

**ANALISIS TERHADAP PEMBIAYAAN KPR BRISYARIAH IB DENGAN  
AKAD MURABAHAH DI BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU  
PATI DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**



**TUGAS AKHIR**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Syarat Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya  
dalam Ilmu Perbankan Syariah

Dibuat Oleh :

**EKI WULANDARI**

**132503067**

**PROGRAM DIII PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO**

**SEMARANG**

**2016**

Drs. Saekhu, MH.

Ds. Krasak, RT. 03 RW. 11, Pecangaan, Jepara

Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

---

### PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 Eksemplar

Hal : Naskah Tugas Akhir

An. Sdri. EKI WULANDARI

Assalamualaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan bersama ini saya kirimkan naskah Tugas Akhir Saudari :

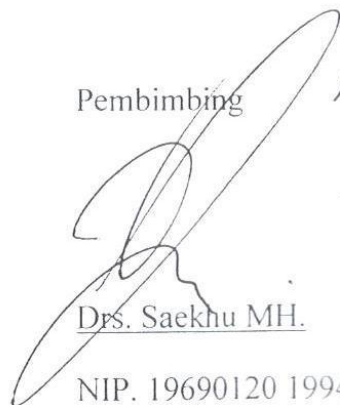
Nama : Eki Wulandari

NIM : 132503067

Judul : Analisis Terhadap Pembiayaan KPR BRISyariah iB dengan Akad Murabahah di BRISyariah KCP Pati dalam Perspektif Hukum Islam

Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir Saudari tersebut dapat diujikan. Demikian harap menjadi maklum.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Pembimbing 13 / 5 20  
  
Drs. Saekhu MH.  
NIP. 19690120 199403 1 004



**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

*Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus Iii Ngaliyan Telp./Fax. (024) 7608454 Semarang, 50185  
Website : febi.Walisongo.ac.id – Email : Febiwalisongo@gmail.com*

**PENGESAHAN**

Nama : Eki Wulandari  
Nim : 132503067  
Jurusan : Perbankan Syariah  
Judul : **“Analisis Terhadap Pembiayaan KPR BRISyariah iB Dengan Akad Murabahah di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Pati Dalam Perspektif Hukum Islam”**

Telah di munaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, pada tanggal :

10 Juni 2016

Dan dapat diterima sebagai kelengkapan ujian akhir dalam rangka menyelesaikan studi Program DIII Perbankan Syariah Tahun Ajaran 2015/2016 guna memperoleh gelar Ahli Madya Perbankan Syariah.

Semarang, 10 Juni 2016

Penguji I

**Rahman El Junusi, SE., MM.**  
NIP. 19691118 20003 1 001

Penguji II

**Drs. Saekhu, M.H.**  
NIP. 19690120 199403 1 004

Penguji III

**H. Muchammad Fauzi, SE., MM.**  
NIP. 19730217 200604 1 001

Penguji IV

**Drs. H. Hasyim Syarbani, MM.**  
NIP. 19570913 198203 1 002

Pembimbing

**Drs. Saekhu, M.H.**  
NIP. 19690120 199403 1 004

## MOTTO

وَإِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ  
لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

Artinya :

Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui”.

(QS. Al-Baqarah 280)

## **PERSEMBAHAN**

Bismillahirrahmanirrahm ...

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat, taufiq, dan hidayahNya. Dengan kerendahan, niat, perjuangan, pengorbanan dan usaha keras yang diiringi dengan do'a ikut memberikan warna dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini, maka dengan bangga kupersembahkan karya yang sederhana ini khusus orang-orang selalu setia berada dalam ruang dan waktu kehidupanku, special thanks to :

1. Bapak, ibu, dan adekku. Terimakasih atas pengorbanan, perhatian, dan do'a restunya yang telah mengantarkanku sampai kejenjang perguruan tinggi. Kalian adalah motivasi terbesarku untuk tetap berjuang.
2. Untuk kakek dan nenekku yang selalu memberikan nasehat dan dukungan sehingga membuat penulis tetap semangat.
3. Bapak Drs. Saekhu, MH. Selaku dosen pembimbing yang telah teliti dan sabar membimbing penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan TA ini.
4. Untuk Bapak dan Ibu dosen D3 Perbankan Syariah yang telah memberikan ilmunya, semoga ilmu penulis yang di dapat bisa bermanfaat.
5. Untuk sahabatku (Yuli, Diyas, Wienda, Nisya) dan teman-teman, terimakasih sudah selalu ada buat aku dan terimakasih sudah menyemangatiku.
6. Seluruh teman-temanku seperjuangan PBSA, PBSB, PBSC, PBSB. Terimakasih atas keceriaan kalian dan keberamaan kalian.
7. Seluruh karyawan BRISyariah KCP Pati yang telah sabar dan telaten dalam mendidik penulis sehingga penulis mengerti akan sistem operasional di BRISyariah KCP Pati.
8. Untuk keluarga besar semuanya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, terimakasih atas dukungan dan arahnya.

## DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan oleh orang lain. Demikian juga Tugas akhir ini tidak berisi pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.



## ABSTRAK

Bank syariah melakukan kegiatan usahanya tidak berdasarkan bunga melainkan didasarkan pada prinsip syariah atau prinsip pembagian keuntungan atau kerugian. Perbankan syariah memiliki tugas pokok yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Ada berbagai macam akad pembiayaan seperti murabahah, mudharabah, musyarakah, dan lain-lain. Dan ada berbagai macam produk pembiayaan seperti KPR iB, KKB iB, pembiayaan unit mikro iB, dan lain-lain.

Penulis memfokuskan penelitian tentang analisis terhadap produk KPR BRISyariah iB dengan akad murabahah dalam perspektif hukum islam. Bagaimana penerapan akad murabahah pada BRISyariah KCP Pati, dan bagaimana analisis proses pemberian pembiayaan KPR BRISyariah iB di BRISyariah KCP Pati apakah sudah sesuai dengan hukum islam atau belum. Dengan memfokuskan penelitian pada masalah diatas diharapkan dapat memberikan gambaran dalam rangka mengembangkan ilmu perbankan.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*). Metode pengumpulan data yang digunakan adalah metode observasi, metode wawancara, dan metode dokumentasi. Teknik yang digunakan adalah teknik analisis data deskriptif. Teknik ini digunakan untuk mendeskripsikan data-data yang peneliti kumpulkan baik dari wawancara, observasi, maupun dokumentasi selama berada di BRISyariah KCP Pati.

Hasil dari penelitian yang diperoleh adalah KPR BRISyariah iB sah secara hukum islam karena KPR BRISyariah iB sudah memenuhi rukum murabahah, dan KPR BRISyariah iB telah mengacu pada badan hukum islam yaitu Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang MURABAHAH, Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/14/DPbS tanggal 17 maret 2008 Tentang persyaratan kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan atas dasar akad *murabahah*, dan ketentuan pasal 9 ayat (2) Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang Bank Syariah meminta nasabah membayar uang muka.

## **KATA PENGANTAR**

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur Alhamdulillah Kita Persembahkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah dan taufiq-Nya kepada kita semua, sehingga kita masih diberi ketetapan Iman dan Islam, serta komitmen sebagai Insan yang haus akan ilmu pengetahuan.

Atas ridho Allah SWT, Sehingga penulis mampu memenuhi tanggungjawabnya menyusun Tugas Akhir (TA) ini. Shalawat dan salam semoga senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat, dan umatnya yang berpegang teguh terhadap ajaran yang dibawanya sampai akhir zaman.

Setelah melalui beberapa tahap pembelajaran dan pengorbanan pikiran, waktu, tenaga dan materi akhirnya penulis mendapat peluang untuk menulis Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Terhadap Pembiayaan KPR BRISyariah iB Dengan Akad Murabahah di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Pati dalam Perspektif Hukum Islam”. Disusun untuk syarat memperoleh gelar Ahli Madya (AMD) program studi Perbankan Syariah (DIII) di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.

Sebelum memasuki pembahasan atau isi dari Tugas Akhir ini, penyusun tidak mampu menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik tanpa bantuan dari berbagai pihak. Sebagai rasa syukur, penyusun ingin menyampaikan banyak terima kasih kepada para pihak yang telah membantu penyusun dalam menyusun Tugas Akhir ini. Antara lain adalah:

1. Prof. Dr. H. Muhibbin. M. Ag, selaku Rektor Universitas Agama Islam Negeri Walisongo Semarang



2. Dr. Imam Yahya, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo.
3. Johan Arifin, S.Ag. M.M, selaku Kajur D3 Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang.
4. Drs. Saekhu, MH, ditengah segala kesibukan telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, pengarahan dan saran, tanpa bapak mungkin penulis tidak dapat menyelesaikan Tugs Akhir ini dengan baik. Terimakasih.
5. Para Dosen pengajar di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang terimakasih bapak ibu atas ilmu yang telah diberikan kepada penulis selama belajar di UIN Walisongo Semarang ini.
6. Seluruh Staff BRISyariah KCP Pati yang selalu antusias dalam memberikan arahan dan selalu sabar dalam mengajari banyak hal dan semoga ilmu yang diajarkan dapat bermanfaat.
7. Kedua orang tuaku yang luar biasa dengan segala do'a yang selalu mengiringi langkah saya, nasehat yang terus memotivasi saya untuk menjadi manusia yang lebih baik lagi, dan selalu memberikan semangat hidup untuk saya, begitu pula dengan adik tercinta saya, yang selalu meluangkan waktunya untuk mendengar curahan hati saya.
8. Sahabat-sahabatku yang sangat saya sayangi, maaf tidak dapat saya sebut satu persatu, terimakasih atas motivasi yang kalian berikan, karena kalian aaku mengerti arti persahabatan yang sesungguhnya.
9. Teman-teman DIII Perbankan Syariah khususnya kelas PBSB angkatan 2013. Trimakasih telah memberikan banyak warna dalam hidupku selama kuliah di UIN Walisongo Semarang.
10. Semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu saya dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini.

Semoga jasa baik yang telah mereka berikan menjadi amal ibadah dan mendapatkan balasan yang lebih baik dari Allah SWT. Akhir kata penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Amin.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Semarang, 10 Juni 2016

Hormat saya,

Eki wulandari

Nim 132503067

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL TA .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMANPERSEMBAHAN .....	v
HALAMAN DEKLARASI .....	vi
HALAMAN ABSTRAK .....	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI .....	xi

### BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan dan Manfaat .....	5
D. Tinjauan Pustaka .....	6
E. Metode Penelitian .....	7
F. Sistematika penulisan .....	9

### BAB II : LANDASAN TEORI

A. KPR BRISyariah iB .....	11
B. Tujuan KPR BRISyariah .....	11
C. Manfaat KPR BRISyariah .....	12
D. Fitur KPR BRISyariah .....	12

E. Jangka Waktu KPR BRISyariah .....	14
F. Syarat dan Ketentuan KPR BRISyariah .....	15
G. Jaminan KPR BRISyariah .....	16
H. Pengertian <i>Murabahah</i> .....	16
I. Landasan Hukum .....	19
J. Rukun dan Syarat Murabahah .....	20
K. Jenis-Jenis <i>Murabahah</i> .....	21
L. Aspek-aspek khusus dalam murabahah .....	22

### BAB III : GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. Sejarah PT. Bank BRISyariah .....	24
B. Visi dan Misi BRISyariah .....	25
C. Nilai Utama BRI Syariah .....	26
D. Struktur Organisasi BRISyariah KCP Pati .....	27
E. Job disk BRISyariah .....	27
F. Produk-Produk BRISyariah .....	35

### BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan Akad <i>Murabahah</i> Pada BRISyariah KCP Pati .....	52
B. Proses Pembiayaan KPR IB .....	54
C. Analisis Terhadap Pembiayaan KPR BRISyariah iB di BRI Syariah KCP Pati dalam Perspektif Hukum Islam .....	58

### BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan .....	70
B. Saran .....	70
C. Penutup .....	71

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Perbankan syari'ah pada dasarnya merupakan pengembangan dari konsep ekonomi Islam, terutama dalam bidang keuangan. Perbankan Syari'ah dalam peristilahan internasional dikenal sebagai Islamic Banking atau disebut juga dengan *interest-free* banking. Bank Syari'ah pada awalnya dikembangkan sebagai suatu respons dari kelompok ekonom dan praktisi perbankan muslim yang berupaya mengakomodasi desakan dari berbagai pihak yang menginginkan agar tersedianya produk pembiayaan dan jasa keuangan yang dilaksanakan sejalan dengan nilai moral dan prinsip-prinsip Syari'ah Islam. Utamanya adalah yang berkaitan dengan pelanggaran praktek riba, kegiatan *maisir* (spekulasi) dan *Gharar* (ketidakjelasan).

Bank Islam biasa disebut dengan bank tanpa bunga adalah lembaga keuangan atau perbankan yang produknya dikembangkan berdasarkan pada Al-Qur'an dan Hadist Nabi Muhammad SAW. Dengan kata lain, Bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya serta lalu lintas pembayaran dan peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syari'at Islam.<sup>1</sup>

Perbankan syariah sekarang ini mengalami kemajuan dan perkembangan yang sangat pesat. Maraknya perkembangan perbankan syariah di Indonesia yang tidak berbasis bunga, melahirkan begitu banyak investor dan nasabah dengan berbagai penghimpunan dana.<sup>2</sup> Tingginya keinginan masyarakat terhadap bank syariah dalam menabung serta pembiayaan membuat bisnis jasa dalam perbankan syariah semakin meningkat dengan pesat. Bank syariah menjadi tempat untuk menghimpun dan

---

<sup>1</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, Yogyakarta: UPP AMD YKPN, 2002, H.13

<sup>2</sup> Mansur, *Ekonomi Islam*, Salatiga: STAIN Salatiga Press, 2009, H. 66

menyalurkan dana bagi masyarakat yang mempunyai misi berlandaskan keadilan, kejujuran, kemanfaatan, kebersamaan yang sesuai dengan syariah.<sup>3</sup> Selama penghimpunan dan penyaluran dana masih berlangsung, maka bisnis jasa bank syariah tidak akan berhenti. Kondisi ini menunjukkan bahwa masyarakat masih membutuhkan perbankan syariah. Situasi ini memberikan peluang bagi pengelola bank syariah untuk menekuni usaha tersebut dengan bersungguh-sungguh sehingga perbankan syariah bisa terus eningkat.

