang ada pada Perbankan Konvensional sementara pada Perbankan Syariah konsep KPR Syariah menggunakan beberapa akad yaitu *murabahah*, *ijarah muntahiya bittamlik*, dan juga *musyarakah mutanaqisah*. Yang menjadi masalah adalah bahwa banyak masyarakat yang menganggap bahwa produk KPR yang dikeluarkan oleh Bank Syariah merupakan produk yang tidak berbeda dengan yang dikeluarkan oleh Bank Konvensional.⁵

⁴ Nabila Fatmasari, "Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional Dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN Dengan Bank Muammalat)," *Universitas Negeri Surabaya* 3, no. 1 (2013): h.25, <http://www.e-jurnal.com/2013/12/analisis-sibiayaan-kpr-bank.html>.

⁵ Mohamad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman Kpr Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia : Studi Pendahuluan," *Binus Business Review* 5, no. 2 (2014): 522, <https://journal.binus.ac.id/index.php/BBR/article/download/1010/878>.

Dilingkungan Perbankan, baik Bank Konvensional maupun Bank Syariah, yang namanya ”*credit risk*” sifatnya adalah ”*inherent*” atau melekat. artinya risiko gagal bayar atas realisasi pembiayaan Perbankan Syariah “pasti terjadi” dan tidak mungkin untuk dihilangkan, yang mungkin dapat dilakukan oleh Perbankan Syariah hanya berusaha meminimalkan saja. Yang menjadi faktor penyebab terjadinya kredit yang bermasalah sangatlah banyak, baik yang berasal dari dalam lingkungan Perbankan maupun dari luar lingkungan Perbankan.⁶

Rumah merupakan suatu kebutuhan untuk setiap masyarakat khususnya masyarakat yang sudah berkeluarga, untuk itu dalam membantu masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal atau rumah beberapa Bank telah menyediakan pembiayaan untuk pembelian rumah dengan produk pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah). Dalam hal ini pihak BRI Syariah Manado juga menjadi salah satu Bank yang menyediakan produk tersebut yaitu Pembiayaan KPR yang berbasis syariah, dengan mengeluarkan produk Pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah yang memiliki kategori pembelian, *refinancing* dan *take over* dengan menggunakan akad *murabahah*, *ijarah*, dan *musyaraqah muntanaqishah*. Peneliti dalam penelitian ini tertuju pada Pembiayaan KPR kategori pembelian rumah baru maupun rumah bekas dengan menggunakan akad *murabahah*. Karena produk ini lebih mudah digunakan untuk membantu masyarakat/nasabah *fix income* dan *non fix income* yang membutuhkan rumah atau tempat tinggal. Akan tetapi pengetahuan tentang produk kepemilikan rumah ini masih minim dikalangan masyarakat, baik yang masyarakat sudah menjadi nasabah KPR ataupun yang belum, mereka masih kurang mengerti akan prosedur, sistem atau cara untuk pembelian rumah dalam KPR Syariah. Atas dasar inilah penulis tertarik melakukan penelitian ini dengan mengangkat permasalahan yang ada yaitu menganalisis bagaimana Pelaksanaan KPR dengan menggunakan akad *murabahah*.

⁶ Sugeng Widodo, *Pembiayaan Murabahah (Esensi, Aplikasi, Akuntansi, Permasalahan & Solusi)* (Yogyakarta: UII Press, 2017). h.220

Berdasarkan uraian penulis diatas, untuk itu peneltiti ingin menganalisa lebih lanjut masalah tentang **“Analisis Pelaksanaan Akad *Murabahah* dalam Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada BRI Syariah Manado”**

B. Batasan Masalah

Dengan adanya batasan masalah ini maka penulis berharap agar pembahasan tidak menyimpang dari judul dan lebih terarah agar tujuan penelitian tercapai. Batasan masalah dalam penelitian ini antara lain:

1. Ruang Lingkup data penelitian hanya terbatas pada mengetahui Pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *murabahah*
2. Sumber data penelitian hanya dilakukan pada bagian Pembiayaan di PT. BRI Syariah KC Manado

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan masalah dalam latar belakang diatas, maka peneliti ingin menganalisa lebih lanjut tentang: Bagaimana pelaksanaan akad *murabahah* dalam Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada BRI Syariah Manado?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui, Pelaksanaan akad *murabahah* dalam Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di PT. BRI Syariah Kantor Cabang Manado

E. Kegunaan Penelitian

1. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan, bahkan referensi atau rujukan untuk penelitian selanjutnya. Khususnya mengenai pelaksanaan akad *murabahah* dalam pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah pada BRI Syariah Manado.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman tentang pelaksanaan akad *murabahah* dalam pembiayaan Kredit Kepemilikan

Rumah (KPR) pada lembaga keuangan, disamping itu, dapat sebagai referensi bagi masyarakat untuk menjadi nasabah dan diharapkan juga dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk membeli rumah di BRI Syariah dengan menggunakan pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

3. Diharapkan dari hasil penelitian ini juga dapat memberikan manfaat terhadap masyarakat, terutama masyarakat muslim dan masyarakat yang kurang mampu, selain itu diharapkan dapat menambah wawasan masyarakat tentang Pembiayaan Kredit Kepemilikan rumah yang terdapat di BRI Syariah dan masyarakat dapat mengetahui bagaimana pelaksanaan Pembiayaan KPR di BRI Syariah Manado.

F. Definisi Operasional

1. Akad *Murabahah*

Menurut istilah bahwa jual beli *murabahah* adalah jika si penjual dalam atau pihak Bank menyebutkan harga pembelian yang dibeli dari pemasok (*supplier*) barang terhadap nasabah, kemudian pihak bank mensyaratkan adanya keuntungan atau laba dengan jumlah tertentu. Sebuah contoh, jika seorang pengusaha kecil membeli laptop dari grosir dengan harga RP. 9.000.000 kemudian dia menambahkan keuntungan sebesar Rp.500.000 dan dia menjual kepada si pembeli dengan harga Rp.9.500.000,00. Pada umumnya. Si pengusaha kecil tidak akan memesan dari grosir sebelum pesanan dari calon pembeli, dan mereka sudah sepakat tentang lama pembiayaan, besar keuntungan yang akan diambil pengusaha kecil, dan besarnya angsuran kalau memang dibayar secara angsuran. Untuk jual beli *murabahah* dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan dan disebut *murabahah* kepada pemesan pembelian (KPP)⁷

2. Pembiayaan Kredit Pembelian Rumah

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok Bank, yaitu memberikan fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang

⁷ Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer* (Jakarta: Raja Grafindo, 2017). h.54

merupakan *defisit unit*. Disebut pembiayaan karena Bank Syariah menyediakan dana guna membantu kebutuhan nasabah yang memerlukan dan memperolehnya. Terdapat beberapa macam pembiayaan di Bank Syariah, salah satunya pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR).

Kredit pemilikan rumah (KPR) adalah jenis pembiayaan pendanaan yang diberikan Bank kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan dalam mendapatkan rumah. KPR muncul karena banyaknya permintaan kebutuhan rumah yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat.⁸

G. Penelitian Terdahulu

No	Nama, Judul, & Tahun	Hasil Penelitian	Persamaan & Perbedaan
1	Zulka Hafidhissidqi, “Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah sengan Akad <i>Murabahah</i> di BTN Kantor Cabang Syariah Tegal”, 2016.	pembiayaan KPR Syariah di Bank BTN KC Syariah tegal memfokuskan penyaluran pembiayaan KPR Syariah.	Persamaannya sama-sama menggunakan akad <i>murabahah</i> dalam pembiayaan KPR Syariah, perbedaan terdapat pada cara menganalisis
2	Reginaldi, “Analisis Akad Pembiayaan <i>Murabahah</i> perumahan (KPR Syariah) Pada BTN Syariah Menurut Hukum Perikatan Islam”, 2008.	Akad pembiayaan <i>murabahah</i> Perumahan Syariah telah sesuai dengan rukun serta syarat dalam hukum perikatan Islam, kendala dalam akad ini kurangnya pemahaman terhadap prinsip syariah dari nasabah.	Persamaanya terletak pada pembahasan Pembiayaan <i>Murabahah</i> yang digunakan, perbedaan terdapat pada sudut pandang menganalisis masalah.

⁸ Putri Setianti Huzaimah, “Studi Komparasi Penggunaan Akad Istishna Dan *Murabahah* Pada Pembiayaan Kpr Di Bank Tabungan Negara Kcp Syariah Ciputat,” *Skripsi* (2017): h 13, <http://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/35048>.

3	Almira Faustina, “Penerapan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah sebelum dan sesudah adanya kebijakan Financing To Value (PT BANK BTN Unit Usaha Syariah), 2016.	hasil penelitiannya Bank BTN Unit Usaha Syariah Menggunakan akad <i>murabahah</i> dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan juga menganalisis perbedaan penerapan pembiayaan sebelum dan sesudah adanya kebijakan <i>Financing To Value</i>	Persamaan terdapat pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah dengan perbedaan terdapat pada sudut pandang dalam menganalisis.
4	Shinta Wahyuni, “Analisis pembelian rumah secara tunai dan Kredit (studi kasus pada perumahan mutiara hijau tambaksogra PT Graha Perwira Pratama Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas)”,2015.	tidak ada perbedaan kualitas rumah antara pembelian secara tunai dan secara kredit. Perbedaan ada dalam harga kredit lebih tinggi karena sudah ditambah bunga/ <i>margin</i> . Sertifikat hak milik kredit tidak dapat dimiliki langsung karena ditahan Bank sebagai jaminan, persyaratan lebih banyak dibanding Pembelian secara tunai	Persamaan terdapat pada pembelian rumah tetapi dengan perbedaan dalam penelitian Shinta Wahyuni tidak hanya menggunakan pembelian secara kredit tetapi ada juga pembelian secara tunai
5	Poppy Febrina, “Analisis Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan akad <i>Murabahah</i> pada PT.Bank Syariah	adapun hasil penelitiannya dalam Bank Syariah Mandiri terdapat pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan menggunakan <i>skim</i> <i>Murabahah</i> dan juga	Persamaanya membahas dan menganalisis kesesuaian akad <i>Murabahah</i> perbedaanya terdapat

	Mandiri kantor cabang Palembang”, 2015.	membahas perlakuan Bank Syariah terhadap nasabah KPR yang macet	pada cara sudut pandang menganalisis.
6	Jordy Rahcma Syah, “Jual Beli Istishna’ Dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Safa Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional”, 2019.	hasil penelitiannya membuktikan bahwa praktek akad jual beli <i>Istishna'</i> di perumahan Syariah Griya Safa Karanganyar telah sesuai Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli <i>Istishna</i> . Penyelesaian permasalahan konsumen yang melakukan penunggakan pembayaran dalam akad perjanjian jual beli <i>istishna</i> Griya Safa sudah sesuai dengan Fatwa DSN, karena penyelesaian masalah dilakukan dengan kekeluargaan atau musyawarah.	Persamaannya terdapat pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Syariah dengan perbedaan dalam akad jual beli <i>Istishna</i> .
7	Fani Fadillah Supardi, “Sistem Operasional Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) “ <i>murabahah</i> ” pada Bank Tabungan	Hasil penelitiannya pada BTN Syariah KCS Jakarta Harmoni ini memperlihatkan bahwa sistem operasional pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR)	Persamaan ini terdapat pada sistem <i>murabahah</i> pembiayaan KPR dan mencari tahu bagaimana penyelesaian masalah

	Negara Syariah Cabang Harmoni”, 2013.	“ <i>murabahah</i> ” pada BTN Syariah KCS cabang Harmoni mengalami kenaikan. Dan merupakan salah satu produk unggulan yang banyak diminati masyarakat.	pada nasabah yang bermasalah, perbedaan terdapat pada pandangan dan cara menganalisis.
8	Azka Amany, “Analisis Pengaruh Pembiayaan Pemilikan Rumah sistem akad <i>Murabahah</i> , pembiayaan Pemilikan Rumah sistem Akad <i>Istishna</i> dan <i>non Performing Financing</i> terhadap Profitabilitas Bank Syariah”, 2016.	hasil penelitiannya menjelaskan tentang bagaimana pengaruh Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dengan menggunakan sistem akad <i>Murabahah</i> , <i>Istishna</i> , dan <i>Non Performing Financing</i> terhadap <i>profitabilitas</i> .	Persamaan terdapat pada akad <i>murabahah</i> dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dengan perbedaan dalam penelitian sebelumnya juga menganalisis bagaimana Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dengan akad <i>Istishna</i> dan <i>non Performing Financing</i> terhadap <i>Profitabilitas</i> .
9	Almira Faustina, “penerapan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah sebelum dan sesudah adanya kebijakan <i>Financing To Value</i> (PT Bank BTN Unit	Hasil penelitiannya menjelaskan apakah terdapat nilai perbedaan antara jangka waktu 5 tahun, waktu 10 tahun dan 15 tahun pada penerapan pembiayaan sebelum dan sesudah adanya kebijakan <i>Financing</i>	Persamaan dalam judul ini terdapat pada akad yang digunakan yaitu akad <i>murabahah</i> . Perbedaan terdapat pada pembahasan dan masalah masing-masing peneliti.

	Usaha Syariah)", 2016.	<i>To Value.</i>	
10	Dewi Lestari Ningsih, "Analisis Pembiayaan KPR Indensya BTN IB dengan akad <i>Istishna</i> pada Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat", 2017.	Hasil penelitiannya Pembiayaan KPR BTN Syariah menggunakan akad <i>Istishna</i> dan menganalisa kelayakan nasabah yang pantas menerima Pembiayaan KPR	Persamaanya membahas tentang pembiayaan KPR, perbedaannya terdapat pada akad, dimana dalam penelitian Dewi Lestari Ningsih menggunakan akad <i>Istishna</i> .

Terdapat 10 referensi dalam kajian terdahulu , didapati beberapa perbedaan dan persamaan dalam penelitian ini dengan penelitian sebelumnya, persamaan antara lain itu terdapat beberapa penelitian yang juga dalam pembelian KPR menggunakan akad *murabahah*, dan perbedaannya dari segi bagaimana peneliti menganalisis terhadap penelitian mereka dan juga terdapat beberapa penelitian yang menggunakan akad selain akad *murabahah*.

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Akad

1. Pengertian Akad

Kata akad berasal dari bahasa arab عقد yang berarti kesepakatan, ikatan yang kuat. Arti kata tersebut juga terkait dengan iman karena sengaja memiliki akar kata dan akibat hukumnya yang sama. Kontrak adalah ikatan yang menciptakan hubungan yang kuat antara kedua belah pihak, menghasilkan *iltizam* dan menciptakan hak dan kewajiban. Dalam hukum perspektif barat disebut hukum perikatan (*verbinten/iltizam*), bukan kesepakatan (*overeenkoms/akad*). Sedangkan yang dibahas pada bagian ini adalah hukum perjanjian (yaitu hukum perjanjian yang bersumber dari kesepakatan antara dua pihak) yang lazim disebut dalam perspektif hukum Islam sebagai akad, Pengertian akad adalah persetujuan ijab dan qabul sebagai pernyataan keinginan diantara dua pihak atau lebih untuk melahirkan akibat hukum terhadap benda tersebut.