Perkembangan perbankan syari'ah ditandai dengan disetujuinya UU No. 10 Tahun 1998. Dalam Undang-Undang tersebut diatur dengan rinci landasan hukum serta jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan dan diimplementasikan oleh bank syari'ah. Undang-undang tersebut juga memberikan arahan bagi bank-bank konvensional untuk membuka cabang syari'ah atau bahkan mengkonversikan diri secara total menjadi bank syari'ah.<sup>4</sup>

Pada UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah Bab IV juga mengatur secara rinci tentang jenis dan kegiatan usaha, kelayakan penyaluran dana, dan larangan bagi Bank Syariah dan UUS. Pada Pasal 19 ayat 1 Kegiatan usaha Bank Umum syariah meliputi penghimpunan dana dan penyaluran dana berdasarkan akad-akad yang terdapat dalam ekonomi islam. Seperti wadiah, mudarabah, musyarakah, murabahah, dan akad-akad lain yang tidak bertentangan dengan hukum islam.<sup>5</sup>

Berawal dari akuisisi Bank Jasa Arta oleh Bank Rakyat Indonesia pada tanggal 19 Desember 2007 dan kemudian diikuti dengan perolehan ijin dari Bank Indonesia untuk mengubah kegiatan usaha Bank Jasa Arta dari bank umum konvensional menjadi bank umum yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan

---

<sup>3</sup>Andri Soemitra, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2009, H. 25

<sup>4</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori dan Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, H. 26

<sup>5</sup> [www.bi.go.id>UU\\_08\\_Syariah](http://www.bi.go.id>UU_08_Syariah) (Diakses pada senin, 18 April 2016 pada jam 11.00 WIB.)

prinsip syariah tanggal 16 Oktober 2008, maka lahirlah Bank umum syariah yang diberi nama PT. Bank Syariah BRI (yang kemudian di sebut nama PT. Bank BRISyariah) pada tanggal 17 November 2008.<sup>6</sup>

BRISyariah adalah salah satu bank yang melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan. Saah satu produk pembiayaan yang disalurkan adalah KPR BRISyariah iB.

KPR BRISyariah iB adalah Pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (murabahah) dimana pembayarannya dilakukan secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan. Keuntungan KPR BRISyariah iB yaitu persyaratan yang cukup mudah, proses yang cepat, dan jangka waktu yang lama hingga 15 tahun.<sup>7</sup>

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia selain makanan dan pakaian. Rumah sangat penting bagi keluarga, karena rumah merupakan tempat untuk istirahat dan mencurahkan kasih sayang setelah sibuk bekerja atau beraktivitas di luar. Maka tidak heran apabila permintaan masyarakat akan pembiayaan rumah selalu bertambah dikarenakan meningkatnya populasi kependudukan.

Namun harga rumah yang terus melambung tinggi menyebabkan jarang orang mampu membeli rumah secara tunai. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh BRI Syariah sehingga membuat produk pembiayaan konsumtif yang banyak dikenal dengan KPR BRISyariah iB.

Kelebihan KPR syariah dibandingkan KPR konvensional diantaranya adalah masyarakat yang mengambil kredit pada bank syariah merasa lebih tenang, sebab pembiayaan KPR Syariah merupakan varian pembiayaan dengan akad murabahah

---

<sup>6</sup> Modul BRISyariah

<sup>7</sup> Ibid



dalam bidang penyaluran dana, sehingga cicilan KPR syariah tetap, tanpa terpengaruh tingkat suku bunga.

KPR BRISyariah iB menggunakan akad murabahah. Murabahah adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan. Pada perjanjian murabahah bank membiayai pembelian barang atau *asset* yang dibuuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu keuntungan. Dengan kata lain, penjual barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost-plus profit*.<sup>8</sup>

Ketentuan hukum akad Murabahah telah diatur dalam FATWA DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang MURABAHAH.

Landasan hukum *murabahah* (QS. An-Nisaa:29)

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ  
بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَتْ بِيْجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا  
اَنْفُسَكُمْ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

Artinya :

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu”

Perkembangan pembiayaan KPR BRISyariah iB di BRISyariah KCP Pati dari 3 tahun terakhir dapat dikatakan mengalami kenaikan. Namun jumlah nasabah yang mengajukan pembiayaan tidak sebanding dengan nasabah yang pembiayaannya di

<sup>8</sup> Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini. *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafiti. Hal. 64

setujui oleh BRI SYARIAH KCP Pati, nasabah yang mengajukan pembiayaan bisa dibidang banyak, tapi nasabah yang di setuju pembiayaannya hanya sedikit. Data dapat dilihat dalam tabel sebagai berikut ini :<sup>9</sup>

No.	Tahun	Jumlah nasabah yang mengajukan pembiayaan	Jumlah nasabah yang pembiayaannya disetujui
1	2013	55	15
2	2014	60	17
3	2015	72	18

Berdasarkan uraian di atas maka penulis mencoba untuk menganalisa lebih lanjut dalam tugas akhir yang berjudul “Analisis Terhadap Pembiayaan KPR BRISyariah iB Dengan Akad Murabahah di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Pati dalam Perspektif Hukum Islam”

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana penerapan akad murabahah di BRISyariah KCP Pati ?
2. Bagaimana analisis terhadap proses pembiayaan KPR BRISyariah iB di BRISyariah KCP Pati dalam perspektif hukum islam ?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **a. Tujuan penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana penerapan akad murabahah pada produk pembiayaan KPR BRISyariah iB di BRISyariah KCP Pati
2. Untuk mengetahui proses pembiayaan KPR BRISyariah KCP Pati apakah sudah sesuai dengan hukum islam atau belum

### **b. Manfaat penelitian**

---

<sup>9</sup> Wawancara dengan AO BRISyariah KCP Pati pada hari senin 24 April 2016 pada jam 11.00 WIB

Dari hasil penelitian ini diharapkan memperoleh manfaat bagi pihak yang terkait antara lain:

1. BRI Syariah KCP Pati

Hasil penelitian ini dapat membantu memberikan tambahan dan masukan bagi pihak BRI Syariah KCP Pati agar dapat berkembang lebih baik lagi sesuai dengan ketentuan akhlak dan prinsip syariah

2. Bagi Penulis

Diharapkan penulis mendapatkan tambahan pengetahuan yang selama ini hanya dapat secara teoritis. Dan penulis mengharapkan dapat menerapkam praktik murabahah yang sesungguhnya di Lembaga Keuangan Syariah.

3. Masyarakat atau pihak yang berkepentingan

Diharapkan penelitian ini menjadikan masukan yang positif atau sebagai sumber informasi tambahan serta menambah khasanan bacaan ilmiah.

#### **D. Tinjauan Pustaka**

Untuk membantu penelaahan yang lebih mendetail seperti yang sudah dikemukakan dilatar belakang masalah, maka penulis mencoba melakukan kajian awal terhadap pustaka maupun karya-karya yang mempunyai relevansi terhadap topik yang hendak diteliti. Beberapa referensi yang menjadi rujukan penulisan diantaranya:

Buku dengan judul “Bank Syariah Dari Teori ke Praktik” karya Dr. Syafii Antonio, M. Ec. Buku terbitan Gema Insani ini menjelaskan banyak hal terkait dengan operasional bank syariah mulai dari produk, akad, manajemen serta hukum islamnya. Dari segi manajemen diantaranya terdapat beberapa

bab yang memfokuskan kajian kepada manajemen funding dan lending. Sehingga buku ini relevan dengan tema penelitian yang penulis usung.<sup>10</sup>

## E. Metode Penelitian

### 1. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian dilakukan di BRISyariah KCP Pati Jln. Diponegoro No. 65, Pati. Phone : 0295-383694, Fax. 0295-385421

### 2. Jenis Penelitian

Sebagai upaya untuk menyelesaikan penulisan Tugas Akhir ini, penulis menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) yakni penelitian yang secara langsung dilakukan di tempat dan mendapatkan data yang diperoleh berdasarkan pengamatan dilapangan.

### 3. Sumber Data

Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

#### a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian sebagai sumber informasi yang dicari.<sup>11</sup> Data primer juga disebut dengan istilah data asli. Sumber data primer dalam penelitian ini adalah buku pedoman dan hasil wawancara dengan Pimpinan Cabang dan *Account Officer* di BRI Syariah KCP Pati.

#### b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang mendukung data primer dan dapat diperoleh dari luar objek penelitian.<sup>12</sup> Ini adalah segala data yang tidak berasal dari sumber data primer yang dapat memberikan dan melengkapi serta mendukung informasi terkait dengan objek penelitian baik yang berbentuk buku, karya tulis, dan tulisan maupun artikel yang berhubungan dengan objek penelitian.

---

<sup>10</sup> M.syafi'I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*. Jakarta : PT. Gema Insani

<sup>11</sup> Saifudin azwar, *metodologi penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998, H. 91

<sup>12</sup> Sutrisno Hadi, *Metode Research jilid I*, Yogyakarta: Andi Offset, 1993, H. 11

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, karena jenis penelitiannya menggunakan penelitian lapangan (*field research*), maka metode pengumpulan datanya dilakukan melalui :

##### a. Observasi

Metode observasi adalah metode pengumpulan data yang dilakukan dengan mengadakan pengamatan pencatatan secara sistematis fenomena-fenomena yang diselidiki. Metode ini dilakukan dengan mengumpulkan data-data melalui pengamatan secara langsung selama magang di BRISyarah KCP Pati.

##### b. Wawancara / *interview*

Wawancara atau interview adalah suatu kegiatan dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung dengan mengungkapkan pertanyaan-pertanyaan pada para responden.<sup>13</sup>

##### c. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah pengumpulan data dengan menyelidiki benda-benda tertulis, seperti : buku-buku, brosur, dokumen, peraturan-peraturan, notulen rapat, dan catatan harian.<sup>14</sup> Metode ini digunakan untuk menguatkan data-data yang telah didapatkan. Metode dokumentasi ini digunakan untuk mengumpulkan data yang berkaitan dengan kegiatan diBRISyarah KCP Pati.

#### 5. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan apa yang penting dan apa

---

<sup>13</sup> P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian Teori dan Praktik*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1991, Cet 1, H. 39

<sup>14</sup> Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2006, H. 155.

yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan pada orang lain.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik analisis data deskriptif, dimana peneliti menggambarkan tentang gambaran kondisi dan situasi di BRISyariah KCP Pati. Sedangkan teknik analisis data deskriptif yaitu suatu analisis yang bersifat mendeskripsikan makna data atau fenomena yang dapat ditangkap oleh peneliti, dengan menunjukkan bukti-buktinya.<sup>15</sup>

Teknik ini digunakan untuk mendeskripsikan data-data yang peneliti kumpulkan baik dari wawancara, observasi maupun dokumentasi selama mengadakan penelitian di BRISyariah KCP Pati.

#### **F. Sistematika penulisan**

Pembahasan dalam penelitian ini terdiri atas lima bab dengan sistematika penulisannya adalah sebagai berikut:

##### **BAB I : Pendahuluan**

Bab pertama menjelaskan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuandan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metodologi penelitian, serta sistematika penulisan Tugas Akhir.

##### **BAB II : Landasan Teori**

Bab kedua ini berisi tentang pengertian KPR BRISyariah iB, Tujuan, manfaat, fitur-fitur yang ditawarkan, jangka waktu, syarat dan ketentuan, jaminan, pengertian akad murabahah, landasan hukum, rukun dan syarat, jenis akad murabahah, serta aspek-aspek khusus dalam murabahah,

---

<sup>15</sup> Muhammad Ali, *Strategi Penelitian Pendidikan*, Bandung: Angkasa, 1993, cet. 10, H. 161

**BAB III : Gambaran Umum Objek Penelitian**

Bab ketiga ini berisi tentang sejarah berdirinya BRISyariah, visi dan misi perusahaan, nilai utama, job disk, serta produk-produk yang ditawarkan oleh BRISyariah KCP Pati.

**BAB IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Bab keempat ini berisi tentang penerapan akad *murabahah* pada BRISyariah KCP Pati, proses pembiayaan KPR iB, analisis terhadap pembiayaan KPR BRISyariah iB di BRISyariah KCP Pati dalam perspektif hukum islam

**BAB V : Penutup**

Bab kelima ini sebagai bab akhir dari keseluruhan rangkaian pembahasan sehingga menjelaskan mengenai kesimpulan, saran atau rekomendasi yang diajukan untuk pengembangan kinerja perusahaan, dan penutup.

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. KPR BRISyariah iB

KPR BRISyariah iB adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada Perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*Murabahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Keuntungan KPR BRISyariah iB adalah persyaratan yang mudah, proses cepat, dan jangka waktu hingga 15 tahun. <sup>1</sup>

#### B. Tujuan KPR BRISyariah

Tujuan KPR BRISyariah iB adalah sebagai berikut: <sup>2</sup>

1. Pembelian properti, terdiri dari pembelian:
  - a. Rumah *ready stock* dan proses pembangnunan oleh developer (indent)
  - b. Rumah bekas/*Second*
  - c. Rumah toko (ruko) dengan syarat tertentu
  - d. Rumah kantor (rukon) dengan syarat tertentu
  - e. Apartemen *strata title* dengan syarta tertentu
  - f. Tanah dengan luas tertentu dan status tanah milik developer atau non developer
2. Pembangunan/renovasi rumah
  - a. Bahan bangunan untuk pembangunan

---

<sup>1</sup> Modul BRISyariah

<sup>2</sup>*Ibid*



b. Bahan bangunan untuk perbaikan/renovasi

3. *Take Over*/pengalihan pembiayaan KPR, terdiri dari :

*Take Over* lembaga keuangan konvensional

### **C. Manfaat KPR BRISyariah**

Manfaat dari KPR BRISyariah adalah sebagai berikut:<sup>3</sup>

1. Skim pembiayaan adalah akad jual beli barang (*Murabahah*) dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh bank dan nasabah (*fixed margin*)
2. Uang muka ringan, minimum 10%
3. Jangka waktu maksimal 15 tahun
4. Cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu
5. Bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo

### **D. Fitur KPR BRISyariah**

Fitur-fitur KPR BRISyariah iB yang ditawarkan oleh BRISyariah adalah sebagai berikut:<sup>4</sup>

1. Plafon pembiayaan / kredit
  - a. Minimal Rp. 25.000.000,-
  - b. Maksimal Rp. 3.500.000.000,-
2. Bank Finance (Pembiayaan Bank)
  - a. Pembelian rumah

---

<sup>3</sup>*Ibid*

<sup>4</sup>*Ibid*

1. Baru, maksimum 90% dari penawaran developer atau nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan bank atau harga jual rumah, mana yang lebih rendah
  2. Bekas, maksimum 80% dari nilai pasar (ditetapkan penilai jaminan bank)
- b. Pembangunan rumah
1. Maksimum 80% dari rencana anggaran biaya
  2. Penarikan secara bertahap sesuai progres, maksimal selama 6 bulan
- c. Renovasi rumah
1. Maksimum 100% dari rencana anggaran biaya selama tidak lebih besar dari nilai tanah yang dijamin
  2. Penarikan secara bertahap berdasarkan progres, maksimal 6 bulan
- d. Take over pembiayaan rumah
- 100% dari *Outstanding* pembiayaan bank konvensional/bank syariah/ atau 80% dari nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan bank (mana yang terendah)
- e. Pembiayaan tanah
1. Maksimum 70% dari harga penawaran pengembang (developer) atau nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan bank dengan pembatasan bahwa untuk tanah *real estate*, harus dengan developer yang sudah bekerjasama dengan bank
  2. Maksimum 50% dari nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan bank untuk yang diluar perumahan/*real state*

f. Pembiayaan apartemen

1. Maksimum 70% dari harga penawaran pengembang (developer) yang sudah dikerjasamakan dengan bank
2. Maksimum 80% nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan bank

g. Pembelian ruko/rukan

1. Maksimum 70% dari harga penawaran pengembang (developer) yang sudah dikerjasamakan dengan bank
2. Maksimum 80% nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan bank

**E. Jangka Waktu KPR BRISyariah**

Jangka Waktu KPR BRISyariah adalah sebagai berikut: <sup>5</sup>

1. Minimum 12 bulan
2. Maksimum 15 tahun untk KPR iB yang bertujuan untuk : Pembelian rumah baik dalam kondisi baru (rumah jadi atau *indent*) dan rumah bekas pakai (*second*)
3. Pembelian bahan bangunan untuk pembangunan rumah baru
4. Maksimum 10 tahun untuk :
  - a. Pembelian apartemen
  - b. Pembelian rumah toko atau rumah kantor
  - c. Pembelian bahan bangunan untuk renovasi rumah
  - d. *Take Over* pembiayaan rumah
5. Maksimum 5 tahun untuk :  
Khusus pada pembiayaan tanah kosong sebagai persiapan untuk pembangunan rumah

---

<sup>5</sup>*Ibid*

## **F. Syarat dan Ketentuan KPR BRISyariah**

Syarat dan ketentuan KPR BRISyariah adalah sebagai berikut: <sup>6</sup>

### **Persyaratan umum nasabah**

1. Warga negara Indonesia
2. Karyawan tetap dengan pengalaman kerja minimal 2 tahun
3. Wiraswasta dengan pengalam usaha minimal 3 tahun
4. Profesional dengan pengalaman praktek minimal 2 tahun
5. Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan maksimal usia pensiun untuk karyawan atau 65 tahun unruk wiraswasta dan profesional
6. Tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah
7. Memenuhi persyaratan sebagai pemegang polis asuransi jiwa
8. Memiliki atau bersedia membuka rekening tabungan pada Bank BRISyariah

### **Persyaratan Dokumen Nasabah**

1. Karyawan dengan hasil tetap
  - a. Kartu tanda pengenal (KTP)
  - b. Kartu keluarga dan surat nikah
  - c. Slip gaji terakhir atau surat keterangan gaji
  - d. Rekening koran/tabungan 3 bulan akhir
  - e. NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp 50 juta
2. Wiraswasta
  - a. Kartu tanda pengenal (KTP)

---

<sup>6</sup>*Ibid*

- b. Kartu keluarga dan surat nikah
  - c. Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir
  - d. Laporan keuangan 2 bulan terakhir
  - e. Legalitas usaha (akte pendirian berikut perubahan terakhir, TDP, SIUP, NPWP)
  - f. NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp 50 juta
3. Profesional
- a. Kartu Tanda Pengenal (KTP)
  - b. Kartu keluarga dan surat nikah
  - c. Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir
  - d. Izin praktek yang masih berlaku
  - e. NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp 50 juta

### **Persyaratan Jaminan**

1. Sertifikat Tanah (SHGB dan SHM)
2. Izin mendirikan bangunan (IMB)
3. PBB terakhir

### **G. Jaminan KPR BRISyariah**

Jaminan KPR BRISyariah adalah sebagai berikut : <sup>7</sup>

1. Jaminan utama yang dapat diterima oleh bank adalah bangunan yang dibeli atau dibangun atau direnovasi atau ditake over
2. Sertifikat yang dapat diterima adalah atas nama dan/atau nama pasangan kawinnya (tidak diperbolehkan atas nama teman hidup)

---

<sup>7</sup>*Ibid*

3. Jaminan atas nama nasabah pihak ke 3 yang dapat diterima adalah atas nama keluarga inti (orang tua atau anak) dan pihak ke 3 tersebut memberikan persetujuan APHT
4. Persyaratan umum jaminan
  - a. Dokumen agunan abash dan lengkap
  - b. Dapat diikat sempurna dengan hukum yang berlaku
  - c. Mudah diperjual belikan
  - d. Dapat diasuransikan
  - e. Tidak menjadi agunan pada bank lain
  - f. Tidak dalam sengketa
5. Jaminan dapat berlaku cross collateral, sepanjang memenuhi ketentuan collateral coverage
6. Nilai appraisal bank adalah nilai pasar wajar
7. Tanah yang dapat diterima sebagai jaminan adalah tanah dengan sertifikat hak milik (HM) atau hak Guna bangunan (HGB)
8. Untuk tanah dengan SHGB berlaku syarat sertifikat yang dijaminan belum jatuh tempo pembiayaan
9. Nilai Hak Tanggungan adalah 125% dari plafon tau maksimum sebesar market value jaminan
10. Untuk pembiayaan dengan jaminan dana sendiri (cash collateral) minimal collateral 117% dan diperkenankan untuk tidak dilakukan analisa kualitatif dan kuantitatif.

#### **H. Pengertian *Murabahah***

*Murabahah* adalah istilah dalam fikih islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga

barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan yang diinginkan.<sup>8</sup>

*Murabahah* merupakan transaksi yang sah menurut ketentuan syariat apabila risiko transaksi tersebut menjadi tanggung jawab pemodal sampai penguasaan atas barang (possession) telah dialihkan kepada nasabah. Agar transaksi yang demikian itu secara hukum, bank harus menandatangani 2 (dua) perjanjian yang terpisah. Perjanjian yang satu dengan pemasok barang dan perjanjian yang lain dengan nasabah. Adalah tidak sah bagi bank untuk hanya memiliki satu perjanjian saja, yaitu dengan pemasok saja, dimana bank hanyabertindak sebagai pembayar harga barang kepada pemasok barang untuk dan atas nama pembeli atau nasabah.<sup>9</sup>

Transaksi *murabahah* yaitu suatu akad penyediaan barang berdasarkan sistem jual beli, dimana bank membelikam kebutuhan nasabah ditambahkan dengan margin yang disepakati bersama.<sup>10</sup>

Pembiayaan *murabahah* adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu untuk transaksi jual beli suatu barang sebesar harga pokok atau perolehan barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah yang mewajibkan nasabah untuk melunasi utang atau membayar tagihan sesuai dengan akad, dimana sebelumnya penjual menginfirmasikan harga perolehan kepada pembeli.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Indonesia, 2008, H. 81-82

<sup>9</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafitim, 1999, H.64

<sup>10</sup> M. Syafii Antonio. *Bank Syariah Wacana Ulama dan cendekiawan*. Tazkia, 1999. H. 121

<sup>11</sup> Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, 2009, H.176

## I. Landasan Hukum

Secara umum para pakar ekonomi perbankan syariah berpendapat bahwa memperbolehkan jual beli *murabahah* sebagai transaksi pembiayaan dalam perbankan, dalam hal ini mereka berpedoman pada Al-Quran dan Hadist.

### a. Al-Qur'an

Ayat-ayat Al-Quran yang secara umum membolehkan jual beli, diantaranya adalah firman Allah (QS. Al-Baqarah:275).

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

Artinya :

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

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



Dan firman Allah (QS. An-Nisaa:29)

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ  
بِالْبَطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا  
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu”

b. Hadist

Hadits dari riwayat Ibnu Majah, dari Syuaib:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ،  
وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ. (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَه)

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

c. Ijma’

Transaksi ini sudah dipraktekkan di berbagai kurun dan tempat tanpa ada yang mengingkarinya, ini berarti para ulama menyetujuinya.

d. Kaidah Fiqh, yang menyatakan:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يُدَلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

**J. Rukun dan Syarat Murabahah**

Rukun *Murabahah*

Rukun dari akad *murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu :

1. Penjual (*Ba'i*)
2. Pembeli (*Musytari*)
3. Barang yang diperjual belikan (*Mabi'*)
4. Harga barang (*Tsaman*)
5. Pernyataan serah terima (*ijab qabul*)<sup>12</sup>

#### Syarat *Murabahah*

Syarat dari akad *murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu :

1. Pihak yang berakad (*Bai'* dan *musytari*) cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa.
2. Barang yang diperjual belikan (*mabi'*) tidak termasuk barang haram dan jenis maupun jumlahnya jelas.
3. Harga barang (*tsaman*) harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan) dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas.
4. Pernyataan serah terima (*ijab qabul*) harus jelas dengan menyebutkan secara spesifik pihak-pihak yang berakad.<sup>13</sup>

#### **K. Jenis-Jenis *Murabahah***

*Murabahah* pada prinsipnya adalah jual beli dengan keuntungan, hal ini bersifat dan berlaku umum pada jual beli barang-barang yang memenuhi syarat jual beli *murabahah*. Dalam prakteknya pembiayaan *murabahah* yang diterapkan Bank BRI Syariah terbagi kepada 3 jenis, sesuai dengan peruntukannya, yaitu:

---

<sup>12</sup> Modul BRISyariah

<sup>13</sup> *Ibid*

1. *Murabahah* Modal Kerja (MMK), yang diperuntukkan untuk pembelian barang-barang yang akan digunakan sebagai modal kerja. Modal kerja adalah jenis pembiayaan yang diperlukan oleh perusahaan untuk operasi sehari-hari. Penerapan *murabahah* untuk modal kerja membutuhkan kehati-hatian, terutama bila obyek yang akan diperjualbelikan terdiri dari banyak jenis, sehingga dikhawatirkan akan mengalami kesulitan terutama dalam menentukan harga pokok masing-masing barang.
2. *Murabahah* Investasi (MI), adalah pembiayaan jangka menengah atau panjang yang tujuannya untuk pembelian barang modal yang diperlukan untuk rehabilitasi, perluasan, atau pembuatan proyek baru.
3. *Murabahah* Konsumsi (MK), adalah pembiayaan perorangan untuk tujuan nonbisnis, termasuk pembiayaan pemilikan rumah, mobil. Pembiayaan konsumsi biasanya digunakan untuk membiayai pembelian barang konsumsi dan barang tahan lama lainnya. Jaminan yang digunakan biasanya berujud obyek yang dibiayai, tanah dan bangunan tempat tinggal.<sup>14</sup>

#### **L. Aspek-aspek khusus dalam *murabahah***

Aspek-aspek khusus dalam *murabahah* adalah sebagai berikut:

- a. Hutang dalam *murabahah*
  1. Penyelesaian hutang nasabah tak ada kaitan dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ke-3 atas barang tersebut. Jika nasabah menjual barang tersebut, dia tetap wajib membayar hutangnya kepada bank.
  2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.

---

<sup>14</sup><http://ryanrahmadi99.blogspot.co.id/2013/04/makalah-murabahah.html?m=1> (Diakses pada jum'at, 2 april 2016)

3. Jika penjual tersebut merugi, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya kepada bank dan tidak boleh meminta kerugian tersebut diperhitungkan.
- b. Pengadaan atau pembelian barang
1. Dilakukan oleh bank sendiri
  2. Diwakilkan kepada nasabah untuk membeli. Dilakukan akad wakalah (pemberian kuasa) sebelum akad *murabahah*.
  3. Pastikan bahwa obyek *murabahah* belum dimiliki atau belum terjadi transaksi perpindahan kepemilikan dari penjual kepada nasabah (tidak diperkenankan untuk melakukan *refinancing* terhadap obyek *murabahah*)
  4. Pastikan terhadap bukti transaksi jual beli atas obyek *murabahah* sesuai dengan tujuan penggunaan di akad pembiayaan *murabahah* (tidak diperkenankan untuk melakukan *side streaming*)
- c. Penundaan pembayaran
1. Nasabah berkemampuan tidak boleh menunda penyelesaian hutangnya
  2. Nasabah dapat dikenai sanksi berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dalam akad
  3. Dana hasil denda diperuntukkan sebagai dana sosial<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup>*Ibid*

## **BAB III**

### **GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN**

#### **A. Sejarah PT. Bank BRISyariah**

Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya o.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRISyariah secara resmi beroperasi. Kemudian PT. Bank BRISyariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.

Dua tahun lebih PT. Bank BRISyariah 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. Bank BRISyariah 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. Bank BRISyariah 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. Bank BRISyariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT. Bank BRISyariah (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. Bank BRISyariah.

Saat ini PT. Bank BRISyariah menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT. Bank BRISyariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT. Bank BRISyariah menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.