Makna dari kesepakatan dalam perspektif hukum positif yakni hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua pihak atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi sekaligus kewajiban pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.

Pengertian akad berdasarkan pasal 20 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) merupakan konvensi pada suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk memilih akan melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum.⁹

Menurut penulis dalam penelitian ini akad bermakna perjanjian yang mengikat antara nasabah dan Bank dengan unsur hukum yang mengikat antara Bank dan nasabah pengguna Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan ketentuan yang disepakati.

⁹ Ahmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah* (Depok: Rajawali Pers, 2013). h.3

2. Landasan Syariah

Al-Qur'an

Allah berfirman dalam Q.S Al-Maidah ayat 1

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ

مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۖ إِنَّ اللَّهَ تَحَكُّمٌ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

Terjemahnya :

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.¹⁰

3. Jenis-jenis Akad

Para fikih membahas legalitas akad menurut 2 aspek mendasar, yaitu:

a. Akad sah

- 1) Bentuk dasar akad yang sah, yaitu akad yang memenuhi unsur-unsur dasarnya misalnya rukun dan kondisi akad/*shighat*, pelaku akad dan tujuan akad.
- 2) Sifat akad yang sah yaitu akad yang tidak mengandung sifat-sifat yang dihentikan syara'.

b. Akad tidak sah

- 1) Bentuk dasar akad yang tidak sah, yaitu akad yang tidak memenuhi *galat* satu unsur-unsur dasarnya misalnya rukun dan kondisi akad/*shighat*, pelaku akad, objek akad dan tujuan akad.

¹⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya* (Jakarta: Proyek Pengadaan Kitab Suci Al-Qur'an, 1992).

- 2) Sifat akad yang tidak sah, yaitu akad yang mempunyai sifat-sifat yang dihentikan syara' misalnya beberapa sifat akad yang mengakibatkan *absah* dan tidaknya akad.¹¹

4. Pelaku Akad

Pelaku yang dimaksud yaitu mampu satu orang atau banyak orang, mampu pribadi (*syakhsiah haqiqiyah*) atau entitas aturan (*syakhsiah I'tibariyah*), baik menjadi pelaku akad pribadi atau menjadi wakil dari pelaku akad.

Pelaku akad wajib memenuhi 2 kriteria berikut ini:

- a. *Ahliyah* (kompetensi) yaitu mampu melaksanakan kewajiban dan menerima hak menjadi pelaku akad. Ada 2 jenis kompetensi:
 - 1) *Ahliyyatul 'wujub* yaitu pelaku akad berkompeten dalam menunaikan kewajiban dan menerima hak.
 - 2) *Ahliyyatul 'terdapat* yaitu pelaku akad berkompeten buat melaksanakan transaksi secara *sahih* sesuai dengan syariat.
- b. Wilayah merupakan wewenang buat melakukan transaksi (menggunakan segala konsenkuensi hukumnya) berdasarkan syar'i.¹²

5. Rukun dan Syarat Akad

a. Rukun Akad

Rukun merupakan unsur-unsur yang membangun akad, terdiri berdasarkan:

- 1) Para pihak
- 2) Pernyataan kehendak
- 3) Objek
- 4) Tujuan

Dengan adanya empat rukun tadi, maka akad sudah terbentuk akan namun buat berfungsinya akad yang berbentuk itu wajib dipenuhi lagi kondisi, jika belum memiliki wujud *yuridis syari*

b. Syarat Akad

Syarat terbentuknya akad terdiri berdasarkan empat macam, yaitu:

- 1) *Tamyizi*

¹¹ Oni Sahroni and M Hasanudin, *Fikih Muamalah* (depok: Raja Grafindo Persada, 2017). h.96

¹² Sahroni, *Fiqih muamalah*. h.34

- 2) Berbilang pihak;
- 3) Persetujuan ijab kabul (Kesepakatan)
- 4) Kesesuaian majelis akad;
- 5) Objeknya dapat diserahkan;
- 6) Objeknya tertentu atau bisa dipengaruhi;
- 7) Objeknya dapat ditransaksikan
- 8) Tujuan akad tidak bertentangan dengan syara’;

1. Syarat Keabsahan Akad

Akad yang terbentuk dan berwujud *yuridis syar’i* belum tentu absah, maka buat sempurnanya dibutuhkan secara sah:

- a) Syarat pertama, tidak memerlukan kondisi penyempurna
- b) Syarat kedua berdasarkan *jumhur* bahwa persetujuan atau kesepakatan wajib dicapai secara bebas walaupun dampak hukumnya tergantung/*maukuf*.
- c) (Objek) penyerahannya disyaratkan tidak menimbulkan kerugian akadnya *fasid*. Dan objek tertentu disyaratkan tidak mengandung *gharar*, kalau ada *gharar*, maka akadnya *fasid*.

2. Syarat berlakunya akad

Akad yang sudah terbentuk, dan berwujud *yuridis syar’i* dan *absah*, belum niscaya dampak hukumnya bisa dilaksanakan (akad *mauquf*/tergantung). Untuk itu diperlakukan kondisi *nafadz*, yaitu:

- a) Adanya kewenangan atas objek; diperoleh karena terdapat kepemilikan paripurna atas objek atau adanya wakil yang dikuasakan.
- b) Adanya wewenang bertindak aturan kepadanya; diperoleh lantaran kecakapan aturan/*tamyiz*.

3. Syarat mengikatnya akad

Akad yang sudah terbentuk, dan berwujud *yuridis syar’i*, dan *absah*, belum niscaya dampak hukumnya bisa dilaksanakan, dalam dasarnya telah memiliki kekuatan aturan mengikat pada para pihak, ialah tidak terdapat pihak yang bisa membatalkannya. Namun,

dikarenakan sifat akad itu dalam dasarnya tidak mengikat walaupun cukup syarat, maka ada pihak yang dapat membatalkannya.¹³

Menurut M Haris Fikri dikutip dalam buku Hasbi ash-Shiddieqy, Hal ini, terdapat pula para fuqaha yang menambah rukun akad dengan tujuannya (*maudhu'ul aqd*). Menurut Gemala Dewi, di kalangan Mazhab Hanafi rukun akad hanya satu saja yaitu *shigat al-aqd*, yakni ijab dan qabul, sedangkan syarat adalah *al-aqidain* (subjek akad) dan *mahallul aqd* (objek akad). Alasannya adalah karena *al-aqidain* dan *mahallul aqd* bukan merupakan bagian dari *tasyarruuf aqd* Beberapa ahli hukum Islam berbeda pendapat tentang rukun akad, sebagian mereka mengatakan rukun akad adalah *al-aqidain*, *mahallul aqd*, dan *al-aqd*. Selain ketiga (perbuatan hukum akad), kedua hal ini berada di luar perbuatan akad (*aqad*) Di kalangan mazhab Syafi'i, *al-aqidain* dan *mahallul aqd* termasuk rukun akad karena kedua hal ini adalah galat satu pilar primer pada terjadinya akad. Dalam kaitan ini, Hasbi Ash-Shiddieqy, "Mengatakan bahwa suatu akad wajib memenuhi empat rukun yang tidak boleh ditinggalkan yaitu *shigat al-aqd*, *al-aqidain*, *mahallul aqd*, dan *maudhu'ul aqd*. Beberapa komponen ini wajib terpenuhi pada pembentukan suatu akad (*aqad*)."¹⁴

6. Jenis Kontrak *Muamalah* Dalam Bisnis Perbankan

a. *Wadiah* (Penitipan)

Wadiah atau *ida'* secara harfiah berarti (titipan). Hal ini telah didefinisikan oleh para ahli hukum sebagai sebuah kontrak dimana

¹³ Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*. h.8

¹⁴ M haris Fikri, "Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah," *IOSR Journal of Economics and Finance* 3, no. 1 (2016): h.56, https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/MT_Globalization_Report_2018.pdf%0Ahttp://eprints.lse.ac.uk/43447/1/India_globalisation%2C_society_and_inequalities%28Isero%29.pdf%0Ahttps://www.quora.com/What-is-the.

seseorang memberikan properti kepada pihak lain untuk dijaga atau dipelihara.

b. *Mudharabah* (Bagi Hasil)

Mudharabah adalah perjanjian perkongsian yang samar. Artinya meski tidak bernama perkongsian, namun hakikatnya juga perkongsian.

c. *Musyarakah*(perkongsian/perserikatan/persekutuan)

Musyarakah atau persekutuan (*Partnership*) adalah sebuah kontrak antara sekelompok individu yang berbagi dalam modal dan keuntungan.

d. *Murabahah/Bay' bi Thaman Ajil/Bay' al-Istijrar* (Jual Beli dengan Profit)

Murabahah adalah salah satu kontrak jual beli yang sangat umum dalam praktik dengan Islam.

e. *Ijarah* (sewa)

Ijarah atau sewa berarti, “kontrak atas pemanfaatan sesuatu yang dikehendaki, diketahui, dibolehkan dan memungkinkan untuk diakses, dengan sebuah kompensasi yang telah diketahui.”

f. *Al-Ijarah Thumma al-Bai'* (Sewa yang diakhiri dengan pembelian)

Kontrak ini, pada bentuk tradisional hanya berupa sewa atas kegunaan suatu barang, namun modifikasi telah dilakukan.

g. *Qard al-Hasan* (Pinjaman Kebajikan)

Qard al-Hasan berasal dari konsep *qard* yang ada di masa Nabi Muhammad Saw. Secara literal berarti “memotong suatu bagian secara terminologis, *Qard al-Hasan* berarti pertukaran suatu harta atau benda dengan kewajiban bagi penerima untuk menanggung porsi yang sama atas yang diterimannya dari pemberi pinjaman untuk dimanfaatkan oleh penerima barang tersebut”.

h. *Bai' al-Salam* (penyerahan diMasa Mendatang)

Bai' al-Salam atau penyerahan ditangguhkan didefinisikan sebagai sebuah jual beli dimana harga dibayar segera dan penyerahan objek jual beli dimana harga dibayar segera dan penyerahan objek jual beli ditunda kesuatu saat tertentu.

i. *Kafalah* (Jaminan)

Kafalah berarti kontrak penjaminan ini didefinisikan dengan melekatkan tanggung jawab orang yang ditanggung kepada orang yang menanggung.

j. *Rahn*

Kontrak *Rahn*, atau yang biasanya dikenal sebagai gadai (*pledge pawning*, atau *mortgage*), didefinisikan dengan memegang suatu barang sebagai pengganti dari hak yang legal yang dapat diperoleh dari barang tersebut.

k. *Al-Wakalah* (*Agency* atau Menominasikan Orang Lain Untuk Berbuat)

Wakalah atau *wikalah* berarti “pemeliharaan”, dan secara umum diterjemahkan menjadi “*agency*” atau perwakilan.

l. *Al-Hiwalah* (*Remittance*/Pengiriman)

Makna literal dari *Hiwalah* adalah perubahan atau transfer. Definisi yang disepakati oleh para yuridis adalah (memindahkan hutang yang tadinya menjadi tanggung jawab penghutang menjadi tanggung jawab dari yang dikirim, sebagai suatu cara untuk melunasi hutang.)

m. *Al-Sarf* (Penukaran *Valluta* Asing)

Sarf pada asalnya berarti menjual emas dengan emas, perak dengan perak, atau salah satu dari itu dengan dengan objek yang lain.

n. *Ujr* (Biaya/Komisi)

Ujr pada dasarnya adalah salah satu konsep yang dapat diterapkan dalam aktivitas *muamalah* secara umum.

o. *Hibah* (pemberian)

Kontrak ini berarti memberi atau menganugerahi sesuatu secara sukarela.¹⁵

¹⁵ Agus Triyanta, *Hukum Perbankan Syariah Regulasi, Implementasi Dan Formulasi Kepatuhan Terhadap Prinsip-Prinsip Islam* (Malang: Setara Press, 2016). h.64

B. Murabahah

1. Pengertian *Murabahah*

Salah satu *skim* fiqih yang paling digunakan oleh Perbankan Syariah adalah *skim* jual beli *murabahah*. “Transaksi *murabahah* ini lazim dilakukan oleh Rasulullah Saw. Dan para sahabatnya. Secara sederhana, *murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya, seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembelinya, misalnya 10% atau 20%”.

Jadi singkatnya, “*murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *required ate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh)”. Karena dari definisinya disebutkan adanya keuntungan yang disepakati maka “karakteristik *murabahah* adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Misalnya si fulan membeli unta 30 dinar, biaya-biaya yang dikeluarkan 5 dinar, maka ketika menawarkan untanya, ia mengatakan: saya jual unta ini 50 dinar, saya mengambil keuntungan 15 dinar. Pembebanan biaya.”¹⁶

Menurut penulis *murabahah* yaitu “akad jual beli dimana Bank menjelaskan terlebih dahulu harga asal dan tambahan keuntungan yang akan diperoleh Bank terhadap pembelian rumah kepada nasabah Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di BRI Syariah Manado”.

¹⁶ Adiwarmanto a. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014). h.114

2. Rukun *Murabahah*

Rukun jual beli menurut Madzhab Hanafi adalah “ijab dan Kabul”, sedangkan menurut Jumhur Ulama ada empat rukun yaitu: orang yang menjual atau *supplier*, orang yang membeli, *shighat*, dan barang yang akan di perjual belikan.

“Menurut Madzab Hanafi bahwa ijab adalah menetapkan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridhaan”.

3. Syarat *Murabahah*

Menurut Zuhayli syarat-syarat *Murabahah* adalah sebagai berikut:

- a. Pembeli kedua harus tahu harga beli barang (yang dibayar oleh) si penjual, karena pengetahuan tentang harga adalah syarat fundamental sahnya penjualan. Syarat ini berlaku juga untuk penjualan atas dasar kepercayaan yang lain, karena mereka semua sangat bergantung pada harga asli. Dalam hal ini, penjualan dianggap cacat jika harga awal tidak diketahui selama proses jual-beli. Dengan demikian, jika kedua pihak berpisah tanpa mengetahui harga awal pembeli, penjualan batal karena adanya cacat.
- b. Karena keuntungan adalah komponen/unsur dari harga dari harga di mana pembeli kedua memperoleh barang, mengetahui besarnya *margin* adalah sangat penting untuk mengetahui besarnya harga, yang merupakan syarat berlakunya penjualan.
- c. Harga beli barang yang dibayar oleh penjual diukur ditetapkan berdasarkan berat, volume, atau jumlah barang yang homogeny. “Ini adalah Syarat *Murabahah* dan *tawliyah*, terlepas dari apakah jual-beli dilaksanakan dengan penjual awal atau pihak lain, dan terlepas dari apakah keuntungan ditentukan dalam harga asal jenis barang yang sama. Jika harga asli tidak sepadan/sama, (maka) objek tidak dapat dijual melalui transaksi *murabahah* atau *tawliyah* harus sama dan dengan tambahan *margin* pada transaksi *murabahah*”.