Sesuai dengan visinya, saat ini PT. Bank BRISyariah 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.<sup>1</sup>

## **B. Visi dan Misi BRISyariah**

### Visi BRI Syariah

Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah, untuk kehidupan lebih bermakna.<sup>2</sup>

### Misi BRI Syariah

- a. Memahami keragaman individu dan mengkomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah
- b. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai prinsip-prinsip syariah

---

<sup>1</sup> Modul BRISyariah

<sup>2</sup> Modul BRISyariah

- c. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapanpun, dimanapun
- d. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman pikiran.<sup>3</sup>

### **C. Nilai Utama BRI Syariah**

- a. Kemudahan dan nyaman akses perbankan
- b. Pemahaman mendalam yang progresif
- c. Fokus pada nasabah
- d. Penerapan etika secara inklusif.<sup>4</sup>

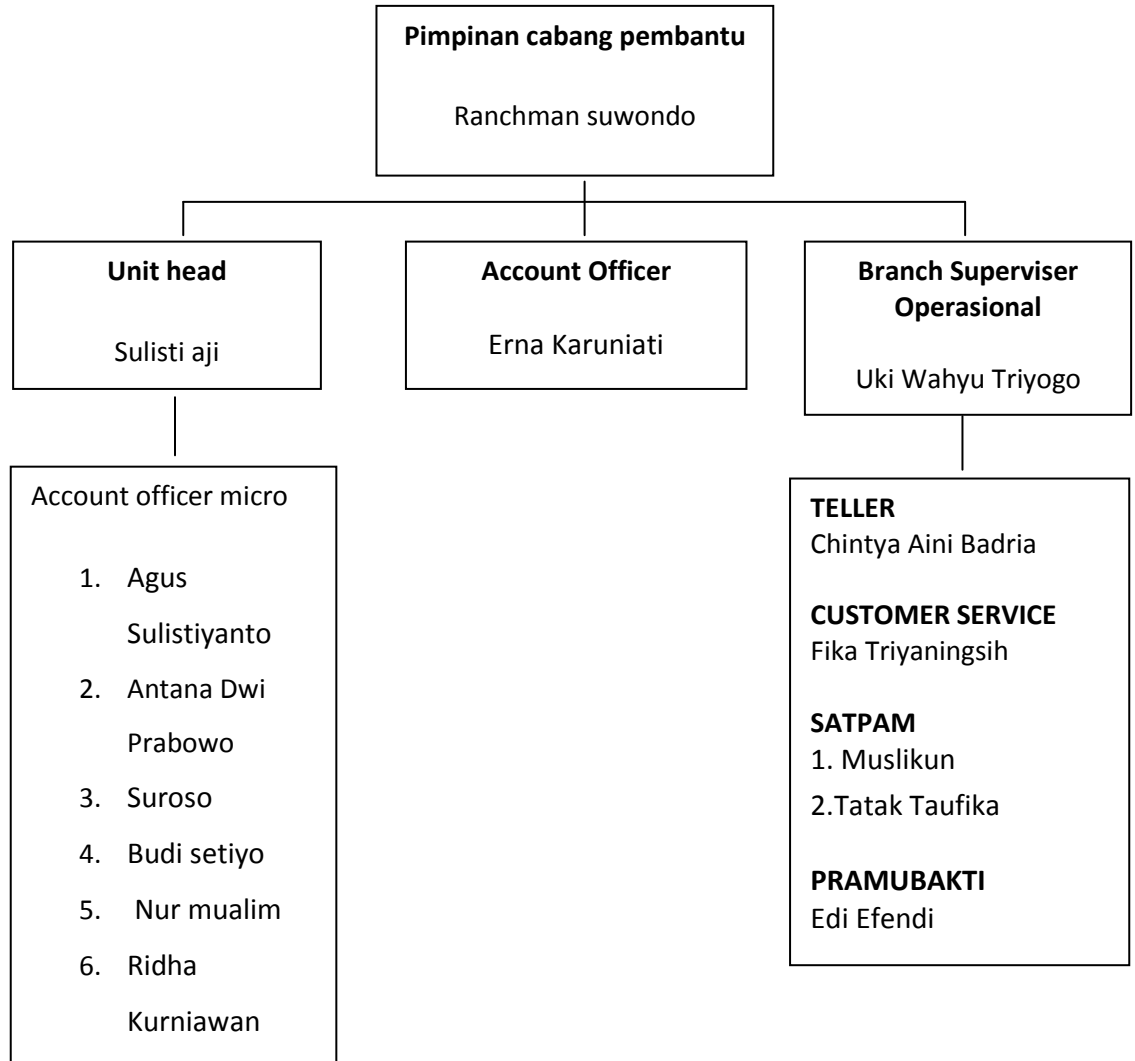
---

<sup>3</sup> Modul BRISyariah

<sup>4</sup> *Ibid*

#### D. Struktur Organisasi BRISyariah KCP Pati

Struktur organisasi BRISyariah KCP Pati adalah sebagai berikut:<sup>5</sup>



#### E. Job disk BRISyariah

Uraian pekerjaan yang ada di BRISyariah adalah sebagai berikut:<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Ibid



### **1. Pimpinan Cabang Pembantu (PINCAPEM)**

Pimpinan cabang pembantu mempunyai tugas mengelola kantor cabang pembantu, bertanggung jawab terhadap kantor cabang pembantu, dan melakukan pembinaan kepada seluruh karyawan PT. Bank BRISyariah KCP Pati.

### **2. *Unit Head (UH)***

Unit Head (UH) bertugas untuk melaksanakan dan memastikan bisnis mikro pada unit tersebut berjalan sesuai dengan target yang diberikan dan tidak melanggar syariah comply maupun P3 mikro, UH membawahi AOM.

### **3. *Account Officer Micro***

Bagian AOM bertugas untuk melakukan evaluasi atas pengajuan fasilitas pembiayaan dan kemudian merekomendasikan dan atau memberikan persetujuan dengan menggunakan pertimbangan yang baik. Untuk itu diperlukan rujukan pada Kebijakan Umum Pembiayaan perihal Komite Pembiayaan setiap pejabat yang ditunjuk sebagai Komite Pembiayaan harus mendalami fungsi dan peranannya serta memiliki tanggung jawab terhadap kualitas pembiayaan yang direkomendasikan dan atau disetujui oleh yang bersangkutan. Melakukan penjualan produk-produk mikro serta melakukan prescreening untuk calon-calon sebelum dokumen-dokumen pembiayaan diberikan kepada UH untuk verifikasi lebih lanjut. Melakukan proses cash pick up dan kunjungan ke nasabah untuk memastikan pembayaran angsuran nasabah secara tepat waktu

### **4. *Account Officer (AO)***

#### **Tugas – tugas:**

- a. Memasarkan produk dan jasa kepada calon nasabah yang dianggap potensial.

---

<sup>6</sup> Ibid

- b. Melakukan proses inisiasi, solitasi, dan pengumpulan data atas pengajuan permohonan kredit untuk menjamin kelancaran proses pengajuan proposal kredit kepada pejabat yang bertanggungjawab.
- c. Mencari informasi tentang karakter, kegiatan usaha, dan produk usaha dari calon nasabah untuk menggambarkan kelangsungan usaha calon nasabah yang akan dibiayai.
- d. Melakukan pengecekan secara fisik dan administratif, terhadap jaminan yang akan digunakan oleh calon nasabah.
- e. Melakukan analisa terhadap permohonan pinjaman dan membuat usulan kepada koordinatornya.
- f. Melaksanakan pembinaan dan monitoring atas aktivitas debitur serta memastikan usaha nasabah berjalan dengan baik sebagaimana yang diproyeksikan dalam analisa.
- g. Mengadakan pengawasan atas penggunaan dana dari realisasi kredit sesuai dengan peruntukannya.
- h. Mengidentifikasi dan mengamankan resiko-resiko kredit yang akan timbul.
- i. Membuat laporan harian, mingguan, dan bulanan atas kinerja yang telah dijalankan kepada koordinatornya.
- j. Membuat rencana kunjungan kepada nasabah atau calon nasabah.
- k. Menyampaikan informasi kepada koordinatornya berkaitan dengan potensi pasar untuk pengembangan produk.

- l. Mengadakan penagihan tunggakan kredit baik yang menjadi accountnya maupun secara team terhadap AO lain.
- m. Membuat usulan untuk melakukan restrukturisasi kredit atas nasabah binaannya sesuai dengan prosedur yang ada di PT. Bank BRISyariah.

### **Wewenang**

- a. Mengusulkan untuk membiayai/menolak permohonan kredit dari calon nasabah sesuai dengan survey lapangan dan hasil analisa yang telah dibuat.
- b. Melakukan hubungan dengan nasabah atau calon nasabah.
- c. Meminta data dan dokumen lain dari nasabah/calon nasabah yang dibutuhkan untuk melengkapi kebutuhan administrasi nasabah.
- d. Melakukan hubungan dengan pihak-pihak di luar perusahaan yang terkait dengan tugasnya.

### **5. *Branch Operasional Supervisor (BOS)***

#### **Tanggung Jawab**

- a. Melakukan persetujuan/ otorisasi transaksi sesuai dengan kewenangan yang diberikan dan prosedur yang berlaku di BRISyariah.
- b. Mengkoordinir persiapan sarana dan prasarana yang dibutuhkan untuk pelaksanaan Operasional CS, Teller, Operation Support di Kantor Cabang/ CS, Teller di KCP sesuai Struktur Organisasi keputusan manajemen Bank.
- c. Mengelola operasional di Kantor Cabang khususnya untuk CS, Teller dan Operation Support.

- d. Melakukan koordinasi internal khususnya yang terkait dengan Unit kerja yang menjadi tanggung jawabnya.
- e. Mengkoordinir pelaksanaan Mini Banking T24 kepada jajaran operasi dibawah supervisinya dalam rangka implementasi layanan operasional.
- f. Membentuk Team Work yang solid dan komunikasi yang efektif di unit kerja supervisinya.

### **Wewenang**

- a. Memberikan persetujuan transaksi operasi sesuai limit kewenangan yang telah diberikan manajemen.
- b. Memberikan usulan dan informasi kepada Manager Operasi dalam pelaksanaan operasional Bank di unit kerja supervisinya.
- c. Memberikan instruksi kepada seluruh staf jajaran operasi di unit kerja supervisinya untuk pelaksanaan tugas yang terkait dengan kepentingan Bank dan pelaksanaan instruksi nasabah yang telah diyakinkan keabsahannya.
- d. Memberikan sosialisasi dan informasi atas SE Operasi maupun aturan lainnya yang terkait operasional di unit kerja supervisinya untuk diketahui dan dilaksanakan.
- e. Mengambil alih pelaksanaan tugas dari seluruh staf jajaran operasi unit kerja supervisinya bilamana dianggap perlu khususnya untuk masalah yang sudah berdampak pada Cabang maupun Bank secara keseluruhan.

### **6. *Customer Service (CS)***

**Tanggung Jawab**

- a. Melayani nasabah memberikan informasi produk dan layanan serta melaksanakan transaksi operasional sesuai dengan kewenangannya, berdasarkan instruksi nasabah dan kebijakan serta aturan yang telah ditetapkan.
- b. Sebagai petugas yang menerima dan menangani keluhan nasabah serta melakukan koordinasi dengan pihak-pihak terkait untuk penyelesaiannya.
- c. Memperhatikan dan menjaga kebersihan lingkungan kerja terutama tempat kerja, tempat tunggu nasabah, tempat brosur, dan area banking hall.
- d. Menyimpan dan mengelola peralatan kerja dengan baik dan rapi.
- e. Memahami produk dan layanan yang diberikan terkait dengan operasional layanan.
- f. Melaksanakan dan bertanggung jawab kepada Supervisor Branch Operation dan berkoordinasi secara proaktif dengan karyawan lainnya dalam rangka implementasi kebijakan dan aturan yang berlaku untuk setiap layanan operasi front office di Kanca.
- g. Sebagai bagian dari Tim Operasi yang harus dapat bekerjasama dan mengikuti pelatihan dalam mewujudkan Team Work yang solid dan komunikasi yang efektif di Operasional Kanca.

**Wewenang**

- a. Mengusulkan pelatihan sesuai kebutuhan dan ketentuan Grup HCM.
- b. Memproses transaksi operasional sesuai dengan limit kewenangannya.

- c. Memberikan usulan dan informasi kepada Supervisor Branch Operation, Operation Manager, Pinca dalam pelaksanaan operasi front office Bank.

## **7. Teller**

### **Tanggung Jawab**

- a. Melaksanakan dan bertanggung jawab atas transaksi operasional tunai dan non tunai yang diprosesnya berdasarkan instruksi nasabah dan kebijakan serta aturan yang telah ditetapkan.
- b. Memperhatikan dan menjaga kebersihan lingkungan kerja terutama counter teller dan kondisi khasanah.
- c. Menyimpan dan mengelola peralatan kerja dengan baik dan rapi.
- d. Memahami produk dan layanan yang diberikan terkait dengan operasional teller.
- e. Melaksanakan dan bertanggung jawab kepada supervisor branch operation dalam rangka implementasi kebijakan dan aturan yang berlaku untuk setiap layanan operasi front office di Kanca.
- f. Sebagai bagian dari Tim Operasi yang harus dapat bekerjasama dan mengikuti pelatihan dalam mewujudkan Team Work yang solid dan komunikasi yang efektif di Operasional Kanca.

### **Wewenang**

- a. Mengusulkan pelatihan sesuai kebutuhan dan ketentuan Grup HCM.
- b. Memproses transaksi operasional sesuai dengan limit kewenangannya.

- c. Memberikan usulan dan informasi kepada Supervisor Layanan, Operation Manager, Pinca dalam pelaksanaan operasi front liners Bank.

## **8. UFO**

### **Tanggung Jawab**

- a. Melakukan review terhadap dokumen dan proposal pembiayaan.
- b. Melakukan analisis terhadap kelayakan pembiayaan calon nasabah.
- c. Melakukan taksasi jaminan pembiayaan mikro.
- d. Memberikan persetujuan atau menolak proposal pembiayaan berdasarkan hasil analisisnya.
- e. Memproses proposal sesuai dengan SLA yang ditetapkan.
- f. Membuat Instruksi Realisasi Pembiayaan (IRP).
- g. Menjalankan proses pembiayaan sesuai dengan kebijakan.
- h. Penyelidikan informasi negatif calon nasabah.
- i. Mematuhi kebijakan pembiayaan dan P3M BRI Syariah.
- j. Menyiapkan dan melakukan akad pembiayaan Mikro.

### **Wewenang**

- a. Memberikan rekomendasi persetujuan sesuai wewenangnya (produk mikro 25 dan 75).
- b. Verifikasi secara on the spot terhadap proposal pembiayaan yang di proses.

- c. Melakukan appraisal atas jaminan yang diberikan sesuai wewenangnya

## **F. Produk-Produk BRISyariah**

Produk-produk yang ada di BRISyariah adalah sebagai berikut:<sup>7</sup>

### **1. Tabungan Faedah iB**

Tabungan ini dikelola dengan prinsip titipan (wadhah yad dhamanah) bagi nasabah perorangan yang dengan persyaratan mudah dan ringan yang bebas biaya administrasi serta memiliki berbagai keuntungan

#### **Fitur dan Manfaat**

1. Aman, karena diikut sertakan dalam program penjaminan pemerintah
2. Ringan setoran awal Rp. 100.000,-
3. Gratis biaya administrasi bulanan
4. Gratis biaya Kartu ATM Bulanan
5. Biaya tarik tunai murah di seluruh jaringan ATM BRI, Bersama & Prima.
6. Biaya transfer murah atas jaringan ATM BRI, Bersama & Prima.
7. Biaya Cek Saldo murah di jaringan ATM BRI, Bersama & Prima\*)
8. Biaya debit prima murah\*)
9. Bonus sesuai kebijakan bank
10. Pemotongan zakat secara otomatis dari bonus yang diterima

---

<sup>7</sup> Modul BRISyariah



11. Dilengkapi dengan berbagai fasilitas e-channel berupa SMS Banking, Mobile Banking, Internet Banking.
12. Jika saldo sebelum transaksi lebih besar sama dengan Rp 500.000,- maka diskon 50% untuk biaya transaksi e-channel

**Syarat, ketentuan dan dokumen untuk pembukaan rekening**

1. Nasabah perorangan WNI, usia minimal 17 tahun
2. Kartu identitas (KTP/SIM/Paspor) yang masih berlaku
3. Mengisi dan menandatangani formulir pembukaan rekening
4. Melengkapi dan menandatangani Akad Tabungan Faedah BRISyariah iB
5. Setoran awal minimal Rp. 100.000,-
6. Setoran selanjutnya minimal Rp. 10.000,-
7. Saldo tabungan minimal Rp. 50.000,-
8. Saldo menjadi dorman/tidak aktif jika tidak terdapat transaksi selama 6 (enam) bulan berturut-turut.
9. Saldo dorman akan dikenakan biaya penalti Rp. 2.000,- per bulan
10. Jika saldo Rp. 25.000,- maka rekening akan ditutup secara otomatis, dan dikenakan biaya penutupan rekening sebesar sisa saldo yang tersedia.
11. Biaya penutupan rekening atas permintaan nasabah Rp. 25.000,-
12. Biaya penggantian buku tabungan jika hilang/rusak Rp. 5000,-
13. Biaya pembuatan kartu ATM karena rusak/hilang : Rp 15.000,-
14. Biaya dibawah saldo minimum : Rp 12.500,-

## **2. Tabunganku BRISyariah iB**

Tabungan ini dikelola dengan prinsip titipan (wadhah yad dhamanah) bagi nasabah perorangan yang dengan persyaratan mudah dan ringan yang bebas biaya administrasi serta memiliki berbagai keuntungan.

### **Fitur dan Manfaat**

1. Aman, karena diikut sertakan dalam program penjaminan pemerintah
2. Dapat bertransaksi diseluruh jaringan kantor cabang BRISyariah secara online : penyetoran dapat dilakukan diseluruh cabang secara online, penarikan hanya dapat dilakukan di cabang tempat buka rekening (minimal Rp 100.000)
3. GRATIS biaya administrasi tabungan
4. Bonus sesuai kebijakan bank
5. Pemotongan zakat secara otomatis dari bonus yang diterima

### **Syarat, ketentuan dan dokumen untuk pembukaan rekening**

1. Nasabah perorangan WNI, usia minimal 17 tahun
2. Kartu identitas (KTP/SIM/Paspor) yang masih berlaku
3. 1 nasabah hanya diperkenankan memiliki 1 rekening tabunganku di 1 bank, kecuali bagi orang tua yang membukakan rekening untuk anak yang masih dibawah perwalian sesuai kartu keluarga
4. Mengisi dan menandatangani formulir pembukaan rekening
5. Melengkapi dan menandatangani Akad Tabunganku BRISyariah iB
6. Setoran awal minimal Rp. 50.000,-
7. Setoran selanjutnya minimal Rp. 10.000,-
8. Saldo mengendap minimal Rp. 20.000,-
9. Saldo menjadi dorman/tidak aktif jika terdapat transaksi selama 6 (enam) bulan berturut-turut.

10. Saldo dorman akan dikenakan biaya penalti Rp. 2.000,- per bulan
11. Jika saldo <Rp. 20.000,- maka rekening akan ditutup secara otomatis, dan dikenakan biaya penutupan rekening sebesar sisa saldo yang tersedia.
12. Biaya penutupan rekening atas permintaan nasabah Rp. 20.000,-
13. Biaya penggantian buku tabungan jika hilang/rusak Rp. 0,-

### **Kartu ATM BRISyariah iB**

#### **a. Jenis kartu :**

1. Kartu ATM, apabila digunakan pada mesin ATM, maka kartu tersebut dikenal sebagai kartu ATM.
2. Kartu Debit, apabila digunakan untuk transaksi pembayaran dan/atau pembelanjaan non-tunai pada mesin EDC (*Electronic Data Capture*), maka kartu tersebut dikenal sebagai kartu debit.

#### **b. Manfaat ATM BRISyariah :**

Kartu ATM dan Kartu Debit berguna sebagai alat bantu transaksi dan memperoleh informasi perbankan secara elektronik.

#### **c. Jenis transaksi yang tersedia di ATM antara lain :**

1. Penarikan tunai
2. Transfer dana antar rekening BRISyariah
3. Transfer dana bank lain di jaringan ATM bersama
4. Transfer dana ke Bank lain di jaringan ATM Prima
5. Pembayaran Tagihan

## 6. Pembelian

### **d. Keuntungan dari ATM BRISyariah :**

1. Mudah. Tidak perlu datang ke bank untuk melakukan transaksi atau memperoleh informasi perbankan.
2. Aman. Tidak perlu membawa uang tunai untuk transaksi belanja di toko.
3. Fleksibel. Transaksi penerikan tunai/pembelanjaan via mesin EDC/ATM, dapat dilakukan di jaringan bank sendiri, jaringan lokal, dan jaringan internasional.
4. Leluasa. Dapat bertransaksi setiap saat meskipun libur.

### **3. Tabungan Haji BRISyariah iB**

Tabungan haji BRISyariah iB merupakan tabungan investasi dari BRISyariah bagi calon haji yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan biaya perjalanan ibadah haji (BPIH) dengan prinsip bagi hasil. Tabungan yang dikelola dengan prinsip bagi hasil (mudharabah al muthlaqah) bagi calon haji yang bertujuan memenuhi biaya perjalanan ibadah haji (BPIH).

#### **Fitur dan manfaat tabungan haji BRISyariah**

1. Aman, karena diikut sertakan dalam program penjaminan pemerintah
2. Dapat bertransaksi di seluruh jaringan kantor cabang BRISyariah secara online
3. Online dengan siskohat (sistem komputerisasi haji terpadu), jika saldo >Rp. 25.050.000,-
4. Gratis asuransi jiwa dan kecelakaan, hingga 100% saldonya
5. Gratis biaya administrasi tabungan
6. Diberikan bagi hasil yang kompetitif

7. Dana tidak dapat ditarik sewaktu-waktu, tidak diberikan kartu ATM
8. Pemotongan zakat secara otomatis dari bonus yang diterima
9. Mendapat souvenir yang menarik saat pelunasan BPIH

#### **Syarat, ketentuan dan dokumen untuk pembukaan rekening**

1. Nasabah perorangan, usia minimal 17 tahun
2. Kartu identitas (KTP/SIM/Paspor) yang masih berlaku dari kantor Departemen. agama sesuai domisili KTP, cabang BRISyariah masih 1 provinsi dengan domisili KTP
3. Mengisi dan menandatangani formulir pembukaan rekening
4. Melengkapi dan menandatangani akad tabungan
5. Setoran awal minimal Rp. 50.000,-
6. Setoran selanjutnya minimal Rp. 10.000,-
7. Saldo mengendap minimal Rp. 50.000,-
8. Biaya jika saldo mengendap dibawah minimal Rp. 0.-
9. Biaya penutupan rekening Rp. 25.000,-
10. Biaya penggantian buku tabungan jika hilang/rusak Rp. 5.000,-

#### **4. Giro BRISyariah iB**

Giro BRISyariah merupakan simpanan untuk kemudahan berbisnis dengan pengelolaan dana berdasarkan prinsip titipan (Wadiah Yad Dhamanah) yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan Cek atau Bilyet Giro.

#### **Fitur dan Manfaat Giro BRISyariah :**

1. Aman, karena diikutsertakan dalam program penjaminan pemerintah
2. Kemudahan transaksi dengan menggunakan cek atau bilyet giro

3. Pemindahbukuan antar rekening BRISyariah secara On-Line
4. Fasilitas pengiriman rekening koran setiap awal bulan
5. Bonus sesuai dengan kebijakan bank

**Syarat dan ketentuan Giro BRISyariah :**

1. Nasabah perorangan atau perusahaan
2. Usia minimal 17 tahun atau telah memiliki status menikah (untuk perorangan)
3. Kartu identitas (KTP/SIM/Paspor) yang masih berlaku
4. Mengisi dan menandatangani formulir pembukaan rekening giro BRISyariah iB
5. Melengkapi dan menandatangani akad giro BRISyariah iB
6. Setoran awal minimal Rp 2.500.000,- (untuk perorangan) dan Rp 5.000.000,- (untuk perusahaan) dan setoran selanjutnya minimal Rp 50.000,-
7. Saldo mengendap minimal Rp 500.000,-
8. Biaya administrasi rekening bulanan Rp 10.000,-
9. Biaya saldo mengendap Rp 20.000,-
10. Biaya rekening pasif Rp 10.000,- per bulan
11. Biaya re-aktivasi rekening pasif Rp 0,- (gratis)
12. Biaya penutupan rekening Rp 25.000,-

**5. Deposito BRISyariah iB**

Deposito BRISyariah merupakan salah satu jenis simpanan BRISyariah dengan prinsip bagi hasil (Mudharbah al-Muthlaqah) bagi nasabah perorangan atau perusahaan yang dananya hanya dapat ditarik pada saat jatuh tempo.

**Fitur manfaat Deposito BRISyariah :**

1. Aman, karena ikut serta dalam program penjaminan pemerintah
2. Pilihan jangka waktu 1,3,6 dan 12 bulan

3. Minimal penempatan Rp 2.500.000,- (perorangan dan perusahaan)
4. Bagi hasil kompetitif
5. Dapat diperpanjang secara otomatis dengan nasabah bagi hasil sesuai kesepakatan pada saat jatuh tempo (ARO = Automatic Roll Over)
6. Pemindahbukuan otomatis setiap bulan dari bagi hasil yang didapatkan ke rekening BRISyariah
7. Dapat dilakukan potongan zakat atas bagi hasil yang diterima
8. Dapat dijadikan jaminan pembiayaan
9. Dikenakan biaya administrasi pencairan jika dicairkan sebelum jatuh tempo (Break Deposito)

**Syarat dan Ketentuan Pembuatan Deposito BRISyariah :**

**a) Deposan Perorangan :**

1. Usia minimal 17 tahun atau lebih telah memiliki status menikah
2. Kartu identitas (KTP/SIM/Paspor) yang masih berlaku
3. Mengisi dan menandatangani aplikasi pembukuan rekening deposito
4. Melengkapi dan menandatangani akad deposito BRISyariah iB
5. Memiliki rekening tabungan atau giro BRISyariah
6. Dana tidak dapat ditarik pada saat jatuh tempo
7. Dikenakan biaya administrasi pencairan jika dicairkan sebelum jatuh tempo

**b) Deposan Perusahaan :**

1. Kartu identitas (KTP/SIM/Paspor) yang masih berlaku dari pengurus badan usaha atau kuasanya
2. Menyerahkan fotocopy akta pendirian/anggaran dasar perusahaan beserta perubahannya (jika ada), serta pengesahan Departemen Kehakiman
3. Mengisi dan menandatangani aplikasi pembukaan Rekening Deposito

4. Melengkapi dan menandatangani akad depositi BRISyariah iB, kartu contoh tanda tangan (KCTT)
5. Menyerahkan surat izin usaha perdagangan (SIUP), (NPWP)
6. Melakukan setoran pembukaan rekening deposito
7. Memiliki rekening tabungan atau giro di BRISyariah iB

#### **6. KPR BRISyariah iB**

Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada Perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setia bulan.