Dalam hal ini, jika harga asli tidak sepadan (misalnya rumah, pakaian dan dll), maka kita mempertimbangkan apakah penjual pemilik atau tidak:

- 1) Bila si penjual bukan pemilik, tidak boleh dilakukan transaksi *murabahah* atau *tawliyah*, karena obyek transaksi bukan milik si penjual dan harganya tidak diketahui.
- 2) Jika si penjual adalah pemilik barang, terdapat dua kemungkinan :
 - a) Kalau keuntungan berbagai barang diketahui (misal koin perang, baju, dll), maka transaksi jual-beli diperbolehkan. Dalam hal ini, harga asal diketahui dan besarnya diketahui (misal saya jual baju kepadamu secara *murabahah* dengan keuntungan 10 koin perak)
 - b) Bila keuntungan dibuat dari harga asal (misal keuntungan sebesar 10%), maka transaksi jual-beli tidak diperbolehkan, karena keuntungan dibuat berdasarkan obyek, yang tidak dapat dibagi secara sama. Padahal, keuntungan disamakan. Padahal, apa yang bisa dibagi adalah nilai (ditentukan berdasarkan nilai uang), karena nilainya tidak secara tepat diketahui dan hanya berupa perkiraan yang bisa berbeda-beda).

Dalam kasus penjualan diskon (*wadiyah*), ketentuannya adalah kebalikan dari yang untuk *murabahah*. Jika diskon dinyatakan selain dari harga awal (misalnya koin), penjualan tidak dibolehkan. Dalam hal ini, potongan (harga) dari harga asli yang tidak diketahui. Sebaliknya, jika pengurangan (harga) dihitung serupa harga awal (misalnya dengan diskon 10%), penjualannya sah karena diskon dihitung dari harga yang diketahui.

- d. Ketika perdagangan barang memenuhi syarat untuk *riba*, validitas *murabahah* mensyaratkan bahwa *riba* tidak dilakukan dalam kaitannya dengan harga asli. Misalnya, jika sebuah objek diukur dengan berat atau volume awalnya dipertukarkan untuk barang dari jenis yang sama dalam jumlah yang sama, maka barang yang dibeli tidak dapat dijual melalui

murabahah. Dalam hal ini, *murabahah* adalah (transaksi) jual-beli dengan harga awal ditambah tambahan (keuntungan). Barang yang memenuhi syarat untuk *riba*, maka tambahannya lebih cenderung bersifat *riba* dari pada keuntungan. Barang tersebut tidak dapat dijual melalui *wadiah*. Namun, barang tersebut dapat dijual untuk jumlah yang sama dengan *Tauliyah* atau *Isyra'*, di mana tidak terjadi *riba*.

- e. Transaksi sebelumnya harus sah. Jika objek jual-beli diperoleh dengan transaksi yang cacat, maka lanjutan transaksi berupa *murabahah* tidak diperbolehkan. Apapun yang diperoleh dengan transaksi jual-beli yang rusak, maka transaksi *murabahah* yang mengikuti/berikutnya tidak diperkenalkan. *Murabahah* adalah transaksi jual-beli dengan harga awal ditambah *margin* keuntungan. Namun, penjualan cacat menetapkan kepemilikan dalam pertukaran untuk nilai dari objek penjualan atau setara, dan tidak dalam pertukaran untuk harga. Dengan demikian, penetapan harga dalam transaksi *murabahah* tidak berlaku jika transaksi jual-beli di awal cacat..¹⁷

4. Landasan Syariah

a. Al-Qur'an

Allah berfirman dalam Q.S An-Nisaa'/4: 29

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

Terjemahnya :

Hai orang-orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antaramu¹⁸

¹⁷ Widodo, *Pembiayaan Murabahah (Esensi, Aplikasi, Akuntansi, Permasalahan & Solusi)*.h.41

¹⁸ RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*.

b. Al-Hadits

Riwayat ‘Abd Al-Raziq dari Zaid bin Aslam:

ما روى انه صلى الله عايه وسلم سئل عن بيع العربان فاحله

Artinya :

“Rasulullah SAW. Ditanya tentang ‘*urbun* (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya.”¹⁹

5. Karakteristik *Murabahah*

Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, Bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah. Dalam *murabahah*, Bank Syariah dapat bertindak sebagai penjual dan pembeli. Sebagai penjual apabila Bank Syariah menjual barang kepada nasabah, sedangkan sebagai pembeli apabila Bank Syariah membeli barang kepada *supplier* untuk dijual kepada nasabah.

Murabahah berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam *murabahah*, pesanan mengikat, pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Apabila aset *murabahah* yang telah dibeli Bank (sebagai penjual) dalam *murabahah* pesanan mengikat mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual (Bank) dan penjual (Bank) akan mengurangi akad.

Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Selain itu, dalam *murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga untuk cara pembayaran yang berbeda.

Bank dapat memberikan potongan apabila nasabah:

- a. Mempercepat pembayaran cicilan
- b. Melunasi piutang *murabahah* sebelum jatuh tempo

“Harga yang disepakati dalam *murabahah* adalah harga jual, sedangkan harga beli harus diberitahukan. Jika Bank mendapat potongan dari pemasok

¹⁹ Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*. h.214

maka potongan itu merupakan hak nasabah. Apabila potongan tersebut terjadi setelah akad, pembagian potongan tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad maka:

- a. Bank dapat meminta nasabah menyediakan agunan atas piutang *murabahah*, antara lain dalam bentuk barang yang telah dibeli dari Bank
- b. Bank dapat meminta kepada nasabah *urban* sebagai uang muka pembelian pada saat akad apabila kedua belah pihak bersepakat”.²⁰

6. Aplikasi dan Problem *Murabahah*

Transaksi jual beli *murabahah* mempunyai beberapa manfaat, demikian juga resiko yang wajib diantisipasi. Jual beli *murabahah* memberi banyak manfaat pada Bank Syariah salah satunya adanya laba yang timbul berdasarkan selisih harga beli berdasarkan penjual sangat sederhana. Hal tadi memudahkan penanganan administrasi di Bank Syariah.

Diantara kemungkinan risiko yang wajib diantisipasi diantaranya menjadi berikut :

- a. *Default* atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran
- b. Fluktuasi harga komparatif, Ini terjadi jika harga suatu barang dipasar naik selesainya Bank membelikannya buat nasabah. Bank tidak sanggup mengganti harga jual beli tadi.
- c. Penolakan nasabah; barang yang dikirim sanggup saja ditolak oleh nasabah karena menjadi sebab. Bisa jadi karena rusak pada bepergian sebagai akibatnya nasabah tidak mau menerimanya. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tadi tidak selaras menggunakan yang dia pesan. Jika Bank sudah menandatangani kontrak pembelian menggunakan penjualannya, barang tadi akan menjadi milik Bank. Dengan demikian, Bank memiliki resiko buat menjualnya pada pihak lain.
- d. Dijual; karena jual beli *murabahah* bersifat jual beli menggunakan utang, maka saat kontrak ditandatangani, barang itu sebagai milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya

²⁰ Osmad Muthaheer, *Akuntansi Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012). h.59

tadi, termasuk buat menjualnya. apabila terjadi demikian, resiko untuk *default* (kelalaian) akan besar.²¹

Beberapa Ketentuan Umum²²

a. Jaminan

Pada dasarnya jaminan bukanlah satu rukun atau syarat yang mutlak dipenuhi dalam *bai al-murabahah*. Jaminan dimaksudkan untuk menjaga si pemesan tidak main-main dengan pesanan. Si pembeli (penyedia pembiayaan atau Bank) dapat meminta si pemesan (Pemohon/nasabah) suatu jaminan (*rahn*) untuk dipegangnya. Dalam teknis operasionalnya, barang-barang yang dipesan dapat menjadi salah satu jaminan yang diterima untuk membayar utang.

b. Utang dalam *murabahah*

Secara prinsip jika pemesan dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitanya dengan transaksi yang dilakukan si pemesan kepada pihak ketiga atas barang pesanan tersebut. Apakah si pemesan menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban menyelesaikan utangnya kepada si pembeli.

Jika pemesan menjual barang tersebut sebelum masa angsurannya berakhir, maka ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya, seandainya penjualan aset tersebut merugi, contohnya kalau nasabah adalah pedagang juga, pemesan tetap harus menyelesaikan pinjaman sesuai kesepakatan awal. Hal ini karena transaksi penjualan kepada pihak ketiga yang dilakukan nasabah merupakan akad yang benar-benar terpisah dari akad *muabahah* pertama dengan Bank.

c. Penundaan Pembayaran oleh Debitor Mampu

Seorang nasabah yang mempunyai kemampuan ekonomis dilarang menunda penyelesaian utangnya dalam *al-murabahah* ini. Bila pemesan

²¹ Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*.h.67

²² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik by Muhammad Syafi'i Antonio, Gema Inssani* (Jakarta: Gema Insani, 2001), https://www.goodreads.com/book/show/1492086.Bank_Syariah. h.111

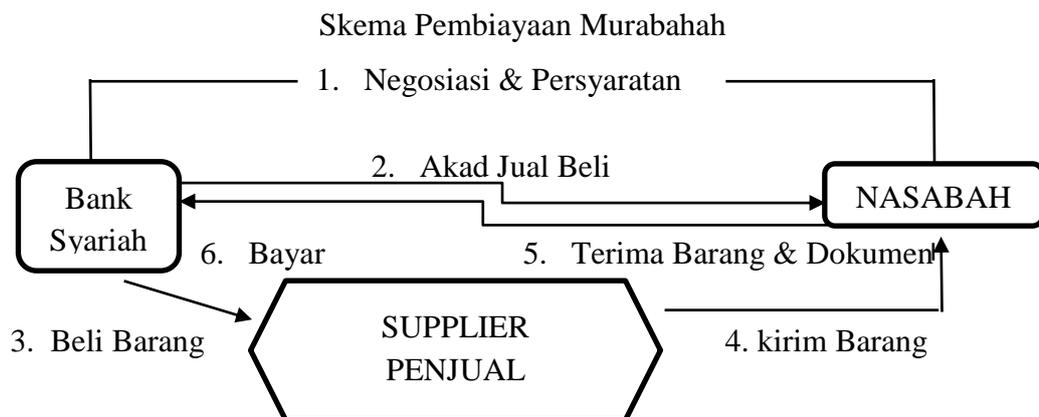
menunda penyelesaian utang tersebut, pembeli dapat mengambil tindakan mengambil prosedur hukum untuk mendapatkan kembali hutang itu dan mengklaim kerugian finansial yang terjadi akibat penundaan.

d. Bangkrut

Jika pemesan yang berutang dianggap *pailit* dan gagal menyelesaikan utangnya karena benar-benar tidak mampu secara ekonomi dan bukan karena lalai sedangkan ia mampu, kreditor harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali.

7. Skema Pembiayaan *Murabahah*

Dalam pembiayaan *murabahah* sekurang-kurangnya terdapat dua pihak yang melakukan transaksi jual beli, yaitu : Bank Syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli barang



Keterangan :

1. Bank Syariah dan Nasabah melakukan negosiasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Poin negosiasi meliputi jenis barang, yang akan dibeli, kualitas barang dan harga jual.
2. Bank Syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah dimana Bank Syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah, dan harga jual barang.

3. Atas dasar akad yang dilaksanakan antara Bank Syariah dan nasabah, maka Bank Syariah membeli barang dari *suplier*/penjual. Pembelian yang dilakukan oleh Bank Syariah sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.
 4. *Suplier* mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah Bank Syariah.
 5. Nasabah menerima barang dari *suplier* dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.
 6. Setelah menerima barang dan dokumen maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang lazim dilakukan oleh nasabah ialah dengan cara angsuran.²³
8. Ketentuan *Murabahah* dalam Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000
- Murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.
- (Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000)
- a. Landasan Hukum
 - 1) No. 04/DSN-MUI/IV/2000, Tanggal 1 September tentang *Murabahah*;
 - 2) No. 13/DSN-MUI/IX/2000, Tanggal 16 September 2000, tentang Uang Muka Dalam *Murabahah*;
 - 3) No. 16/DSN-MUI/IX/2000, Tanggal 16 September 2000, tentang Diskon dalam *Murabahah*;
 - 4) No. 17/DSN-MUI/IX/2000, Tanggal 16 September 2000, tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran;
 - 5) No. 43/DSN-MUI/VIII/2004, Tanggal 11 Agustus 2004, tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*).

²³ Ismail, "*Perbankan Syariah*" (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2011). h.140

b. Pokok-pokok Aturan *Murabahah*

1) FATWA DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000

a) Pelaku

Bank membeli barang yang diperlukan Nasabah atas nama Bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas *riba* (Ps 1: 4) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada Nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya (Ps 1: 6)

b) Objek

Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam (Ps 1: 2)

c) Harga Beli

Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan (Ps 1: 6)

d) Harga Jual

Bank kemudian menjual barang tersebut kepada Nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya (Ps 1: 6)

2) Fatwa DSN No. 16/IX/2000:

Harga dalam jual beli *murabahah* adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan (Ps. 1: 1)

a) Akad

Jika Bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank (Ps. 1:9)

Jika Bank menerima permohonan tersebut, ia harus memberi terlebih dahulu aset yang dipesan secara sah dengan pedagang.

Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah harus menerimanya (membelinya) sesuai dengan perjanjian yang disepakati, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat: kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli (Ps 2: 2,3)

b) Uang Muka

Dalam jual beli ini Bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan (Ps. 2: 4)

c) Jaminan

Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan agar nasabah serius dengan pemesanannya (Ps. 3:1)

d) *Discount*

Jika dalam jual beli *murabahah* LKS mendapat diskon dari *supplier*, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon; karena itu diskon adalah hak nasabah.

Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad. (Ps 1:3-4, fatwa No. 16/2000)

e) Pelunasan Dini

Jika nasabah dalam transaksi *murabahah* melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad.

Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS (Ps.1:1-2, Fatwa No.23/2000)

f) Denda/Sanksi

Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan iktikad baik untuk membayar utangnya boleh dikenakan sanksi.²⁴

C. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Dikutip dalam buku Pembiayaan Bank Syariah oleh A. Wangsawidjaja, “Pada dasarnya kegiatan usaha Bank Syariah dapat dikelompokkan ke dalam 3 (tiga) jenis produk, yaitu produk simpanan (*liability based product*), seperti *giro, deposito* dan tabungan, produk aset (*asset based product*), seperti pembiayaan, dan produk jasa-jasa (*services based product*) seperti pengiriman uang, *save deposit box*, Bank garansi, *letter of credit*, dan sebagainya. Pada saat ini juga berkembang jasa pengelolaan kekayaan (*wealth management*) bagi nasabah-nasabah yang mempunyai simpanan dalam jumlah besar di Bank yang bersangkutan. Jasa pengelolaan kekayaan nasabah ini pada dasarnya merupakan pengembangan jasa Bank yang bersifat eksklusif, dikenal juga dengan nama jasa *private banking, personal banking, nasabah prima*, dan sebagainya”.

²⁴ Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*.h.60

“Dari kegiatan usaha tersebut Bank Syariah mendapatkan penghasilan (*income*) berupa *margin* keuntungan, bagi hasil, *fee* (*ujrah*), dan pungutan lainnya, Seperti administrasi. Namun, pendapatan Bank Syariah sebagian besar masih berasal dari imbalan (bagi hasil/*margin/fee*). Imbalan tersebut diperoleh Bank Syariah dari kegiatan usaha berupa pembiayaan. Oleh karenanya pembiayaan masih merupakan kegiatan paling dominan pada Bank Syariah”.

Pembiayaan adalah salah satu jenis kegiatan usaha Bank Syariah. Yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istisna*
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk *qard*, dan
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.²⁵

Dikutip dalam buku perbankan Syariah oleh Ismail menjelaskan bahwa, “Pembiayaan merupakan aktivitas Bank Syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain Bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimannya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan”.

²⁵ A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012). h.78

Menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Di dalam Perbankan Syariah, pembiayaan yang diberikan kepada pihak pengguna dana berdasarkan pada prinsip syariah. Aturan yang digunakan yaitu sesuai dengan hukum Islam.²⁶

Menurut Aiz Millatina dikutip dalam buku Faturahman Djamil, dalam berbagai peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia tidak dijumpai pengertian dari “pembiayaan bermasalah”. “Begitu juga istilah *Non Performing Financings* (NPFs) untuk fasilitas pembiayaan maupun istilah *Non Performing Loan* (NPL) untuk fasilitas kredit tidak dijumpai dalam peraturan-peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia. Namun dalam setiap Statistik Perbankan Syariah yang diterbitkan oleh Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia dapat dijumpai istilah *Non Performing Financings* (NPFs) yang diartikan sebagai “Pembiayaan Non-Lancar mulai dari kurang lancar sampai dengan macet. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan dan macet. Tinjauan Syariah Tentang Pembiayaan Bermasalah Dalam perspektif fikih, transaksi tidak tunai ini sering menjadi pembahasan utang-piutang (*dain*)”.²⁷

Dalam hal ini pembiayaan yang di maksud yaitu Bank membiayai kebutuhan nasabah dengan membeli barang langsung dari pemasok secara full dan nasabah mengembalikan dengan sistem kredit yang berdasarkan prinsip syariah.

²⁶ Ismail, “*Perbankan Syariah*.” h.108

²⁷ Aiz Millatina, “Analisis Terhadap Penanganan Pembiayaan KPR Bermasalah Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Semarang,” *skripsi* (2016): 12, <http://eprints.walisongo.ac.id/5952/>.

2. Unsur-unsur Pembiayaan

a. Bank Syariah

Merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

b. Mitra Usaha/*Partner*

Merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari Bank Syariah, atau pengguna dana yang disalurkan oleh Bank Syariah.

c. Kepercayaan (*Trust*)

Bank Syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana Bank Syariah sesuai dengan jangka waktu tertentu diperjanjikan. Bank Syariah memberikan pembiayaan kepada mitra usaha sama artinya dengan Bank memberikan kepercayaan kepada pihak penerima pembiayaan, bahwa pihak penerima pembiayaan akan dapat memenuhi kewajibannya.

d. Akad

Akad merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antara Bank Syariah dan pihak nasabah/mitra.

e. Risiko

Setiap dana yang disalurkan/diinvestasikan oleh Bank Syariah selalu mengandung risiko tidak kembalinya dana. Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.

f. Jangka waktu

Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan jangka waktu oleh Bank Syariah. Jangka waktu bervariasi antara jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang. Jangka pendek adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan hingga 1 tahun. Jangka menengah merupakan jangka waktu yang diperlukan dalam melakukan pembayaran

kembali antara 1 hingga 3 tahun. Jangka panjang adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan yang lebih dari 3 tahun.

g. Balas Jasa

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh Bank Syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati antara Bank dan nasabah.²⁸

3. Dasar Hukum Pembiayaan pada Bank Syariah

Dasar hukum pembiayaan pada Bank Syariah adalah Undang-undang Perbankan Syariah, pada pasal 19 ayat (1) maka diketahui bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah dalam hal pembiayaan diantaranya adalah menyalurkan Pembiayaan bagi hasil berdasarkan akad *Murabahah*, Akad *musyarakah*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah. Dasar hukum lainnya adalah peraturan Bank Indonesia Nomor 11/3/PBI/2009 Tentang Bank Umum Syariah, dalam penjelasan umum disebutkan bahwa kegiatan operasional Perbankan Syariah yang mencakup seluruh aspek kehidupan ekonomi seperti kegiatan pembiayaan berbasis bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*), jual beli (*Murabahah*, *Salam* dan *Istishna*), sewa (*ijarah*) dan jasa lainnya (*rahn*, *sharf*, dan *kafalah*) telah menjadikan Bank Syariah lebih dapat memenuhi berbagai kebutuhan masyarakat.²⁹

4. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan

a. Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai Islam. Pembiayaan tersebut harus dinikmati oleh sebanyak-banyaknya pengusaha yang bergerak di bidang industri pertanian, dan perdagangan untuk menunjang kesempatan kerja dan menunjang produksi dan distribusi barang-barang dan jasa-jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri maupun luar negeri.

²⁸ Ismail, "*Perbankan Syariah*." h.108

²⁹ Fikri, "*Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah*." h.32

b. Fungsi Pembiayaan

Keberadaan Bank Syariah yang menjalankan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah bukan hanya untuk mencari keuntungan dan meramaikan bisnis Perbankan di Indonesia, tetapi juga untuk menciptakan lingkungan bisnis yang aman di antaranya :

- 1) Memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menerapkan sistem bagi hasil yang tidak memberatkan *debitur*.
- 2) Membantu kaum *dhuafa* yang tidak tersentuh oleh Bank Konvensional karena tidak mampu memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh Bank Konvensional.
- 3) Membantu masyarakat ekonomi lemah yang selalu dipermainkan oleh *rentenir* dengan membantu melalui pendanaan untuk usaha yang dilakukan.³⁰

D. Kredit Pembelian Rumah (KPR)

1. Struktur Kredit dan Keuangan Islam

- a. Dalam sistem kredit dan keuangan Islam, Bank-bank komersial yang memiliki hak istimewa untuk meminta deposit, harus beroperasi berdasarkan cadangan 100%. Cadangan-cadangan ini kebanyakan didepositokan dalam sistem perbankan pusat atau secara aktual ditarik dari peredaran; bila tidak, Bank-bank itu menyediakan semua jasa lain tanpa bunga.
- b. Rumah penyimpanan uang (*Baitul mal*), yang beroperasi berdasarkan *Al-Qirad*, adalah corak utama kedua dari lembaga-lembaga keuangan dalam Ekonomi Islam.
- c. Corak utama ketiga dari lembaga keuangan dalam Ekonomi Islam adalah dana Zakat dan cabang-cabangnya.³¹

³⁰ Azmi TR Zulfikar, "Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Fix Income Pada PT. BANK Muamalat Kantor Cabang Medan Balai Kota," *Skripsi* (2018). h.17

³¹ Euis Amalia, "*Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam : Dari Masa Klasik Hingga Kontemporer*" (Depok: Gramata, 2010).h.315

2. Pengertian Kredit Pembelian Rumah

Produk KPR merupakan produk yang dikeluarkan oleh kalangan Perbankan dalam rangka membantu masyarakat memenuhi kebutuhan perumahan mereka. Keikutsertaan kalangan Perbankan dalam membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat sangat penting karena merupakan bagian dari program pemerintah untuk membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat. Sedemikian pentingnya masalah perumahan tersebut membuat pemerintah bersama DPR telah mengeluarkan UU No 4 Tahun 1992 yang menegaskan pada BAB 1 Pasal 1: rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.

Dalam dunia Perbankan, produk ini biasa dinamakan dengan Kredit Pemilikan Rumah atau biasanya dikenal dengan nama KPR. Dalam KPR yang biasa dijalankan oleh Perbankan Konvensional produk tersebut dapat dipastikan tidak akan lepas dari bunga yang merupakan ciri utama Bank Konvensional. Dalam KPR Konvensional biasa terlibat berbagai unit-unit lain seperti pihak perseroan terbatas yang akan menyediakan lokasi yang dipergunakan alam kegiatan pembangunan rumah. Selain itu juga terdapat hal lain dalam KPR Konvensional diantaranya adalah harga jual yang bersifat kontan, uang muka dan suku bunga angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah serta berbagai barang juga keperluan lainnya yang harus dibayarkan oleh pihak debitur. KPR sendiri dibagi menjadi 2, yaitu: KPR subsidi dan KPR Non Subsidi. Yang dimaksud dengan KPR Subsidi adalah KPR yang diperuntukan untuk masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi yang lemah. Sedangkan, yang di maksud dengan KPR non subsidi adalah KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat tanpa ada campur tangan dari pihak pemerintah.³²

Dari hasil penelitian Chalidah Hanum menjelaskan bahwa “KPR adalah singkatan dari Kredit Pemilikan Rumah. Jadi KPR adalah pembiayaan yang diberikan oleh Bank untuk membantu anggota masyarakat guna membeli

³² Mohamad Heykal, “Analisis Tingkat Pemahaman Kpr Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia : Studi Pendahuluan Tinjauan Pustaka,” *Binus Business Review* 5, no. 2 (2014): h.522, <https://journal.binus.ac.id/index.php/BBR/article/download/1010/878>.

rumah berikut tanah untuk dihuni sendiri, berdasarkan kesepakatan antara Bank dan nasabah, yang mewajibkan nasabah untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan *margin/keuntungan*”.³³

Produk Pembiayaan KPR yang digunakan dalam Perbankan Syariah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) di Perbankan Konvensional. Hal ini merupakan *implikasi* dari perbedaan yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga Perbankan Konvensional. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah ini, terdapat beberapa perbedaan antara Perbankan Syariah dan Perbankan Konvensional. Diantaranya adalah; pemberlakuan sistem kredit dan sistem *mark up*, kebolehan dan ketidakbolehan tawar menawar (*bargaining position*) antara nasabah dengan Bank, prosedur pembiayaan dan lain sebagainya.³⁴

Ada tiga akad pembiayaan yang digunakan oleh Bank Syariah yang dapat menjadi pilihan bagi nasabah dalam pemilikan rumah secara syariah yaitu akad *murabahah*, akad *ijarah muntahiyah bittamlik*, dan akad *musyarakah mutanaqishah*.³⁵

Menurut penulis pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah dalam penelitian ini yaitu pembiayaan yang diberikan Bank untuk membantu masyarakat dalam membeli rumah berdasarkan kesepakatan antara Bank dan nasabah.

a. KPR Syariah yang menggunakan *skim murabahah*

“KPR Syariah menggunakan sistem berbasis *murabahah* (jual beli). Dalam praktek Perbankan Syariah, *murabahah* selalu menggunakan jenis *al-bay djil*

³³Cholidah Hanum, “Strategi Bank BTN Syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah,” *skripsi* (2009):h.38,https://scholar.google.co.id/scholar?hl=id&as_sdt=0%2C5&q=cholidah+hanum&btnG=#d=gs_qabs&u=%23p%3DSWNvdjRsRncJ.

³⁴Helmi Haris, “Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari’ah,” *jurnal fakultashukum UII* 1, no. 1 (2007):h. 113,<https://www.neliti.com/publications/87552/pembiayaan-kepemilikan-rumah-sebuah-inovasi-pembiayaan-perbankan-syariah>.

³⁵Afit Kurniawan and Nur Inayah, “Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Dan Musyarakah Mutanaqisah,” *Equilibrium* 1, no. 2 (2013): 279–301, file:///D:/Data Skripsi 2021/skripsi/New folder/210-4666-1-PB.pdf. h.279

atau *muajjal* (jenis pembayaran secara tangguh atau cicilan. Akad jenis ini adalah salah satu bentuk akad bisnis yang mencari keuntungan bersifat pasti (*certainly return*) dan telah diketahui dimuka (*pre-determiner return*)). Rukun dan Syarat KPR Syariah yang menggunakan *skim murabahah*".

Dalam semua pembiayaan *murabahah*, termasuk pembiayaan KPR Syariah, terdapat rukun yang di kristalisasikan sebagai berikut:

- a. Pihak yang berakad
 - 1) Penjual
 - 2) Pembeli
- b. Objek yang diadakan
 - 1) Barang diperjualbelikan
 - 2) Harga jual/keuntungan
- c. Akad/*sighat*
 - 1) Serah (*ijab*)
 - 2) Terima (*qabul*)

Dengan mengacu pada *skim murabahah*, dapat disimpulkan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi KPR Syariah adalah sebagai berikut.

- a) Pihak Bank harus memberitahukan biaya pembelian rumah kepada nasabah KPR Syariah.
 - b) Kontrak transaksi KPR Syariah ini haruslah sah.
 - c) Kontrak tersebut harus terbebas dari *riba*
 - d) Pihak Bank Syariah harus memberikan kejelasan tentang rumah yang dijadikan obyek transaksi KPR Syariah.
 - e) Penjual harus menjelaskan semua hal yang berkaitan dengan proses perolehan barang tersebut.³⁶
- b. KPR Syariah yang menggunakan *skim IMBT*

Secara umum pada Bank Syariah dalam skema pembiayaan KPR dengan akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik*, Bank akan membeli suatu aset tersebut dan akan menyewa-belikan aset tersebut kepada nasabah. Berbeda dengan pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *murabahah*, akad *ijarah*

³⁶Helmi Haris, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah".h.125

muntahiya bit-tamlik menggunakan model pembayaran efektif. Skema model pembayaran efektif yaitu skema pembayaran menurun setiap bulannya hingga akhir masa pembayaran, pembayaran perbulannya berisikan biaya pokok tetap dari awal pembayaran hingga akhir pembayaran dan biaya *margin* akan berkurang setiap bulannya hingga akhir pembayaran. Pembiayaan KPR baik menggunakan akad *murabahah*, dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*, maupun dengan akad *musyarakah mutanaqisah* memiliki tenor jangka waktu pembiayaan yang sama dengan porsi *margin* yang sama juga.

Pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* memiliki perbedaan pada biaya-biaya yang akan ditanggungkan kepada nasabah yaitu pada biaya admin sebesar 1% dari nilai yang dibiayai. Baik Pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* memiliki persamaan ketentuan dengan uang muka sebesar 20% dan Pembiayaan Bank hingga 80%. Tetapi pembiayaan dengan model *ijarah muntahiya bit-tamlik* maupun *musyarakah mutanaqisah* terdapat *review* tarif/*ujrah* setiap 6 bulan.

Review tarif/*ujrah* adalah peninjauan kembali terhadap *ujrah* (pembayaran sewa) dalam akad *ijarah* antara Bank dengan nasabah setelah periode tertentu. *Review* *ujrah* boleh digunakan antara para pihak yang melakukan akad *ijarah* apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Terjadi perubahan periode akad *ijarah*.
- 2) Ada indikasi sangat kuat bahwa bila tidak dilakukan *review*, maka akan timbul kerugian bagi salah satu pihak
- 3) Disepakati oleh kedua belah pihak.³⁷

c. KPR Syariah yang menggunakan *skim Musyaraqah Mutanaqishah*

Musyarakah Mutanaqisah (Diminishing Partnership) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu

³⁷Misbahus Sholeh Bachtiar, 'Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad *Murabahah* Dengan Akad *Imbt (Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik)* Pada Bris Syariah Kcp Menganti' (Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2019).

pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.

Musyarakah Mutanaqisah (Decreasing Participation) adalah nasabah dan Bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan) yang kepemilikannya bersama dimana semula kepemilikan Bank lebih besar dari nasabah lama-kelamaan pemilikan Bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah atau disebut juga perkongsian yang mengecil.

Dari definisi pemahaman tersebut, konsep akad *Musyarakah Mutanaqisah* dijadikan sebuah konsep dalam pembiayaan Perbankan Syariah, yaitu kerjasama antara Bank Syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang yang mana asset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya pihak nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal atau dana yang dimiliki oleh Bank Syariah. Jumlah modal Bank Syariah semakin lama semakin kecil, berbanding terbalik dengan jumlah modal nasabah yang semakin bertambah karena pembayaran angsuran pada setiap bulan. Pada akhir masa pembiayaan, jumlah modal Bank telah diambil alih 100% oleh nasabah sehingga kepemilikan atas barang/asset tersebut dialihkan menjadi atas nama nasabah.³⁸

Perpindahan kepemilikan dari porsi Bank Syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran setiap bulannya. Apabila masa angsuran berakhir, berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan Bank Syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil

³⁸ Ruslaini Sitorus, "Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Kpr (Kredit Pemilikan Rumah) Bank Bri Syariah Kantor Cabang Medan S. Parman" (Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2019).

alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada Bank Syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan Bank Syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran.³⁹

3. Jenis-Jenis Pembiayaan KPR

Adapun beberapa jenis dalam pembiayaan KPR meliputi beberapa hal berikut:

a. Pembiayaan rumah baru (dari *developer* atau perorangan) Pembelian rumah baru dari *developer* apabila dilihat dari fisik rumah dapat dibagi menjadi 2 macam,

- 1) Bangunan rumah sudah jadi (*ready stock*)
- 2) Bangunan belum jadi masih berupa tanah (*indent*).

Apabila bangunan sudah jadi, sudah berdiri, jelas Bank akan jauh lebih mudah untuk menilai fisik bangunan dan tidak sulit. Tapi bagaimana bila belum ada bangunan?, pertama *developer* harus mau menjalin kerja sama dengan Bank terlebih dahulu (belum di *splitzing* per masing-masing rumah). Hal ini sangat beresiko untuk Bank maupun pembeli rumah. Untuk penilaian rumah, umumnya Bank akan melihat daftar harga, beserta detail luas tanah dan bangunan. Pengikatan kredit, khusus untuk rumah yang berupa *indent*. Untuk meminimalkan resiko, hasil pencairan dana bisa dibagi menjadi beberapa skenario. Umumnya, pencairan dana dimasukkan kedalam bentuk deposito atas nama *developer* (status blokir), deposito dapat dicairkan sesuai termin bangunan. Tetapi ini sesuai perjanjian yang dibuat sebelumnya (MOI) antara pihak *developer* dengan Bank. Masih banyak skenario lainnya.

b. Pembelian rumah bekas (second)

Untuk pembelian rumah bekas umumnya tidak banyak masalah. Hanya Bank akan melihat dan meneliti kelengkapan dokumen dan legalitasnya. Yang pasti jaminan harus bersih tidak dalam sengketa, tidak diblokir, harus sesuai dengan buku tanah yang ada di BPN (Badan Pertahanan

³⁹ Putri Kamilatur Rohmi, "Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang," *Iqtishoduna* 5, no. 1 (2015). h.27

Nasional), dan sesuai peruntukannya dan tanahnya ada akses jalan secara fisik maupun surat (di gambar Situasi Sertifikat SHM atau SHGB), tidak ada rencana pemotongan jalan, tidak ada rencana pemerintah yang menyebabkan kerugian.

c. Pembelian ruko / rukan (sama dengan pembelian rumah bekas)

d. Pembelian apartemen baru / bekas

Untuk pembelian apartemen, sangat berbeda dengan kondisi yang lainnya. Perbedaan yang sangat menyolok adalah mengenai kepemilikan tanahnya berupa “*strata title*”, dimana 1 petak tanah yang sama dimiliki oleh beberapa orang (karena bangunan bertingkat-tingkat). Misalnya, 1 petak 4x6 meter berdiri di atasnya 10 tingkat keatas, maka 10 orang (dari tingkat 1 s/d tingkat 10 memiliki tanah yang sama) Bank akan melihat lebih teliti lagi terhadap status tanahnya; SHM, SHGB atau SHGB diatas HPL. Status tanah yang ketiga inilah status yang paling beresiko, karena pada SHGB ini terdapat perjanjian tambahan di dalamnya dengan pihak ketiga, umumnya orang awam tidak mengetahui SHGB di atas HPL. Bank juga harus mengetahui perjanjian-perjanjian lainnya dengan pihak pengelola misalnya apabila terjadi *force majeure* (banjir, kebakaran, gempa bumi, konstruksi retak dll), bagaimana dengan penutupan asuransi terhadap kebakaran, gempa bumi, banjir, huru-hara, dan lain-lain. SHGB di atas HPL ini tidak hanya terjadi pada apartemen, tapi bisa terjadi pada ruko, rukan, kios di mall dan lain-lain.

e. Renovasi (rumah, ruko, rukan, apartemen)

Untuk penghitungan plafon kredit KPR konstruksi butuh RAB (Rancangan Anggaran Biaya) secara detail dan gambar-gambarnya dan vendor. Pencairan dananya bisa saja pertermin atau sekaligus tergantung dari situasi, kondisi, kebijakan Bank dan debitur.⁴⁰

⁴⁰ Winda Ika Pratiwi and Moch Novi, “Implementasi Akad Murabahah Dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi,” *FALAH Jurnal Ekonomi Syariah* 2, no. 2 (2017): 156–176.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian
2. Lokasi Penelitian

Berdasarkan penelitian maka lokasi bertempat di wilayah kota Manado atau lebih tepatnya berada di Kantor Cabang BRI Syariah Manado.

3. Rancangan Penelitian

Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah penelitian kualitatif. “Penelitian kualitatif adalah yang menghasilkan prosedur analisis yang tidak menggunakan prosedur analisis statistik atau cara kuantifikasi lainnya. Penelitian kualitatif didasarkan pada upaya membangun pandangan mereka membangun pandangan mereka yang diteliti yang rinci, dibentuk dengan kata-kata gambaran holistik dan rumit. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, secara holistik, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah”.⁴¹

B. Sumber data Penelitian

1. Sumber Data

Menurut Lofland yang di kutip oleh Lexy J.Moleong “Sumber data utama dalam penelitian kualitatif ialah kata-kata, dan tindakan,selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen dan lain-lain. Kata-kata dan tindakan orang-orang yang diamati atau diwawancarai merupakan sumber data utama”.⁴²

⁴¹ Sugiyono, “*Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*” (Bandung: Alfabeta, 2017).h.102

⁴²Lexy J.Moleong, “*Metodologi Penelitian Kualitatif, Edisi Revisi*” (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2016). h.6

Sumber data dalam penelitian ini yaitu data yang akan diperoleh secara langsung dari sumber aslinya yaitu dari karyawan Pembiayaan KPR di PT. BRI Syariah Manado, serta dokumen-dokumen dan bahan tertulis lainnya yang berkaitan dengan penelitian.

a. Data Primer

Data Primer yaitu data yang akan didapatkan secara langsung dari sumber aslinya yaitu karyawan bagian Pembiayaan KPR di PT. BRI Syariah kantor Cabang Manado.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang bersumber dari buku, dokumen-dokumen serta bahan tertulis lainnya yang juga memiliki kaitan dalam penelitian.

C. Instrument Penelitian

Menurut Sugiyono “Instrument penelitian adalah suatu alat yang digunakan mengukur fenomena alam maupun sosial yang diamati. Secara spesifik semua fenomena ini disebut variabel penelitian.”⁴³

Dalam penelitian kualitatif, yang menjadi instrument atau alat penelitian adalah peneliti itu sendiri. Oleh karena itu peneliti sebagai instrument juga harus “divalidasi” seberapa jauh peneliti kualitatif siap melakukan penelitian yang selanjutnya terjun ke lapangan. Validasi terhadap peneliti sebagai instrument meliputi validasi terhadap pemahaman metode penelitian kualitatif, penguasaan wawasan terhadap bidang yang diteliti, kesiapan peneliti yang memasuki obyek penelitian, baik secara akademik maupun logistiknya”.⁴⁴

Dalam hal ini yang menjadi instrument penelitian kualitatif yaitu peneliti itu sendiri dimana peneliti mencoba mencari tahu obyek yang akan diteliti kesiapan terhadap materi yang akan diteliti atau harus paham terhadap pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* pada PT. BRI Syariah KC. Manado.

⁴³Sugiyono, “*Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D.*”h.102

⁴⁴Ibid.h.222

D. Teknik Pengumpulan Data

1. Observasi

Dalam buku John W. Creswell menjelaskan “Observasi kualitatif adalah ketika peneliti langsung turun ke lapangan untuk mengamati perilaku dan aktivitas individu-individu di lokasi penelitian. Dalam pengamatan ini, peneliti merekam atau mencatat baik dengan cara terstruktur maupun semistruktur aktivitas-aktivitas di lokasi penelitian”.⁴⁵

Observasi dalam penelitian ini yaitu Peneliti mengunjungi langsung di BRI Syariah Manado. Peneliti mengamati atau mencari tahu apakah benar adanya terdapat produk pembiayaan KPR di BRI Syariah Manado dengan akad *murabahah* dan mencari tahu bagaimana pelaksanaannya pada Bank Syariah.

2. Interview (wawancara)

Dikutip dari buku Sugiyono menjelaskan bahwa “Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan jumlah respondennya sedikit/kecil”.⁴⁶

Wawancara ini dilakukan secara langsung kepada karyawan, dalam penelitian ini narasumber yang memberi informasi yaitu *manager marketing* Pembiayaan dan bagian AO (*Account Official*) di BRI Syariah Manado. Interview ini bertujuan mencari informasi akan pertanyaan-pertanyaan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

3. Dokumentasi

“Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Dokumen yang berbentuk tulisan misalnya catatan harian, sejarah kehidupan (*life histories*), cerita, *biografi*, peraturan, kebijakan. Dokumen yang berbentuk gambar, misalnya foto, gambar hidup, sketsa, dan

⁴⁵John W. Creswell, “*Research Design, Pendekatan Metode Kualitatif, Kuantitatif Dan Campuran Edisi 4*” (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2016).h.254

⁴⁶Sugiyono, “*Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D.*” h.137

lain-lain. Dokumen yang berbentuk karya misalnya seni, yang dapat berupa gambar, patung, film dan lain-lain. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif'.⁴⁷

Dokumentasi dalam penelitian ini digunakan untuk mengumpulkan data dan dokumen yang dibutuhkan oleh peneliti untuk menambah referensi dan membuktikan bahwa penulis telah melakukan penelitian di BRI Syariah Manado dan juga dokumen yang berbentuk gambar disaat melakukan wawancara.

⁴⁷Sugiyono. h.240

BAB IV

SISTEMATIKA PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum PT. BRI Syariah Kantor Cabang Manado

1. Sejarah Berdirinya PT. BRI Syariah

Sejarah berdirinya PT. BRI Syariah secara umum diperoleh dari data profit perusahaan yaitu “Berawal dari akuisisi PT. Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya No.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 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 hadir 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.

Kehadiran PT. BRI Syariah di tengah-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 ke dalam PT. BRI Syariah (proses *spin off*) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat

Indonesia (Persero), Tbk., dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT. BRI Syariah.

Saat ini PT. BRI Syariah menjadi Bank Syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT. BRI Syariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, 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 konsumen berdasarkan Prinsip Syariah.”⁴⁸

a. Misi

- 1) Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- 2) Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- 3) Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.
- 4) Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketenteraman pikiran.

⁴⁸ PT Bank Syariah Tbk, *Data Profil Perusahaan* (t.t, n.d.).