#### **Syarat dan Ketentuan KPR BRISyariah :**

##### **a) Persyaratan umum nasabah**

- a. Warga negara Indonesia
- b. Karyawan tetap dengan pengalaman kerja minimal 2 tahun
- c. Wiraswasta dengan pengalam usaha minimal 3 tahun
- d. Profesional dengan pengalaman praktek minimal 2 tahun
- e. Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan maksimal usia pensiun untuk karyawan atau 65 tahun unruk wiraswasta dan profesional
- f. Tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah
- g. Memenuhi persyaratan sebagai pemegang polis asuransi jiwa
- h. Memiliki atau bersedia membuka rekening tabungan pada Bank BRISyariah

##### **b) Persyaratan Dokumen Nasabah**

1. Karyawan dengan hasil tetap
  - a. Kartu tanda pengenal (KTP)



- b. Kartu keluarga dan surat nikah
- c. Slip gaji terakhir atau surat keterangan gaji
- d. Rekening koran/tabungan 3 bulan akhir
- e. NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp 50 juta

2. Wiraswasta

- a. Kartu tanda pengenal (KTP)
- b. Kartu keluarga dan surat nikah
- c. Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir
- d. Laporan keuangan 2 bulan terakhir
- e. Legalitas usaha (akte pendirian berikut perubahan terakhir, TDP, SIUP, NPWP)
- f. NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp 50 juta

3. Profesional

- a. Kartu Tanda Pengenal (KTP)
- b. Kartu keluarga dan surat nikah
- c. Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir
- d. Izin praktek yang masih berlaku
- e. NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp 50 juta

**c) Persyaratan Jaminan**

- 1. Sertifikat Tanah (SHGB dan SHM)
- 2. Izin mendirikan bangunan (IMB)

3. PBB terakhir

### **7. KKB BRISyariah iB**

Kepemilikan kendaraan bermotor BRISyariah (KKB BRISyariah iB) adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan mobil dari BRISyariah iB kepada nasabah perorangan untuk memenuhi kebutuhan kendaraan dengan pengembalian secara angsuran/ mencicil dalam jangka waktu yang disepakati

#### **Tujuan dan Manfaat KKB BRISyariah iB**

1. Pembelian mobil baru
2. Pembelian mobil *second*
3. *Take Over* / pengalihan pembiayaan KKB dari lembaga pembiayaan lain
4. Skim pembiayaan adalah akad jual beli barang (MURABAHAH) dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh bank dan nasabah (ifixed margin)
5. Uang muka ringan, mulai 20 %
6. Jangka waktu maksimal 5 tahun

#### **Fitur**

- a. Plafon pembiayaan
  1. Minimal Rp 50.000.000
  2. Maksimal Rp1.000.000.000
- b. Bank Finance (pembiayaan bank)
  1. Pembelian mobil baru, maksimum 80 % dari harga *On the Road* yang dikeluarkan dealer
  2. Pembelian mobil bekas, maksimum 80 % dari nilai pasar wajar (ditetapkan penilai jaminan bank)
- c. Take Over Pembiayaan KKB

100 % dari Outstanding lembaga pembiayaan lain dan/ 80% dari nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank (mana yang terendah)

### **Jangka Waktu Pembiayaan KKB**

#### **a) Pembelian mobil baru :**

1. Minimum 1 tahun
2. Maksimum 5 tahun
3. Ketentuan usia kendaraan pada saat jatuh tempo adalah maksimum 8 tahun dari bulan penerbitan BPKB

#### **b) Take Over Pembiayaan KKB**

1. Minimum 1 tahun
2. Maksimum 5 tahun
3. Ketentuan usia kendaraan pada saat jatuh tempo dalaha maksimum 8 tahun dari bulan penerbitan BPKB

### **Syarat dan Ketentuan**

#### **a) Persyaratan Umum Nasabah**

1. Warga nagara Indonesia
2. Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah
3. Usia maksimum adalah usia pada masa persiapan pensiunan (MPP) / masa pensiun karyawan
4. Usia maksimal 65 tahun untuk wiraswasta/profesional pada saat jatuh tempo pembiayaan

#### **b) Persyaratan Dokumen Nasabah**

- a. Karyawan dengan penghasilan tetap
  1. Kartu tanda Pengenal (KTP)

2. Kartu Keluarga dan Surat Nikah
  3. Slip gaji terakhir atau surat keterangan gaji
  4. Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir
  5. NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp 50.000.000
  6. Copy rekening PBB/rekening listrik/rekening PAM
- b. Wiraswasta
1. Kartu Tanda Pengenal (KTP)
  2. Kartu Keluarga dan Surat Nikah
  3. Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir
  4. Laporan keuangan 2 tahun terakhir
  5. Legalitas usaha (akte pendirian berikut perubahan terakhir, TDP, SIUP, NPWP)
- c. Profesional
1. Kartu Tanda Pengenal (KTP)
  2. Kartu Keluarga dan Surat Nikah
  3. Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir
  4. Izin praktek yang masih berlaku
  5. NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp 50.000.000

## **8. Unit Mikro 25 BRISyariah iB**

Pembiayaan yang diperuntukkan bagi pedagang/wiraswasta skala Mikro yang ditujukan untuk usaha produktif dan usahanya sesuai prinsip syariah, dengan plafon mulai Rp 5.000.000 – Rp 25.000.000. jenis pembiayaan ini tidak membutuhkan agunan/jaminan

### **Fitur dan Manfaat**

- a. Cash pick-up (Antar jemput setoran) yang dilakukan oleh Relationship Officer
- b. Nasabah UMS juga dapat menggunakan kartu ATM BRISyariah dan bertransaksi diseluruh jaringan kantor cabang BRISyariah secara online
- c. Nasabah dapat bertransaksi dilebih dari 20.000 jaringan ATM
- d. Berbagai layanan dapat dilakukan melalui ATM BRISyariah, antara lain:
  1. Cek saldo, tarik tunai, ganti PIN
  2. Transfer
  3. Pembelian maupun pembayaran
- e. Layanan perbankan Elektronik Phone Banking call BRIS 500-789
- f. Jangka waktu pembiayaan 6-36 bulan

#### **Persyaratan Pengajuan Pembiayaan Mikro 25 Brisyariah iB**

1. Usia minimal 21 tahun/ telah menikah untuk usia  $\geq$  18 tahun
2. Memiliki usaha tetap
3. Lama usaha yang sama minimal 3 tahun
4. Warga negara Indonesia dan berdomisili di Indonesia
5. Tujuan pembiayaan untuk usaha yang produktif yaitu : barang modal kerja atau investasi. Contoh penggunaan dana oleh nasabah : pembelian peralatan usaha, memperluas tempat usaha, menambah stok barang dan lain-lain

#### **Persyaratan Dokumen**

1. Kartu identitas (KTP/SIM/paspor) yang masih berlaku
2. Kartu keluarga dan Akta Nikah
3. Akta Cerai/ Surat Kematian Pasangan
4. Surat ijin usaha/Surat Keterangan Usaha

5. Bukti pembayaran lancar atas pembiayaan/kredit eksisting di BRIS/LKK/LKS lain selama 6 bulan terakhir

### **9. UNIT MIKRO 75 BRISyariah iB**

Pembiayaan yang diperuntukkan bagi pedagang/wiraswasta skala mikro yang ditujukan untuk usaha produktif yang usahanya sesuai prinsip syariah, dengan plafon mulai > Rp 5.000.000 – Rp 75.000.000. jenis pembiayaan ini membutuhkan agunan/jaminan.

#### **Fitur dan Manfaat**

- a. *Cash Pick-Up* (antar jemput setoran) yang dilakukan oleh Relationship Officer
- b. Nasabah UMS juga dapat menggunakan kartu ATM BRISyariah dan bertransaksi diseluruh jaringan kantor cabang BRISyariah secara Online
- c. Nasabah dapat bertransaksi dilebih dari 20.000 jaringan :
- d. Berbagai layanan dapat dilakukan melalui ATM BRISyariah
  1. Cek Saldo, Tarik Tunai & Ganti PIN
  2. Transfer
  3. Pembelian maupun pembayaran
- e. Layanan perbankan elektronik phone-banking call BRISyariah 500-789
- f. Jangka waktu pembiayaan 6-36 bulan dengan tujuan barang modal kerja
- g. Jangka waktu pembiayaan 6-30 bulan dengan tujuan investasi

#### **Persyaratan Umum Nasabah**

1. Usia min 21 tahun/telah menikah untuk usia  $\geq$  18 tahun
2. Memiliki usaha tetap
3. Lama usaha yang sama minimal 2 tahun

4. Warga Negara Indonesia dan berdomisili di Indonesia
5. Tujuan pembiayaan untuk usaha yang produktif : barang modal kerja investasi.  
Contoh penggunaan dana oleh nasabah : pembelian peralatan usaha, memperluas tempat usaha, menambah stook barang dan lain-lain
6. Jenis jaminan : tanah, tanah dan bangunan, kios/kas/lapak, kendaraan bermotor dan deposito

### **Persyaratan Dokumen**

1. Kartu identitas (KTP/SIM/Paspor) yang masih berlaku
2. Kartu Keluarga dan Akta Nikah
3. Akta Cerai/ Surat Kematian Pasangan
4. Surat ijin Usaha/Surat Keterangan Usaha
5. Dokumen jaminan: AJB/APHB dari sertifikat, (Sertifikat SHM/SHGB/SHMSRS/SITU/SIPTU/Kios), Bilyet Deposito, BPKB kendaraan seperti motor dan mobil
6. NPWP

### **10. Unit Mikro 500 BRISyariah iB**

Pembiayaan yang diperutukkan bagi pedagang/wiraswasta skala mikro yang ditujukan untuk usaha produktif dan usahanya sesuai prinsip syariah, dengan plafon Rp 75.000.000 – Rp 500.000.000. jenis pembiayaan ini membutuhkan agunan

#### **Fitur dan Manfaat**

- a. Cash Pick-Up (Antar jemput setoran) yang dilakukan oleh Relationship Officer
- b. Nasabah UMS juga dapat menggunakan Kartu ATM BRISyariah dan bertransaksi diseluruh jaringan kantor cabang BRISyariah secara online
- c. Nasabah dapat bertransaksi dilebih 20.000 jaringan ATM
- d. Berbagai layanan dapat dilakukan melalui ATM BRISyariah, antara lain:

1. Cek saldo, tarik tunai dan ganti PIN
  2. Transfer
  3. Pembelian maupun pembayaran
- e. Layanan perbankan Elektronik Phone Banking callBRIS 500-789
- f. Jangka waktu pembiayaan 6-36 bulan untuk tujuan barang modal kerja
- g. Jangka waktu pembiayaan 6-60 bulan untuk tujuan investasi

#### **Persyaratan Umum Nasabah**

1. Usia min 21 tahun/telah menikah untuk usia  $\geq$  18 tahun
2. Memiliki usaha tetap
3. Lama usaha yang sama minimal 2 tahun
4. Warga Negara Indonesia dan berdomisili di Indonesia
5. Tujuan pembiayaan untuk usaha yang produktif yaitu : barang modal kerja atau investasi. Contoh penggunaan dana oleh nasabah : pembelian peralatan usaha, memperluas tempat usaha, menambah stock barang dan lain-lain

#### **Persyaratan Dokumen**

1. Kartu Identitas (KTP/SIM/Paspor) yang masih berlaku
2. Kartu keluarga dan akta nikah
3. Akta Cerai/ Surat kematian pasangan
4. Surat ijin Usaha/ Surat Keterangan Usaha
5. Surat-surat jaminan
6. NPWP



## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Penerapan Akad *Murabahah* Pada BRISyariah KCP Pati

*Murabahah* umumnya dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang investasi, baik domestik maupun luar negeri. Skema ini paling banyak digunakan karena sederhana dan tidak terlalu asing bagi yang sudah biasa bertransaksi dengan dunia perbankan pada umumnya. Kalangan perbankan syariah di Indonesia banyak menggunakan *murabahah* secara berkelanjutan seperti untuk modal kerja, padahal sebenarnya *murabahah* adalah kontrak jangka pendek dengan sekali akad.<sup>1</sup>

Bagi nasabah, akad *murabahah* merupakan model pembiayaan alternatif dalam pengadaan barang-barang kebutuhan. Melalui pembiayaan *murabahah*, nasabah akan mendapat kemudahan mengangsur pembayaran dengan jumlah yang sesuai kesepakatan dengan pihak bank. Selain itu pembeli juga akan memiliki barang kebutuhan dengan segera, meskipun pembayarannya dapat dilakukan secara tunai maupun tangguh. Pelunasan pembayaran tangguh selain dapat diangsur juga dapat secara keseluruhan. Jangka waktu pembayaran ditentukan berdasarkan kesepakatan. Angsuran adalah pembayaran yang dilakukan secara berkala yang ditetapkan dari harga pokok ditambah dengan margin (keuntungan) hingga jangka waktu tertentu. Bagi bank syariah, pembiayaan *murabahah* merupakan akad penyaluran dan yang cepat serta mudah. Melalui *murabahah*, bank syariah akan mendapat profit berupa margin dari selisih pembelian dan penjualan.

---

<sup>1</sup> Muhammad syafi'I Antonio, *Bank Syariah Dar Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Pers, 2001, H. 106

Penggunaan akad *murabahah* di BRI Syariah KCP Pati adalah pembiayaan untuk pengadaan kendaraan bermotor, dan pembiayaan kepemilikan rumah. Berikut penerapan pembiayaan *murabahah* pada BRISyariah KCP Pati :

#### Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Transaksi ini dilakukan oleh BRISyariah KCP Pati dengan prinsip jual beli *murabahah*. Apabila seorang nasabah menginginkan untuk memiliki sebuah rumah, nasabah datang ke BRISyariah KCP Pati kemudian mengajukan permohonan agar bank membelikan rumah. Setelah pihak bank meneliti keadaan nasabah dan menganggap bahwa nasabah tersebut layak untuk mendapatkan pembiayaan untuk pengadaan rumah, maka pihak bank bisa memulai proses pengadaan rumah untuk nasabah dengan menghubungi pihak developer atau jika nasabah telah memilih rumah yang diinginkan pihak bank bisa membelikan rumah tersebut untuk nasabah. jika sudah pihak bank dan nasabah membuat kesepakatan atau berupa akad. Setelah itu pihak bank bisa mencairkan pembiayaan rumah tersebut.

#### Skema *Murabahah*



Skema diatas dapat dijelaskan bahwa nasabah dan bank melakukan negosiasi atas barang yang akan dibeli atau dipesan dan disana terjadi akad jual beli antara

bank dengan nasabah, bank juga langsung menyebutkan atas keuntungan (margin) yang akan diambilnya. Bank membeli barang yang sudah dipesan oleh nasabah kepada sipenjual oleh nasabah kepada sipenjual atau pembuat barang dan bank menyuruh sipenjual mengirim barang kepada nasabah yang memesan barang. Dan nasabah menerima barang serta dokumen-dokumen yang akan dibayarkan kepada pihak bank.

Dengan demikian telah terjadi transaksi *murabahah*, dari teknis *murabahah* merupakan akad penyediaan barang berdasarkan akad jual beli, dimana penjual (bank) menyerahkan barang yang dibutuhkan pembeli (nasabah) dengan tambahan keuntungan yang telah disepakat pada saat akan terjadi.<sup>2</sup>

## **B. Proses Pembiayaan KPR IB**

KPR BRISyariah iB adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada Perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*Murabahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Keuntungan KPR BRISyariah iB adalah persyaratan yang mudah, proses cepat, dan jangka waktu hingga 15 tahun.

Proses pemberian pembiayaan KPR BRISyariah IB adalah sebagai berikut:<sup>3</sup>

### 1. Prospek

Prospek berisi tentang :

- a. Pengajuan pembiayaan oleh calon nasabah ke Unit Kerja BRISyariah dengan melengkapi dokumentasi atau persyaratan yang dibutuhkan dan mengisi formulir aplikasi

---

<sup>2</sup> Muhammad syafi'I Antonio, *Bank Syariah Dar Teori Ke Praktik ...* H. 107

<sup>3</sup> Modul BRISyariah

- b. Formulir aplikasi yang digunakan adalah formulir aplikasi KPR iB yang berlaku dan ditambahkan di tengah atas Memorandum usulan pembiayaan (MUP) dan keterangan sesuai tujuan pembiayaan

## 2. Inisiasi

Inisiasi merupakan proses awal dalam menentukan kriteria calon nasabah pembiayaan sehingga sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh bank.

CS atau AO melakukan inisiasi terhadap calon nasabah meliputi:

- a. Pengecekan keaslian dokumen calon nasabah  
Untuk dokumen yang sudah dipastikan keasliannya distempel sesuai asli dan di paraf oleh CS atau AO dan CMM atau Pincapem atau Pinca
- b. CS/AO/CMM/Pincapem/Pinca melakukan interview atau wawancara terhadap calon nasabah

## 3. Permohonan BI Cheking, Apraisal dan Investigasi

- a. CS atau AO mengirimkan permohonan *checking* BI, permohonan pemeriksaan atau penilaian jaminan dan permohonan investigasi kepada financing support unit kerja
- b. Format permohonan *checking* BI, pemeriksaan atau penilaian jaminan dan permohonan investigasi sesuai dengan format permohonan *checking* BI, permohonan pemeriksaan atau penilaian jaminan dan permohonan investigasi pada surat edaran tentang pembiayaan KPR iB yang berlaku

## 4. CS atau AO melakukan evaluasi kelayakan calon nasabah

- a. CS atau AO memastikan penghasilan per bulan nasabah pada slip gaji atau surat keterangan penghasilan calon nasabah
- b. CS atau AO mencocokkan antara slip gaji atau surat keterangan penghasilan dengan konfirmasi ke HRD atau bendahara gaji
  - Untuk calon nasabah dengan pembayaran gaji melalui transfer Bank maka konfirmasi ke HRD tidak diperlukan, CS atau AO hanya mencocokkan slip gaji atau surat keterangan penghasilan dengan jumlah yang ditransfer pada rekening payroll calon nasabah

- Untuk nasabah dengan gaji diterima surat tunai (*cash*) maka evaluasi dilakukan dengan mencocokkan slip gaji atau surat keterangan penghasilan dengan SPT PPH 21 calon nasabah
  - c. CS atau AO menghitung RPC calon nasabah
  - d. CS atau AO melakukan analisis kualitatif (pendidikan terakhir, jenis dan nama perusahaan, pengalaman dan lama bekerja, status kekaryawanan, jabatan, hubungan bank lain, kekayaan dimiliki )
5. Financing support unit kerja melakukan
- a. Pemeriksaan BI Cheking calon nasabah
  - b. Pemeriksaan atau penilaian jaminan
    - Ketentuan pemeriksaan atau penilaian jaminan mengacu kepada Surat Edaran Direksi atau Surat Keputusan Direksi tentang pemeriksaan atau penilaian jaminan
    - Untuk developer yang bekerjasama dengan BRISyariah, harga tanah dan bangunan mengacu kepada *pricelist* (brosur harga jual) developer dan harga sudah dikurangi *discount* (bila ada)
    - Pemeriksaan atau penilaian jaminan pada developer yang bekerjasama dengan BRISyariah tetap dilakukan untuk memastikan lokasi, harga dan kondisi tanah dan bangunan.
  - c. Investigasi tempat bekerja calon nasabah

Ketentuan investigasi tempat bekerja calon nasabah mengacu kepada Surat Edaran Direksi atau Surat Keputusan Direksi tentang investigasi tempat bekerja calon nasabah.
6. Proses pra scoring dan atau scoring kepada calon nasabah
- a. Formulir pra scoring dan atau scoring dikirimkan ke *scoring room* Financing Approval Group (FAG)
  - b. Scoring room Financing Approval Group (FAG) akan memberikan konfirmasi hasil scoring

- c. Tata cara dan mekanisme pelaksanaan scoring diatur oleh Risk and Compliance Group dan atau Financial Approval Group
7. Pembuatan Memorandum usulan pembiayaan (MUP)

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

Persetujuan pembiayaan oleh Komite Pembiayaan sesuai Surat Keputusan Direksi tentang Batas Wewenang Persetujuan Pembiayaan (BWPP) yang berlaku
9. Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3)
  - a. Aplikasi yang sudah disetujui komite pembiayaan selanjutnya diterbitkan SP3, SP3 dikirimkan kepada nasabah untuk dipelajari dan disetujui
  - b. Setelah MUP mendapat persetujuan dari komite pembiayaan untuk disetujui atau ditolak maka keputusan tersebut segera untuk disampaikan kepada nasabah
  - c. Apabila BRISyariah menolak permohonan maka wajib diterbitkan surat penolakan tetapi apabila Bank BRISyariah menyetujui permohonan nasabah maka wajib menerbitkan SP3
10. Permohonan pelaksanaan akad

Persiapan akad dan konfirmasi calon nasabah
11. Proses pra signing

Persiapan dokumen akad, checklist, dan comply dokumen calon nasabah
12. Penandatanganan akad
  - a. Penandatanganan perjanjian pembiayaan dan Akta Jual Beli (AJB)
  - b. Setiap pelaksanaan penandatanganan wajib didokumentasikan
13. Pencairan pembiayaan KPR

Pencairan pembiayaan kepada developer atau penjual

#### 14. Dokumentasi pembiayaan

Proses dokumentasi pembiayaan pasca pencairan

### **C. Analisis Terhadap Pembiayaan KPR BRISyariah iB di BRI Syariah KCP Pati dalam Perspektif Hukum Islam**

Para ulama sepakat bahwa pembelian rumah melalui pendanaan bank konvensional itu hukumnya haram, karena dalam perjanjian tersebut dianggap sebagai pinjaman berbunga yang jelas sekali mengandung riba. Transaksi ini jelas merugikan pihak pembeli karena dalam pembayaran angsuran setiap bulan bergantung pada fluktuasi suku bunganya. Konsep kredit rumah ini masih banyak diterapkan di bank-bank konvensional di Indonesia.

BRISyariah kemudian mengadopsi konsep kredit rumah bank konvensional kedalam jenis produk pendanaan dengan akad *murabahah* yang disebut dengan KPR BRISyariah iB. Pihak bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah.

Rukun *Murabahah* ada 5 yaitu pembeli, penjual, ijab qabul atau akad, barang, dan harga. KPR BRISyariah iB telah memenuhi rukun pada akad *murabahah* yaitu Bank sebagai penjual, Nasabah sebagai pembeli, Rumah sebagai barang, akad pada waktu penyerahan barang, dan harga rumah. Sehingga KPR BRISyariah iB SAH secara hukum islam.

Analisis prosedur pembiayaan KPR BRISyariah iB adalah sebagai berikut :

#### 1. Permohonan pembiayaan

Permohonan pembiayaan berupa pengajuan pembiayaan ada dua cara yang pertama calon nasabah datang langsung ke BRISyariah KCP Pati dan

yang kedua diajukan oleh developer. Calon nasabah datang ke BRISyariah dengan melengkapi dokumen atau persyaratan yang dibutuhkan dan mengisi formulir aplikasi.

Proses ini sah secara hukum Islam karena telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *MURABAHAH* yang berbunyi bahwa nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.

## 2. Pengumpulan data dan menganalisa data calon nasabah

Pengumpulan data berisi tentang pengecekan keaslian dokumen calon nasabah. Untuk dokumen yang sudah dipastikan keasliannya distempel sesuai asli dan di paraf oleh CS dan AO, selanjutnya AO dan Pincapem melakukan interview atau wawancara terhadap calon nasabah.

Setelah selesai AO mengirimkan permohonan *checking* BI, permohonan pemeriksaan atau penilaian jaminan dan permohonan investigasi kepada financing support unit kerja.

Jika sudah AO melakukan evaluasi kelayakan calon nasabah, memastikan kebenaran tentang gaji calon nasabah, kemudian menghitung RPC calon nasabah dan melakukan analisis kualitatif seperti pendidikan terakhir, jenis dan nama perusahaan, pengalaman dan lama bekerja, status kekaryawanan, jabatan, hubungan bank lain, kekayaan dimiliki.

Proses ini sah secara hukum Islam karena telah sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/14/DPbS tanggal 17 maret 2008, yang berbunyi bahwa Bank wajib melakukan analisis atas permohonan pembiayaan atas dasar akad *murabahah* dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisis atas karakter (character) dan atau aspek usaha antara lain meliputi analisis kapasitas usaha (capacity), keuangan (capital), dan atau prospek usaha (condition).

Dan sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *MURABAHAH*



Menganalisa data nasabah sangat penting, supaya tidak ada pemalsuan data dan meminimalisir pembiayaan macet di kemudian hari.

### 3. Persetujuan pembiayaan

Persetujuan pembiayaan adalah persetujuan yang dilakukan setelah pemeriksaan BI Cheking calon nasabah, pemeriksaan atau penilaian jaminan oleh appraisal, investigasi tempat bekerja calon nasabah. setelah melaksanakan pemeriksaan maka di input di *Appel*(system BRISyariah). Ketika sudah di *Approve* maka pembiayaan bisa dicairkan

Proses ini sah secara hukum islam karena telah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur Pembiayaan BRISyariah. Dan sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *MURABAHAH* ayat ketiga yang berisi tentang jaminan dalam *murabahah*

### 4. Pengikatan dan Pencairan pembiayaan

Proses pengikatan berisi tentang pra signing berisi tentang persiapan dokumen akad, checklist, dan comply dokumen calon nasabah.

Penandatanganan akad berisi tentang penandatanganan perjanjian pembiayaan dan Akta Jual Beli (AJB) dan setiap pelaksanaan penandatanganan wajib didokumentasikan dan harus dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis.

Setelah semua syarat terpenuhi dan sudah disetujui maka bisa langsung dilaksanakan akad atau ijab qabul. Pencairan pembiayaan KPR BRISyariah iB dilakukan oleh Bank kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan.

Proses ini sah secara hukum islam karena telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *MURABAHAH*. Dan diatur kembali dalam Surat Edaran bank Indonesia Nomor 10/14/DPbs tanggal maret 2008.

## 5. Uang muka

Ketika sudah terjadi akad nasabah wajib membayar uang muka, uang muka adalah salah satu syarat KPR BRISyariah iB.

Proses ini sah secara hukum Islam karena telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *MURABAHAH* dan diatur kembali pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 pasal 9 ayat (2)

Adapun Landasan hukum tentang *murabahah* adalah sebagai berikut

### 1. (QS. An-Nisaa:29)

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ  
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا  
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya :

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu”

### 2. Hadits dari riwayat Ibnu Majah, dari Syaib:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ،  
وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ. (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَه)

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

Hadist diatas menunjukkan jual beli dan perniagaan selalu dihubungkan dengan hal-hal yang makruh dan halal, artinya jual beli yang jujur tanpa diiringi dengan kecurigaan-kecurigaan dan semua transaksi jual beli yang bertentangan dengan Al-Qur'an dan Hadist (tidak terdapat unsur kebajikan) tidaklah dibolehkan atau diharamkan karena termasuk riba.

Dari ayat Al-Qur'an dan Hadist diatas, dapat disimpulkan bahwa hukum KPR BRISyariah iB dengan akad *murabahah* bahwa jual beli *murabahah* dalam islam adalah boleh, yang mana dalam implementasi perbankan syariah dilakukan antara penjual (bank) dan pembeli (nasabah) berdasarkan harga barang yaitu harga asli pembelian dimana pembeli harus diberi tahu oleh penjual akan keuntungan barang yang dijual belikan (salah satu cara terhindar riba) dan barang yang diperjual belikan harus jelas spesifikasinya.

Fatwa DSN MUI No 4/DSN-MUI/IV/2000 telah menjamin keabsahan dan diperbolehkannya transaksi *murabahah*, termasuk dalam hal ini pembiayaan KPR BRISyariah iB yang menggunakan akad *murabahah*.

#### **FATWA DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang MURABAHAH**

Ketentuan hukum dalam FATWA DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *MURABAHAH* ini adalah sebagai berikut :

Pertama : Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syari'ah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian,

misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua : Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

7. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:
  - a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
  - c.

Ketiga : Jaminan dalam *Murabahah*:

1. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat : Utang dalam *Murabahah*:

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

Kelima : Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam : Bangkrut dalam *Murabahah*:

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

Ketentuan mengenai persyaratan kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan atas dasar akad *murabahah* tersebut, diatur kembali dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/14/DPbS tanggal 17 maret 2008, sebagai berikut:

- a. Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi *murabahah* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang
- b. Barang adalah objek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya
- c. Bank wajib menjelaskan kepada nasibnya mengenai karakteristik produk pembiayaan atas dasar akad *murabahah*, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparasi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah

- d. Bank wajib melakukan analisis atas permohonan pembiayaan atas dasar akad *murabahah* dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisis atas karakter (character) dan atau aspek usaha antara lain meliputi analisis kapasitas usaha (capacity), keuangan (capital), dan atau prospek usaha (condition)
- e. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya
- f. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah
- g. Kesepakatan atas margin di tentukan hanya satu kali pada awal pembiayaan atas dasar *murabahah* dan tidak berubah selama periode pembiayaan
- h. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa akad pembiayaan atas dasar *murabahah*, dan
- i. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah.