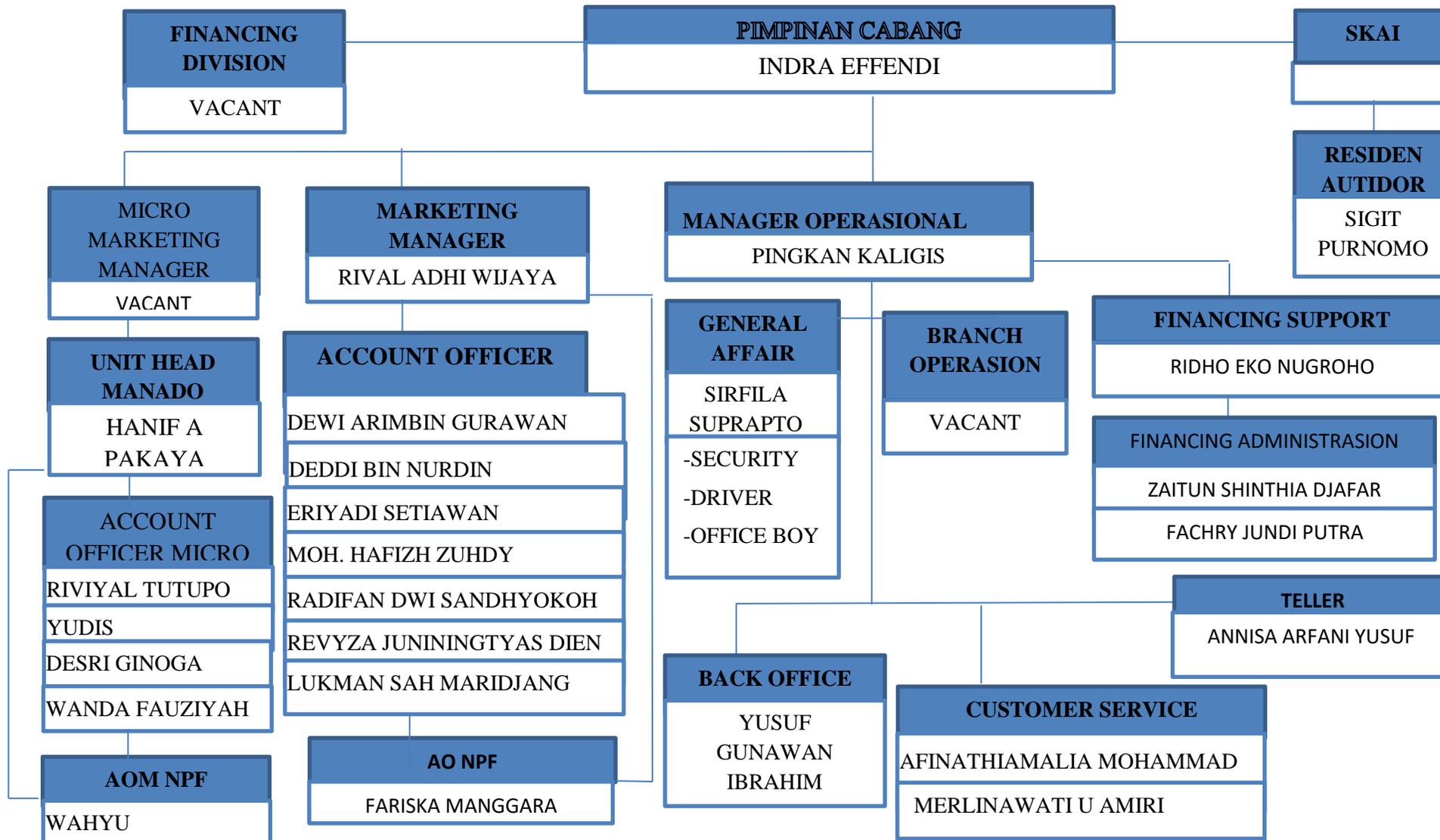
2. Struktur Organisasi

STRUKTUR ORGANISASI

PT. BRISYARIAH KC. MANADO TENDEAN

Tabel 4.1

Sumber Bank BRI Syariah KC. Manado



3. Pembiayaan retail konsumen BRI Syariah KC Manado

a. Griya Faedah BRI syariah iB

Pembiayaan kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) sewa menyewa dengan opsi hibah (*ijarah muntahiya Bit Tamlik*) dan kemitraan-Sewa (*Musyarakah Mutanaqisah*) dimana pembayarannya secara langsung setiap bulan dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar. Khusus untuk sewa menyewa dan *sharing* dimungkinkan adanya penyesuaian harga sewa per periode yang telah disepakati sebelumnya.

b. KPR Sejahtera BRI syariah iB

Pembiayaan KPR Sejahtera Syariah merupakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPRiB) yang diterbitkan 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*).

c. Oto Faedah BRI syariah iB

Pembiayaan Kepemilikan Mobil kepada perorangan untuk memenuhi kebutuhan akan kendaraan dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) atau sewa menyewa dengan opsi beli/hibah (*ijarah Muntahiya Bit Tamlik*) dan kemitraan sewa (*Musyarakah Mutanaqisah*) dimana pembayarannya secara angsuran setiap bulan dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan, khusus untuk sewa menyewa dan *sharing* kepemilikan, dimungkinkan adanya penyesuaian harga sewa perperiode yang telah disepakati sebelumnya.

d. Gadai Faedah BRI syariah iB

Pinjaman dengan agunan beberapa emas, di mana emas yang diagunkan disimpan dan dipelihara oleh BRI Syariah selama jangka waktu tertentu dengan membayar biaya penyimpanan dan pemeliharaan atas emas.

e. Gadai Faedah BRI syariah iB: Pembiayaan Kepemilikan Emas (PKE)

Merupakan pembiayaan kepada perorangan untuk tujuan kepemilikan emas dan emas yang dibeli sebagai agunan pembiayaan, dengan menggunakan akad *murabahah* dimana pengembalian pembiayaan yang dilakukan dengan mengangsur setiap bulan sampai dengan jangka waktu selesai sesuai kesepakatan.

f. Multi Faedah BRI syariah iB

Multi Faedah BRI syariah iB merupakan Pembiayaan yang diberikan khusus kepada karyawan perusahaan yang telah berkerjasama dengan BRI Syariah untuk memenuhi segala kebutuhan (barang dan jasa) yang bersifat konsumtif menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) atau sewa menyewa (*ijarah*) dengan pengembalian pembiayaan dilakukan secara mengangsur setiap bulannya sesuai kesepakatan.

g. Multi Faedah BRI syariah iB : Pembiayaan Umroh

Pembiayaan ini merupakan pembiayaan perorangan untuk tujuan beribadah umrah, di mana pembayarannya secara angsuran setiap bulannya dan tetap dapat diangsur walaupun nasabah telah menunaikan umrah.

h. Purna Faedah BRI syariah iB : Pra Purna

Fasilitas pembiayaan kepada para ASN aktif yang akan memasuki masa pensiunan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan paket barang atau jasa. Pembiayaan ini menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) atau sewa menyewa (*ijarah*) dengan jangka waktu dimungkinkan melebihi usia pensiunan ASN aktif. Pembayarannya

dilakukan secara angsuran dengan jumlah angsuran, angsuran setiap bulan yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan sesuai jangka waktu pembiayaan (sebelum dan /atau setelah usia pensiun).

i. Purna Faedah BRI syariah iB

Fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada para pensiun ASN untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan paket barang atau jasa. Pembiayaan ini menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) atau sewa menyewa (*ijarah*). Pembayaran dilakukan secara angsuran dengan jumlah angsuran angsuran setiap bulan yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

B. Pembahasan

1. Pembiayaan KPR Sejahtera Syariah iB di PT. BRI Syariah Kantor Cabang Manado

KPR Sejahtera adalah salah satu produk yang ada di BRI Syariah Kantor Cabang Manado dengan tujuan pembelian rumah baik pembelian terhadap rumah baru maupun rumah bekas, *revinancing* dan *take over*. Dimana model pembeliannya jika rumah tersebut sudah *ready* stok misalnya dari *developer* atau rumah yang sudah jadi lalu dijamin dan Bank hanya akan membiayai rumah-rumah yang sesuai dengan karakteristik yang dimiliki yang ada di BRI Syariah Kantor Cabang Manado.⁴⁹

Dalam PT. BRI Syariah kantor cabang Manado terdapat beberapa akad dalam pembiayaan KPR yaitu dengan menggunakan akad *murabahah*, *ijarah*, dan *musyarakah muntanaqisah*. Maksud dari Pembiayaan menggunakan akad *murabahah* yaitu jual beli antara penjual dan pembeli dimana PT. BRI Syariah membelikan rumah yang diinginkan nasabah kepada penjual lalu pihak Bank menjual lagi kepada nasabah dan harus mengetahui harga jual sebelumnya, Pembiayaan menggunakan akad IMBT atau *Al Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik* yaitu akad yang diawali dengan

⁴⁹ Hasil wawancara dengan bapak Eriyadi Setiawan (*Account Officer*), BRI Syariah Kantor Cabang Manado (6 November 2020)

sewa menyewa antara nasabah dan pihak Bank kemudian diakhir periode kepemilikan terhadap rumah yang di sewa tersebut dihibahkan kepada nasabah dan menjadi milik nasabah. Dan Pembiayaan dengan akad *Musyarakah Muntanaqisah* yaitu akadnya menggunakan konsep *Sharing Modal* dimana nasabah sudah mempunyai modal tapi tidak cukup untuk pembelian rumah yang diinginkan kemudian mengajukan pembiayaan di BRI Syariah Kantor Cabang Manado selanjutnya pihak Bank akan menambahkan dana nasabah tersebut dan nasabah akan melakukan pembayaran dengan cicilan kepada Bank agar kepemilikan rumah pun mulai beralih ke nasabah.⁵⁰

Proses Pembiayaan KPR pada PT. BRI Syariah Kantor Cabang Manado dengan akad *murabahah* pada pembelian rumah, misalnya nasabah ingin membeli rumah melalui BRI Syariah Kantor Cabang Manado lalu pihak Bank (*Account Officer*) membeli rumah yang inginkan nasabah kepada penjual menggunakan akad *murabahah bil wakalah* setelah itu pihak Bank menjual lagi kepada nasabah dengan proses pengangsuran dimana nasabah membayar pokok dan *margin* tiap bulannya hingga angsurannya selesai.⁵¹

Revinancing yaitu dimana nasabah akan menjaminkan rumahnya untuk hal lain, misanya untuk multiguna ataupun multijasa tetapi dalam hal ini nasabah sudah harus mempunyai rumah yang bisa dijaminkan kepada PT. BRI Syariah Kantor Cabang Manado untuk kebutuhan nasabah yang lain.⁵²

Untuk *Take Over* pembiayaan *murabahah*, misalnya nasabah memiliki kredit pemilikan rumah di Bank Konvensional dan ingin mengalihkan ke BRI Syariah Kantor Cabang Manado maka dari itu untuk *take over* pihak Bank (*account officer*) akan membiayai pembelian rumah tersebut sesuai dengan harga plafon di Bank sebelumnya. Atau misalnya dalam Bank

⁵⁰ Hasil wawancara dengan bapak Rivai Adhi Wijaya (*Marketing Manager*), BRI Syariah Kantor Cabang Manado (24 November 2020)

⁵¹ Hasil wawancara dengan bapak Eriyadi Setiawan (*Account Officer*), BRI Syariah Kantor Cabang Manado (6 november 2020)

⁵² Hasil wawancara dengan bapak Eriyadi Setiawan (*Account Officer*), BRI Syariah Kantor Cabang Manado (16 november 2020)

sebelumnya terdapat rumah yang dijual plafonnya dengan harga 250 juta dan sisa *outstanding*-nya sebesar 200 juta maka untuk itu pihak Bank akan membeli plafon tersebut seharga 200 juta itu dan untuk 50 juta nya dari nasabah dan nasabah akan membeli secara *cash* kepada Bank sebelumnya dan nasabah membayar kembali kepada pihak Bank dengan cara cicilan ditambahkan dengan keuntungan yang akan didapatkan oleh Bank.⁵³

Dalam pembiayaan nasabah dibedakan antara Nasabah *Fix income* dan *non fix income*.⁵⁴

a. Nasabah *fix Income*

Nasabah *fix income* merupakan nasabah yang jumlah pendapatannya tidak dipengaruhi oleh perubahan tingkat harga atau nasabah yang berpenghasilan tetap setiap bulannya minimum sudah berkerja 2 tahun.

Dalam pembiayaan *fix income* terdapat kategori, yaitu:

1) Pembelian

- a) Pembelian rumah maksimal angsuran 180 bulan atau 15 tahun
- b) Pembelian ruko maksimal angsuran 120 bulan atau 10 tahun
- c) Pembelian tanah maksimal angsuran 60 bulan atau 5 tahun

2) *Refinancing*

- a) Rumah maksimal angsuran 120 bulan atau 10 tahun
- b) Ruko maksimal angsuran 120 bulan atau 10 tahun
- c) Tanah maksimal angsuran 60 bulan atau 5 tahun

⁵³ Hasil wawancara dengan bapak Rivai Adhi Wijaya (*Marketing Manager*), BRI Syariah Kantor Cabang Manado (24 November 2020)

⁵⁴ Hasil wawancara dengan bapak Rivai Adhi Wijaya (*Marketing Manager*), BRI Syariah Kantor Cabang Manado (24 November 2020)

3) *Take Over*

- a) Rumah maksimal angsuran 120 bulan atau 10 tahun
- b) Ruko maksimal angsuran 120 bulan atau 10 tahun
- c) Tanah maksimal angsuran 60 bulan atau 5 tahun

b. Nasabah *Non Fix Income*

Nasabah *non fix income* merupakan nasabah-nasabah yang tidak berpenghasilan tetap setiap bulannya seperti nasabah yang memiliki usaha-usaha.

Dalam pembiayaan KPR iB terdapat 2 kategori untuk nasabah *non fix income*, yaitu:

1) *Pembelian*

- a) Pembelian rumah maksimal angsuran 120 bulan atau 10 tahun
- b) Pembelian ruko maksimal angsuran 120 bulan atau 10 tahun
- c) Pembelian apartemen maksimal angsuran 120 bulan atau 10 tahun

2) *Refinancing*

- a) Rumah dengan maksimal angsuran 120 bulan atau 10 tahun
- b) Ruko dengan maksimal angsuran 120 bulan atau 10 tahun
- c) Apartemen dengan maksimal angsuran 120 bulan atau 10 tahun
- d) Tanah maksimal angsuran 60 bulan atau 5 tahun

Data *presentase margin* pembiayaan KPR iB di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Manado dibuatkan dalam bentuk tabel seperti dibawah ini;⁵⁵

⁵⁵ Hasil wawancara dengan bapak Eriyadi Setiawan (*Account Officer*), BRI Syariah Kantor Cabang Manado (16 november 2020)

Tabel 4.2

Persentase Margin PT. BRI Syariah KC. Manado

Jangka Waktu	Presentase margin
Jangka waktu 1 – 5 tahun	12,75 %
Jangka waktu 6 – 10 tahun	13,00 %
Jangka waktu 11 – 15 tahun	13,25 %

Dalam pelaksanaan pembiayaan terdapat beberapa prosedur yang harus dilakukan nasabah dalam pembiayaan KPR Faedah di BRI Syariah Kantor Cabang Manado.⁵⁶

a. *Prospek*

Dimana nasabah yang datang ke Bank untuk melakukan pengajuan pembiayaan, dan pihak Bank (AO) mengenalkan produk-produk pembiayaan KPR yang terdapat di PT. BRI syariah Kantor Cabang Manado.

b. *Collect Data*

Nasabah harus melengkapi semua dokumen dan persyaratan pengajuan Pembiayaan KPR di BRI Syariah Kantor Cabang Manado

c. *Analisa*

Selanjutnya, Bank proses dan menganalisa apakah nasabah tersebut sudah memenuhi syarat. Dalam prosedur pengajuan pembiayaan Bank melakukan dua metode dalam pengecekan sebelum melaksanakan akad 1) Mengecek tempat dan harga rumah yang akan dibeli 2) Mengecek berkas yang diberikan nasabah dan mengecek nama nasabah apakah terbebas dari *Blacklist* OJK. Selanjutnya Bank menilai harga rumah yang akan dibeli oleh nasabah tersebut.

⁵⁶ Hasil wawancara dengan bapak Rivai Adhi Wijaya (*Marketing Manager*), BRI Syariah Kantor Cabang Manado (24 November 2020)

d. Evaluasi

Dimana pihak Bank/*account officer* akan mengecek apakah nasabah termasuk dalam BI *Cheking* pihak Bank akan melihat apakah nama nasabah tersebut bagus dan juga apakah terdapat pinjaman yang lain jika terdapat pinjaman dan dia tidak pernah telat dalam membayarnya maka diperbolehkan, atau *account officer* menilai nasabah sesuai dengan prinsip 5C (*character, capital, capacity, coletral, dan condition of economy*), selanjutnya evaluasi terhadap pembuatan proposal permohonan (MUP) dan *checklist* terhadap dokumen nasabah yang diberikan seperti data dan persyaratan lainnya.

e. Keputusan

Dan setelah syarat sebelumnya di *input* kemudian komite pembiayaan (*manager* dan pimpinan cabang) akan mengecek kembali apakah nasabah mampu untuk melakukan pembiayaan dan komite pembiayaan juga yang akan memberikan keputusan apakah boleh tidaknya nasabah melakukan pembiayaan tersebut.

f. Akad

Proses akad yaitu dengan pembuatan Sp 3 (Surat Prinsip Persetujuan Pembiayaan), lalu *Praboking/Check* kelengkapan berkas dan pemilihan akad pembiayaan apa yang akan diambil oleh nasabah jika sudah selesai tinggal menunggu proses pencairan.

2. Mekanisme pembiayaan KPR menggunakan akad *murabahah*

Seperti yang sudah di jelaskan sebelumnya Maksud dari Pembiayaan menggunakan akad *murabahah* jual beli antara penjual dan pembeli dimana PT. BRI Syariah membelikan rumah yang di inginkan nasabah kepada penjual dimana bank memberikan kuasa penuh terhadap nasabah untuk membeli rumah tersebut kepada penjual dengan akad *murabahah bil wakalah* dimana rumah tersebut masih hak milik Bank lalu pihak Bank

menjual lagi kepada nasabah dengan cara mengangsur.⁵⁷

Dalam produk pembiayaan KPR iB menggunakan akad *murabahah* terhadap nasabah *fix icome* dan *non fix income* di BRI Syariah KC. Manado terdapat jangka waktu tertentu dalam pembelian rumah. Yaitu, untuk nasabah *fix income* dalam pembelian rumah *ready* stok atau rumah bekas maksimal angsuran yaitu 15 tahun atau 180 bulan dan untuk nasabah *non fix income* maksimal angsurannya yaitu 10 tahun atau 120 bulan.

Persyaratan dalam pengajuan Pembiayaan KPR di BRI Syariah Kantor Cabang Manado terhadap nasabah, yaitu: ⁵⁸

a. Persyaratan Umum

- 1) Warga Negara Indonesia Berdomisili Indonesia
- 2) Usia Minimal 21 Tahun atau telah menikah lebih dari 18 bulan
- 3) Lama usaha/Karyawan tetap minimal 2 tahun
- 4) Jaminan

b. Persyaratan Dokumen

- 1) Foto copy KTP
- 2) Foto copy Akta Nikah (jika sudah menikah)
- 3) Foto copy Kartu Keluarga
- 4) Foto copy NPWP
- 5) Surat keterangan pekerjaan/SK pengangkatan
- 6) Surat keterangan penghasilan/Slip gaji
- 7) Foto copy rekening koran gaji

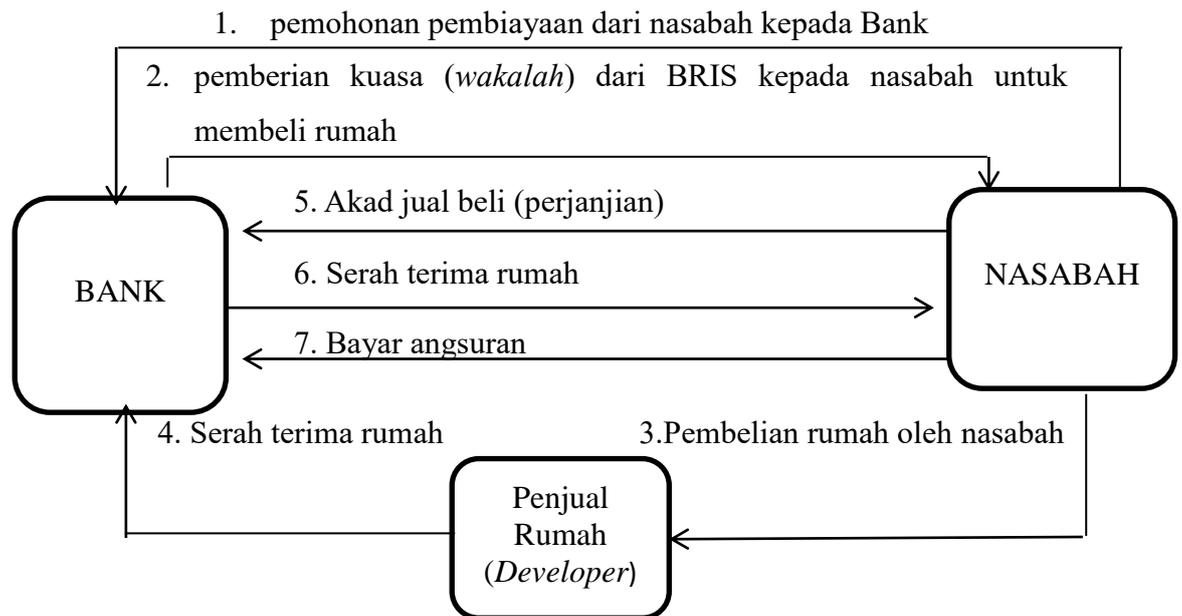
⁵⁷ Hasil wawancara dengan bapak Eriyadi Setiawan (Account Officer), BRI Syariah Kantor Cabang Manado (6 November 2020)

⁵⁸ Hasil wawancara dengan bapak Rivai Adhi Wijaya (*Marketing Manager*), BRI Syariah Kantor Cabang Manado (24 November 2020)

- 8) SK pegawai (jika pegawai)
- 9) Jaminan rumahnya ketika mau dibeli

Tabel 4.3

Skema pembiayaan KPR akad *murabahah bil wakalah*
BRI Syariah iB Kantor Cabang Manado



Keterangan :⁵⁹

1. Nasabah datang ke Bank dan mengajukan permohonan pembiayaan rumah dengan membawa persyaratan yang diberikan oleh pihak Bank.
2. Pihak Bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli rumah, kuasa terhadap pemilihan rumah yang di inginkan nasabah.
3. nasabah sebagai wakil dari pihak Bank untuk membeli rumah dan serah terima rumah ke BRI Syariah.
4. Penjual rumah menyerahkan kepemilikan rumah tersebut ke BRI Syariah, jadi rumahnya menjadi milik BRI Syariah, atau serah terima dari pemilik rumah terhadap Bank.

⁵⁹ Hasil wawancara dengan bapak Rivai Adhi Wijaya (*Marketing Manager*), BRI Syariah Kantor Cabang Manado (24 November 2020)

5. Selanjutnya, BRI Syariah dan nasabah melakukan akad jual beli terhadap rumah tersebut.
6. Setelah itu, pihak Bank Syariah melakukan serah terima rumah antara pihak Bank ke nasabah
7. Nasabah akan membayar rumah tersebut dengan angsuran yang sudah ditetapkan sesuai dengan akad yang telah disepakati oleh pihak Bank dan nasabah.

Keunggulan dalam pembelian rumah menggunakan akad *murabahah* yaitu nasabah mengetahui jumlah harga jual rumah tersebut dan *marginnya* selain itu juga biaya angsurannya tidak akan berubah-ubah

3. Upaya penanganan terhadap Pembiayaan yang bermasalah⁶⁰

Dari hasil penelitian kepada pihak *account officer* di PT. BRI Syariah KC Manado disebutkan beberapa resiko yang sering terjadi dalam pembiayaan bermasalah yaitu: 1) biasanya pihak nasabah dengan sengaja tidak membayar cicilannya, 2) terdapat pemotongan gaji atau PHK terhadap nasabah seperti yang terjadi karena dampak dari *covid* yang mengakibatkan nasabah tidak dapat membayar cicilannya, 3) dikarenakan penggunaan keperluan pribadi oleh nasabah seperti mendapat kemalangan ataupun acara tertentu. untuk penanganan terhadap nasabah yang bermasalah.

Dalam pembiayaan KPR di BRI Syariah Kantor Cabang Manado pihak Bank akan mencoba :⁶¹

- a. menagih kembali : pihak Bank (AO) akan mencoba menagih kembali kepada nasabah dan mencari tahu apa yang menjadi kendala dihadapi nasabah dalam proses pembayaran cicilannya.

⁶⁰ Hasil wawancara dengan bapak Eriyadi Setiawan (*Account Officer*), BRI Syariah Kantor Cabang Manado (6 November 2020)

⁶¹ Hasil wawancara dengan bapak Eriyadi Setiawan (*Account Officer*), BRI Syariah Kantor Cabang Manado (6 November 2020)

- b. Surat Peringatan : Dan untuk nasabah yang tidak merespon Anggota *Officer* maka pihak Bank akan memberikan surat peringatan terhadap nasabah yang bermasalah dari surat peringatan pertama hingga surat peringatan ketiga.
- c. Lelang atau menjual kembali : dan apabila nasabah masih juga tidak merespon surat yang diberikan oleh pihak Bank (*account officer*) maka pihak Bank akan melakukan proses lelang terhadap rumah tersebut kepada pihak yang lain untuk menutupi pinjamannya di Bank.
- d. Asuransi : cara lainnya yaitu klaim asuransi ini berlaku hanya jika nasabah melakukan asuransi penjaminan terhadap rumahnya dan hanya bisa digunakan untuk nasabah KPR subsidi. Dan untuk nasabah yang bermasalah karena di PHK apabila rumahnya sudah dijamin asuransi rumah tersebut bisa di cover kembali selain itu pihak Bank juga akan di klaim penjaminan atau seandainya nasabah sudah tidak mampu membayar nasabah juga bisa mencari penjual untuk menjual rumahnya, kedua untuk pengurangan gaji/pendapatan bisa digunakan *restrukturisasi* yaitu diperpanjang jangka waktunya, dilakukan perubahan dalam angsuranya.

Dan untuk mengantisipasi agar tidak adanya masalah dalam pembiayaan KPR sesuai dengan yang disebutkan dalam penilaian terhadap pemberian pembiayaan menggunakan prinsip 5C terhadap nasabah :⁶²

a. *Character*

Penilaian Character yaitu suatu keadaan dimana *Account Officer* akan menilai karakter atau sifat nasabah, Bank akan melakukan pengecekan di BI *cheking* untuk melihat apakah nasabah tersebut namanya baik atau tidak, dan mempunyai hutang di Bank lain atau tidak,

b. *Capital*

⁶² Hasil wawancara dengan bapak Rivai Adhi Wijaya (*Marketing Manager*), Bank BRI Syariah Kantor Cabang Manado (24 November 2020)

Penilaian dari segi modal dimana pihak Bank juga akan menilai kepada nasabah jika dia seorang pengusaha maka Bank akan melihat usahanya apa, dan jika dia berkerja dia kerja dimana apakah karyawan biasa atau tetap dan jika dia pegawai maka dia harus pegawai tetap.

c. *Capacity*

Penilaian terhadap pendapatan kemampuan apakah nasabah mampu mengembalikan dana yang diberikan oleh Bank beserta *margin*.

d. *Coletral*

Penilaian terhadap jaminan yang akan diberikan oleh nasabah dalam mengajukan KPR. Nilai jaminan diharapkan lebih besar dari jumlah pembiayaan, dan juga menilai kondisi atau lokasi jaminan yang dijaminakan.

e. *Condition of economy*

Penilaian terhadap kondisi ekonomi apakah akan berpengaruh terhadap nasabah dalam proses selama cicilannya berjalan.

C. Analisis

Akad *Murabahah* dalam penelitian ini yaitu jual beli rumah dimana nasabah mengetahui harga awal rumah yang akan dibeli dan keuntungan yang akan diperoleh pihak Bank. Karena PT. BRI Syariah KC. Manado tidak memiliki *stock* rumah untuk itu dijual maka pembelian dilakukan dengan cara *murabahah bil wakalah* dengan pembelian terhadap *developer*/penjual rumah yang sudah *ready stock*. Pembiayaan KPR iB dalam pembelian rumah baik rumah baru maupun rumah bekas yang menggunakan akad *murabahah* yaitu pihak Bank akan bertindak sebagai penyedia dana untuk membeli rumah yang di inginkan oleh nasabah dan nasabah wajib mengembalikan uang tersebut beserta keuntungan untuk pihak Bank dengan cara cicilan/angsuran sesuai dengan kesepakatan dalam akad antara nasabah dan pihak BRI Syariah KC. Manado.

Agar nasabah dapat membeli rumah yang diinginkan dalam hal ini nasabah wajib mengikuti prosedur pengajuan pembiayaan sesuai dengan prosedur yang ada di BRI Syariah KC. Manado. Yaitu, dengan nasabah datang ke Bank melengkapi berkas dokumen persyaratan pengajuan, lalu nasabah akan dinilai berkas dan dokumennya apa sudah lengkap lalu dilihat namanya jika termasuk dalam *blacklist* OJK, di input ke komite pembiayaan dan menunggu apakah disetujui dan dilanjutkan dengan proses akad. Dan agar terhindar dari resiko pembiayaan pihak Bank juga akan menilai nasabah sesuai dengan prinsip 5C agar dapat mengetahui nasabah tersebut mampu dalam mengembalikan dana yang diberikan oleh BRI Syariah.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Dalam PT. BRI Syariah Kantor Cabang Manado terdapat beberapa akad dalam pembiayaan KPR (Pembelian, *Refinancing*, Dan *Take Over*) yaitu dengan menggunakan akad *murabahah*, *ijarah*, dan *musyarakah muntanaqishah*.

Pembiayaan KPR iB dengan akad *murabahah* untuk pembelian rumah baru maupun rumah bekas di PT. BRI Syariah KC. Manado dimana pihak Bank sebagai penyedia dana untuk membeli rumah yang di inginkan oleh nasabah dan nasabah wajib mengembalikan uang tersebut beserta keuntungan untuk pihak Bank dengan cara cicilan/angsuran sesuai dengan kesepakatan dalam akad antara nasabah dan pihak Bank.

Dalam pelaksanaan pembiayaan terdapat beberapa prosedur yang harus dilakukan nasabah dalam pembiayaan KPR Faedah di BRI Syariah Kantor Cabang Manado. 1) *Prospek*: Dimana nasabah yang datang ke Bank untuk melakukan pengajuan pembiayaan, dan pihak Bank (AO) mengenalkan produk-produk pembiayaan KPR yang terdapat di PT. BRI Syariah Kantor Cabang Manado. 2) *Collect Data*: Nasabah harus melengkapi semua dokumen dan persyaratan pengajuan Pembiayaan KPR di BRI Syariah Kantor Cabang Manado. 3) *Analisa*: Selanjutnya, Bank proses dan menganalisa apakah nasabah tersebut sudah memenuhi syarat. Dalam prosedur pengajuan pembiayaan Bank melakukan dua metode dalam pengecekan sebelum melaksanakan akad a) Mengecek tempat dan harga rumah yang akan dibeli b) Mengecek berkas yang diberikan nasabah dan mengecek nama nasabah apakah terbebas dari *Blacklist* OJK. Selanjutnya Bank menilai harga rumah yang akan dibeli oleh nasabah tersebut. 4) *Evaluasi*: Dimana pihak Bank/*account officer* akan mengecek

apakah nasabah termasuk dalam BI *Cheking* pihak Bank akan melihat apakah nama nasabah tersebut bagus dan juga apakah terdapat pinjaman yang lain jika terdapat pinjaman dan dia tidak pernah telat dalam membayarnya maka diperbolehkan, atau *account officer* menilai nasabah sesuai dengan prinsip 5C (*character, capital, capacity, coletral, dan condition of economy*), selanjutnya evaluasi terhadap pembuatan proposal permohonan (MUP) dan *checklist* terhadap dokumen nasabah yang diberikan seperti data dan persyaratan lainnya. 5) Keputusan: Dan setelah syarat sebelumnya di *input* kemudian komite pembiayaan (*manager* dan pimpinan cabang) akan mengecek kembali apakah nasabah mampu untuk melakukan pembiayaan dan komite pembiayaan juga yang akan memberikan keputusan apakah boleh tidaknya nasabah melakukan pembiayaan tersebut. 6) Akad: Proses akad yaitu dengan pembuatan Sp 3 (Surat Prinsip Persetujuan Pembiayaan), lalu *Praboking* atau *Check* kelengkapan berkas dan pemilihan akad pembiayaan apa yang akan diambil oleh nasabah jika sudah selesai tinggal menunggu proses pencairan.

B. SARAN

1. Diharapkan pihak BRI Syariah dapat memperluas promosi terhadap produk pembiayaan KPR kepada masyarakat. Agar semakin banyak peminat dan juga dapat membantu masyarakat yang kurang mampu dalam pembiayaan pembelian rumah.
2. Diharapkan BRI Syariah terdapat stok rumah agar lebih mempermudah nasabah dalam memilih rumah yang diinginkan.
3. Pihak Bank dapat memperhatikan secara detail dalam menilai nasabah yang mengajukan pembiayaan agar terhindar dari pembiayaan yang bermasalah.

DAFTAR PUSTAKA

- Afrida, Yenti. "Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah." *Jebi (Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam)* 1, no. 2 (2016): h.155-166.
<http://journal.febi.uinib.ac.id/index.php/jebi/article/view/32>.
- Amalia, Euis. "Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam : Dari Masa Klasik Hingga Kontemporer." Depok: Gramata, 2010.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik by Muhammad Syafi'i Antonio. Gema Inssani*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
https://www.goodreads.com/book/show/1492086.Bank_Syariah.
- Bachtiar, Misbahus Sholeh. "Analisis Perbandingan Pembiayaan Kpr Menggunakan Akad Murabahah Dengan Akad Imbt (Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik) Pada Bris Syariah Kcp Menganti." Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2019.
- Creswell, John W. "Reseach Design, Pendekatan Metode Kualitatif, Kuantitaif Dan Campuran Edisi 4". Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2016.
- Fatmasari, Nabila. "Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional Dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN Dengan Bank Muammalat)." *Universitas Negeri Surabaya* 3, no. 1 (2013): h.25. <http://www.e-jurnal.com/2013/12/analisis-sibiayaan-kpr-bank.html>.
- Fikri, M haris. "Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah." *IOSR Journal of Economics and Finance* 3, no. 1 (2016): h.56.
https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/MT_Globalization_Report_2018.pdf
http://eprints.lse.ac.uk/43447/1/India_globalisation%2C_society_and_inequalities%28lsero%29.pdf
<https://www.quora.com/What-is-the>.
- Hadi, Abu Azam Al. *Fikih Muamalah Kontemporer*. Jakarta: Raja Grafindo, 2017.
- Hanum, Cholidah. "Strategi Bank Btn Syariah Dalam Pembiayaan Kpr Bermasalah." *skripsi* (2009): h.38.
https://scholar.google.co.id/scholar?hl=id&as_sdt=0%2C5&q=cholidah+hanum&btnG=#d=gs_qabs&u=%23p%3DSWNvdjRsRncJ.

- Haris, Helmi. "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah)." *jurnal fakultas hukum UII* 1, no. 1 (2007): h.113.
<https://www.neliti.com/publications/87552/pembiayaan-kepemilikan-rumah-sebuah-inovasi-pembiayaan-perbankan-syariah>.
- Heykal, Mohamad. "Analisis Tingkat Pemahaman Kpr Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia : Studi Pendahuluan." *Binus Business Review* 5, no. 2 (2014): 522.
<https://journal.binus.ac.id/index.php/BBR/article/download/1010/878>.
- Huzaimah, Putri Setianti. "Studi Komparasi Penggunaan Akad Istishna Dan Murabahah Pada Pembiayaan Kpr Di Bank Tabungan Negara Kcp Syariah Ciputat." *Skripsi* (2017): h 13.
<http://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/35048>.
- Indonesia, Ikatan Bankir. *Memahami Bisnis Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014.
- Ismail. "*Perbankan Syariah*." Jakarta: Kencana Prenada Group, 2011.
- J.Moleong, Lexy. "*Metodologi Penelitian Kualitatif, Edisi Revisi*." Bandung: Remaja Rosdakarya, 2016.
- Karim, Adiwarmanto a. *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Kurniawan, Afit, and Nur Inayah. "Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah : Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Dan Musyarakah Mutanaqisah." *Equilibrium* 1, no. 2 (2013): 279–301. file:///D:/Data Skripsi 2021/skripsi/New folder/210-4666-1-PB.pdf.
- Millatina, Aiz. "Analisis Terhadap Penanganan Pembiayaan KPR Bermasalah Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Semarang." *skripsi* (2016): 12.
<http://eprints.walisongo.ac.id/5952/>.
- Mujahidin, Ahmad. *Hukum Perbankan Syariah*. Depok: Rajawali Pers, 2013.
- Muthaher, Osmad. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012.
- Pratiwi, Winda Ika, and Moch Novi. "Implementasi Akad Murabahah Dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi." *FALAH Jurnal Ekonomi*

Syariah 2, no. 2 (2017): 156–176.

RI, Departemen Agama. *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*. Jakarta: Proyek Pengadaan Kitab Suci Al-Qur'an, 1992.

Rohmi, Putri Kamilatur. "Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang." *Iqtishoduna* 5, no. 1 (2015).

Rosyida, Eva. "Analisa Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad." *journal akuntansi unesa* 1, no. 3 (2013): h.1-25. <http://www.e-jurnal.com/2013/12/analisis-sibiayaan-kpr-bank.html>.

Sahroni, Oni, and M Hasanudin. *Fikih Muamalah*. Depok: Raja Grafindo Persada, 2017.

Sitorus, Ruslaini. "Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Kpr (Kredit Pemilikan Rumah) Bank Bri Syariah Kantor Cabang Medan S. Parman." Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2019.

Sugiyono. "*Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D.*" Bandung: Alfabeta, 2017.

Tbk, PT Bank Syariah. *Data Profil Perusahaan*. t.t, n.d.

Triyanta, Agus. *Hukum Perbankan Syariah Regulasi, Implementasi Dan Formulasi Kepatuhan Terhadap Prinsip-Prinsip Islam*. Malang: Setara Press, 2016.

Wangsawidjaja, A. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012.

Widodo, Sugeng. *Pembiayaan Murabahah (Esensi, Aplikasi, Akuntansi, Permasalahan & Solusi)*. Yogyakarta: UII Press, 2017.

Zulfikar, Azmi TR. "Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Fix Income Pada PT. BANK Muamalat Kantor Cabang Medan Balai Kota." *Skripsi* (2018).



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) MANADO
FAKULTAS EKONOMI & BISNIS ISLAM

Jln. Dr.S. Jln.Dr.S.H.Sarundajang Kawasan Ring Road I Kota Manado Tlp./Fax (0431) 860616 Manado 95128

Nomor : B-7537/In.25/F.IV/TL.00.1/09/2020

Manado, 21 September 2020

Lamp : -

Perihal : *Permohonan Izin Penelitian*

Kepada Yth.

Pimpinan Bank BRI Syariah Manado

di-

Tempat

Assalamu 'alaikum Wr, Wb.

Dengan hormat disampaikan bahwa Mahasiswa Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado, yang tersebut namanya dibawah ini :

Nama	: Munriyati Lihawa
NIM	: 16.4.2.019
Semester	: IX (Sembilan)
Prodi	: Perbankan Syariah
Fakultas	: Ekonomi & Bisnis Islam

Bermaksud mengadakan penelitian dalam rangka penyusunan Skripsi yang berjudul: **"Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Kredit Pembelian Rumah (KPR) Di Bank BRI Syariah Manado "** guna memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi dengan

Dosen Pembimbing;

1. Dr.Rosdalina,S.Ag.,M.Hum
2. Rahmawati,S.HI.,M.SI

Untuk maksud tersebut kami mengharapkan kiranya kepada Mahasiswa yang bersangkutan dapat diberikan izin untuk melakukan penelitian dari bulan September s/d November 2020.

Demikian atas perhatian dan kerjasama diucapkan terima kasih.

Wassalam
Dekan,

Dr.Rosdalina, S.Ag.,M.Hum†
NIP.19780324 200604 2 003



Tembusan :

- 1.Rektor IAIN Manado Sebagai Laporan
- 2.Arsip

PEDOMAN WAWANCARA

Pertanyaan dalam dalam wawancara penelitian antara lain

1. Bagaimana model Pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah Manado ?
2. Akad apa saja yang terdapat dalam pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah Manado ?
3. Bagaimana prosedur dalam pengajuan pembiayaan KPR Syariah Manado ?
4. Apa saja Persyaratan dalam pembiayaan KPRS manado ?
5. Bagaimana skema pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* di BRI Syariah Manado ?
6. Apa saja resiko yang sering terjadi dalam pembiayaan KPR Syariah ?
7. Bagaimana strategi bank dalam menangani pembiayaan yang bermasalah?
8. Bagaimana cara bank mengantisipasi akan adanya nasabah yang bermasalah dalam pembiayaan KPR ?

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Eriyadi Setiawan

Jabatan : Account Officer

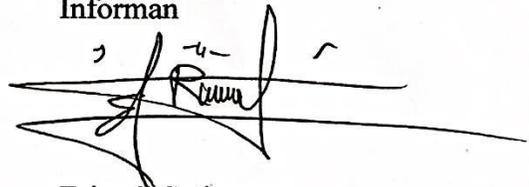
Jenis Kelamin : Laki-laki

Dengan ini menyatakan bahwa benar telah mewawancarai oleh peneliti saudari Munriyati Lihawa untuk kepentingan skripsi yang berjudul **“ANALISIS PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK BRI SYARIAH KC. MANADO”**.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya

Manado, 15 Desember 2020

Informan

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Eriyadi Setiawan', written over a horizontal line. The signature is stylized and includes some additional scribbles above and below the main text.

Eriyadi Setiawan

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Rivai Adhi Wijaya

Jabatan : Marketing Manager

Jenis Kelamin : Laki-laki

Dengan ini menyatakan bahwa benar telah mewawancarai oleh peneliti saudara Munriyati Lihawa untuk kepentingan skripsi yang berjudul **“ANALISIS PELAKSANAAN AKAD *MURABAHAH* DALAM PEMBIAYAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK BRI SYARIAH KC. MANADO”**.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya

Manado, 15 Desember 2020

Informan



Rivai Adhi Wijaya

SURAT KETERANGAN SELESAI PENELITIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Rivai Adhi Wijaya

Jabatan : Marketing Manager

Jenis Kelamin : Laki-laki

Dengan ini menerangkan bahwa mahasiswa di bawah ini

Nama : Munriyati Lihawa

Nim : 16.4.2.019

Pekerjaan : Mahasiswa IAIN Manado

Jurusan : Perbankan Syariah

Jenis Kelamin : Perempuan

Benar-benar telah menyelesaikan penelitian di BRI Syariah KC. Manado, untuk memperoleh data dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul **“Analisis Pelaksanaan Akad *Murabahah* dalam Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di BRI Syariah KC. Manado”**

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk diperlukan sebagaimana mestinya

Manado, 20 Desember 2020

Marketing Manager



Rivai Adhi Wijaya

DOKUMENTASI PENELITIAN

Wawancara dengan Account Officer



Wawancara dengan Marketing Manager









KEMENTERIAN AGAMA RI.
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) MANADO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Dr. S.H. Sarundajang Kawasan Ringroad I Kota Manado Telp. (0431) 860616 Manado 95128

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

Nomor: B-270/In.25/F.IV/PP.009/03/2021

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dr. Rosdalina Bukido, M.Hum
Nip. : 19780324200642003
Jabatan : Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Dengan ini menerangkan bahwa mahasiswa:

Nama : Munriyati Lihawa
Nim. : 16.4.2.019
Prodi. : Perbankan Syariah

Setelah mengadakan cek plagiasi dengan menggunakan aplikasi Turnitin, maka Skripsi Mahasiswa tersebut diatas, dengan judul:

“Analisis Pelaksanaan Akad *Murabahah* dalam Pembiayaan Kredit Pembelian Rumah (KPR) pada BRI Syariah Manado”

Dinyatakan bebas plagiasi/~~plagiasi di atas 25% *~~

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Manado, 22, Maret 2021

Dekan,


Dr. Rosdalina Bukido, M.Hum
Nip. 19780324200642003

*coret yang tidak perlu.

IDENTITAS PENULIS



Nama : Munriyati Lihawa

Tempat/Taggal lahir : Paguat, 31 Maret 1998

Alamat : Kel. Pentadu, Kec. Paguat, Kab. Pohuwato, Kota Gorontalo

e-mail : munriyatilihawa@gmail.com

Nama Orang Tua

Ayah : Arsyad Lihawa

Ibu : Alm. Herlina Duma

Riwayat Pendidikan : SD Negeri 1 Paguat
SMP Negeri 1 Paguat
SMA Negeri 1 Paguat