Selanjutnya dalam hal Bank Syariah meminta nasabah membayar uang muka, maka berlaku ketentuan pasal 9 ayat (2) Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 yang menetapkan sebagai berikut:

- a. Dalam hal uang muka, jika nasabah menolak untuk membeli barang setelah membayar uang muka, maka biaya riil bank syariah harus dibayar dari uang muka tersebut dan bank syariah harus mengembalikan kelebihan uang muka kepada nasabah. Namun, jika nilai uang muka kurang dari nilai kerugian yang harus ditanggung oleh bank syariah, maka bank syariah dapat meminta lagi pembayaran sisa kerugiannya kepada nasabah
- b. Dalam hal uang muka, jika nasabah batal membeli barang, maka uang muka yang telah dibayarkan nasabah menjadi milik bank syariah maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank syariah akibat

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

#### **D. Perhitungan Angsuran KPR BRISyariah iB**

Pembiayaan KPR BRISyariah iB KCP Pati dapat diangsur selama 1 sampai 15 tahun. Jangka waktu angsuran dapat disesuaikan dengan usia dan masa pensiun nasabah. BRISyariah telah menetapkan masa pensiun nasabah yaitu pada saat nasabah berumur 55 tahun. Uang muka yang telah ditetapkan sebesar 30%. Biaya angsuran perbulan dihitung menggunakan sistem khusus Bank BRISyariah.<sup>4</sup>

Margin pada angsuran KPR BRISyariah iB berbeda-beda setiap 5 tahun. Yaitu sebagai berikut:

1-5 tahun : 14.85%

6-10 tahun : 15%

11-15 tahun: 16.15%

#### **Contoh kasus pembiayaan KPR BRISyariah iB<sup>5</sup>**

Bapak Ahmad adalah seorang dokter. Beliau sudah bekerja sebagai dokter selama 20 tahun. Bapak Ahmad mengajukan pembiayaan KPR dengan pokok pembiayaan sebesar Rp. 950.000.000. Usia Bapak Ahmad adalah 47 tahun. Jika masa pensiun Bapak Ahmad ketika usia 55 tahun, maka masa angsuran 96 bulan atau 8 tahun. Jika angsuran dibayar selama 8 tahun maka margin yang dikenakan adalah 15 %.

Perhitungan :

---

<sup>4</sup> Wawancara dengan AO BRISyariah KCP Pati pada hari senin 24 April 2016 pada jam 11.00 WIB

<sup>5</sup> Wawancara dengan Pincapem BRISyariah KCP Pati pada hari senin 24 April 2016 pada jam 13.00 WIB



Harga beli	:1.362.205.000
Uang muka	: 412.205.000
Margin (15%)	: 686.620.864
Harga jual	: 2.048.825.864
Harga jual setelah uang muka	: 1.636.620.864
Plafond pembiayaan	: 950.000.000.00
Angsuran	: 17.048.134
Jangka waktu	: 96 bulan atau 8 tahun

\*Biaya angsuran ditetapkan oleh sistem BRISyariah.

## BAB V

### PENUTUP

#### KESIMPULAN

Dari pembahasan yang telah diuraikan dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Di BRISyariah KCP Pati akad *Murabahah* diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang. Produk-produk yang menggunakan akad *murabahah* adalah pembiayaan untuk pengadaan kendaraan bermotor, dan pembiayaan kepemilikan rumah.

Pengadaan kendaraan bermotor adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan mobil dari BRI Syariah kepada nasabah perorangan untuk memenuhi kebutuhan kendaraan dengan pengembalian secara angsuran atau mencicil dalam jangka waktu yang disepakati.

Pembiayaan kepemilikan rumah adalah transaksi ini dilakukan oleh BRISyariah KCP Pati dengan prinsip jual beli *murabahah*.

2. Proses pemberian pembiayaan KPR BRISyariah adalah sebagai berikut:

Analisis prosedur pembiayaan KPR BRISyariah iB adalah SAH secara hukum islam. Karena KPR BRISyariah iB telah memenuhi rukun *murabahah* dan KPR BRISyariah telah mengacu pada badan hukum islam yaitu Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang MURABAHAH, Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/14/DPbS tanggal 17 maret 2008 Tentang persyaratan kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan atas dasar akad *murabahah*, dan ketentuan pasal 9 ayat (2) Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang Bank Syariah meminta nasabah membayar uang muka.

#### A. SARAN

Marilah para pelaku ekonomi terutama para pelaku pasar dan perbankan untuk meningkatkan pelayanan yang terbaik dan teradil agar masyarakat muslim dan non-muslim tertarik dan tergerak untuk menggunakan sistem perbankan syariah. Terutama para pelaku perbankan syariah dalam menggunakan pembiayaan KPR iB atau menggunakan produk-produk lainnya yang tersedia pada perbankan syariah

## B. PENUTUP

Demikian penyusunan Tugas Akhir sebagai syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (AMD) DIII Perbankan Syariah. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tugas Akhir (TA) ini masih terdapat banyak kekurangan yang harus dibenahi untuk proses mendekati kesempurnaan. Untuk itu penulis sangat berharap saran dan kritik yang membangun. Harapan penulis semoga karya ini dapat bermanfaat bagi penyusun dan para pembaca yang budiman pada umumnya. Terimakasih ...

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Muhammad, *Strategi Penelitian Pendidikan*, Bandung: Angkasa, 1993, cet. 10
- Antonio, Muhammadsyafi'I, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gem InsaniPers, 2001
- Arikunto, Suharsini, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: PT. RinekaCipta, 2006
- Ascarya, *Akad&Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Indonesia, 2008
- Azwar, Saifudin, *metodologi penelitian*, Yogyakarta: PustakaPelajar, 1998
- Hadi, Sutrisno, *Metode Research jilid I*, Yogyakarta: Andi Offset, 1993
- Mansur, *Ekonomi Islam*, Salatiga: STAIN Salatiga Press, 2009
- Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, Yogyakarta: UPP AMD YKPN, 2002
- Modul BRISyariah
- Soemitra, Andri, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2009
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. PustakaUtamaGrafiti, 1999
- Subagyo, P. Joko, *Metode Penelitian Teori dan Praktik*, Jakarta: PT. RinekaCipta, 1991, Cet 1
- Usman, Rachmadi, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, PT. Citra AdityaBakti, 2009

## HASIL WAWANCARA

Wawancara dengan AO BRI Syariah KCP Pati pada hari senin 24 April 2016 pada jam 11.00 WIB

Wawancara dengan Pincamem BRI Syariah KCP Pati pada hari senin 24 April 2016 pada jam 13.00 WIB

## MEDIA INTERNET

[www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)>[UU\\_08\\_Syariah](#) (Diakses pada senin, 18 April 2016 Pukul 11.00 WIB)



Untuk keterangan lebih lanjut hubungi:

[Empty rounded rectangular box for contact information]

 **calIBRIS 500-789**  
[www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id)

**KPR**  
**BRISyariah iB**



Miliki rumah idaman untuk berbagai  
kebaikan dengan keluarga Anda



**Bersama Wujudkan Harapan Bersama**



## Miliki rumah idaman untuk berbagi kebahagiaan dengan keluarga Anda

Memiliki rumah sendiri memberikan kebanggaan dan kebahagiaan hidup bagi keluarga tercinta. Kepemilikan Rumah KPR BRISyariah iB (KPR BRISyariah iB) kini hadir membantu Anda untuk segera dapat mewujudkan memiliki rumah idaman.

Perbagai keperluan dapat dipenuhi melalui Kepemilikan Rumah KPR BRISyariah iB (KPR BRISyariah iB) seperti pembelian rumah, apartemen, ruko, rukan, tanah kavling, pembangunan serta renovasi.

### Manfaat

Keuntungan serta kenyamanan yang lebih berkah dalam memiliki rumah idaman karena pembiayaan sesuai syariah.

### Keunggulan

- Persyaratan mudah dan proses cepat
- Uang muka ringan
- Margin kompetitif
- Angsuran tetap sepanjang jangka waktu pembiayaan
- Jangka waktu hingga 15 tahun
- Biaya administrasi terjangkau

### Umur dan Ketentuan

Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah, pada saat pembiayaan lunas berusia maksimum:

- 55 tahun untuk pegawai (usia pensiun)
- 65 tahun untuk pengusaha, profesional

- Karyawan/wiraswasta/profesional dengan masa kerja:
  - Karyawan: minimal 2 tahun
  - Profesional: minimal 2 tahun praktek
  - Wiraswasta: pengalaman menjalankan usaha minimal 3 tahun
- Berpenghasilan dan mampu mengangsur setiap bulan sama dengan jatuh tempo
- Jaminan adalah objek pembiayaan KPR BRISyariah iB
- Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank
- Dokumen yang dilengkapi:

Dokumen (fotokopi)	Pegawai	Pengusaha	Profesional
KTP yang masih berlaku (suami/istri)	✓	✓	✓
Kartu keluarga dan Surat Nikah	✓	✓	✓
Surat Ijin Praktek			✓
Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir	✓	✓	✓
Slip gaji terakhir/surat keterangan penghasilan	✓		✓
Laporan keuangan 2 tahun terakhir		✓	
Akte perusahaan, SIUP, TDP		✓	
NPWP	✓	✓	✓





**PT. BANK SYARIAH BRI KANTOR CABANG PEMBANTUPATI**  
 Jl. Diponegoro No.65, Telp. 0295 383694, Fax. 0295 385421, Emn (085217493908)

**DAFTAR ANGSURAN**  
**PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH / RENOVASI RUMAH / PEMBELIAN TANAH / PEMBELIAN RUKO / APARTEMEN**

NO. PEMBIAYAAN	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
50.000.000	4.598.400	2.420.800	1.729.600	1.387.800	1.185.600	1.064.100	971.900	904.600	853.700	814.400	812.000	787.900	768.400	752.600
65.000.000	5.862.200	3.147.100	2.248.500	1.804.100	1.541.300	1.383.300	1.263.500	1.175.900	1.109.800	1.058.700	1.055.600	1.024.200	999.000	978.400
85.000.000	7.666.000	4.115.400	2.940.400	2.359.200	2.015.500	1.808.900	1.652.200	1.537.700	1.451.300	1.384.400	1.380.400	1.339.400	1.306.300	1.279.400
90.000.000	8.116.900	4.357.400	3.113.300	2.498.000	2.134.100	1.915.300	1.749.400	1.628.200	1.536.700	1.465.900	1.461.600	1.418.200	1.383.100	1.354.700
100.000.000	9.018.800	4.841.600	3.459.200	2.775.500	2.371.200	2.128.200	1.943.800	1.809.100	1.707.400	1.628.700	1.624.000	1.575.700	1.536.800	1.505.200
115.000.000	10.371.600	5.567.800	3.978.100	3.191.800	2.726.800	2.447.400	2.235.300	2.080.400	1.963.500	1.873.000	1.867.600	1.812.100	1.767.300	1.730.900
120.000.000	10.822.600	5.809.900	4.151.100	3.330.600	2.845.400	2.553.800	2.332.500	2.170.900	2.048.900	1.954.500	1.948.800	1.890.900	1.844.200	1.806.200
125.000.000	11.273.500	6.052.000	4.324.000	3.469.400	2.964.000	2.660.200	2.429.700	2.261.300	2.134.300	2.035.900	2.030.000	1.969.600	1.921.000	1.881.500
140.000.000	12.626.300	6.778.200	4.842.900	3.885.700	3.319.600	2.979.400	2.721.300	2.532.700	2.390.400	2.280.200	2.273.500	2.206.000	2.151.500	2.107.200
150.000.000	13.578.200	7.262.400	5.188.800	4.163.300	3.556.700	3.192.200	2.915.600	2.713.600	2.561.100	2.443.100	2.435.900	2.363.600	2.305.200	2.257.700
173.000.000	15.602.500	8.375.900	5.984.500	4.801.600	4.102.100	3.681.700	3.382.700	3.129.700	2.953.800	2.817.700	2.809.400	2.726.000	2.658.700	2.603.900
180.000.000	16.233.800	8.714.800	6.226.600	4.995.900	4.268.100	3.830.600	3.498.800	3.256.300	3.073.300	2.923.100	2.923.100	2.836.300	2.766.200	2.709.300
200.000.000	18.037.600	9.683.100	6.918.400	5.551.000	4.742.300	4.256.300	3.887.600	3.618.100	3.414.800	3.257.400	3.247.900	3.151.400	3.073.600	3.010.300
248.000.000	22.366.600	12.007.100	8.578.800	6.883.200	5.890.400	5.277.700	4.820.500	4.486.500	4.234.300	4.039.200	4.027.400	3.907.700	3.811.200	3.732.700
555.000.000	50.054.100	26.870.600	19.198.600	15.403.900	13.159.800	11.811.000	10.882.700	10.040.200	9.475.900	9.039.300	9.012.800	8.745.000	8.529.100	8.353.500
750.000.000	67.640.700	36.311.600	25.944.000	20.816.100	17.783.500	15.960.800	14.788.000	13.567.800	12.805.300	12.215.300	12.179.500	11.817.600	11.525.800	11.288.500
1.500.000.000	135.281.400	72.623.200	51.887.900	41.632.200	35.566.900	31.921.600	29.156.000	27.135.600	25.610.500	24.430.500	24.358.900	23.635.100	23.051.600	22.576.900

- Angsuran Tetap sampai dengan lunas
- Syarat-Syarat
  - \* Karyawan
  - \* Biaya Appraisal, Biaya Administrasi, Materi, Notaris ( Akad dan Pengikatan Agunan ), Asuransi Jiwa & Asuransi Kerugian
- Angsuran tidak mengikat, sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan.
- Tabel Angsuran tidak mengikat, sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan.