

**MEKANISME PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH  
(KPR) IB BERDASARKAN PRINSIP MURABAHAH PADA  
BRI SYARIAH KCP KUDUS**



**TUGAS AKHIR**

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

Dibuat Oleh :

**MIFTACHUL ULFA**

**1705015023**

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

**2020**

Dr. Ali Murtadho, M.Ag

Donosari RT 04 RW 01 Patebon, Kendal

Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

---

---

### **PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Lamp : 4 Eksemplar

Hal : Naskah Tugas Akhir

An. Sdri. MIFTACHUL ULFA

Assalamualaikum Wr. Wb.

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

Nama : Miftachul Ulfa

NIM : 1705015023

Judul : Mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah  
(KPR) iB Dengan Prinsip Murabahah Pada BRI  
Syariah KCP Kudus

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

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Pembimbing



Dr. Ali Murtadho, M.Ag

NIP. 19710830 199803 1 003



PENGESAHAN

Nama : Miftachul Ulfa  
NIM : 1705015023  
Jurusan : D3 Perbankan Syariah  
Judul : **“MEKANISME PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH  
(KPR) iB DENGAN PRINSIP MURABAHAH PADA BRI  
SYARIAH KCP KUDUS”**

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaud/baik/cukup, pada tanggal:

22 Juni 2020

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Diploma Tiga dalam bidang Perbankan Syariah.

Semarang, 22 Juni 2020

Mengetahui,

Ketua Sidang/ Penguji

**Dr. Ari Kristin P., S.E., M.Si.**  
NIP. 19790512 200501 2 004

Sekretaris Sidang/ Penguji

**Dr. Ali Murtadho, M.Ag**  
NIP. 19710830 199803 1 003

Penguji Utama I

**Heny Yuningrum, S.E., M.Si.**  
NIP. 19810609 200710 2 000



Penguji Utama II

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

## MOTTO

Allah Subhanahu Wa Ta'ala berfirman:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ  
بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً 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 di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu "

(QS. An Nisa 4 : Ayat 29)

## PERSEMBAHAN

Bismillairromanirrohim...

Ucapan syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat, taufik, dan hidayahNya. Sehingga penulis bisa menyusun dan menyelesaikan penelitiannya, dengan penuh perjuangan, pengorbanan, kesabaran, dan usaha yang keras disertai doa dan semangat dari orang-orang tersayang. Yang telah memberikan warna pada proses penyusunannya. Dengan rasa hormat dan cinta kasih kupersembahkan karya sederhana ini kepada mereka yang berbaik hati selalu setia memberi doa dan semangat,

1. Orang tuaku tercinta Bapak Muh Ansori dan Ibu Rupinah. Terimakasih atas perjuangan, pengorbanan, dan doa restu yang telah diberikan. Kalian adalah motivasi terbesarku untuk mencapai keberhasilan. Serta kakak-kakakku yang juga ikut memberikan doa dan semangat.
2. Bapak Dr. Ali Murtadho, M.Ag selaku dosen pembimbing yang telah sabar dan teliti membimbing penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.
3. Untuk Bapak dan Ibu dosen D3 Perbankan Syariah yang telah memberikan ilmunya, semoga ilmu yang diberikan dapat bermanfaat bagi penulis.
4. Untuk sahabat-sahabatku tersayang Feni, Siti, Meita, Anisatul, Rahma, Anisa, Mislal, dan semua yang tidak bisa kusebutkan satu persatu. Terimakasih atas doa, bantuan, dan semangat yang kalian berikan selama proses penyusunan Tugas Akhir ini.
5. Untuk semua teman seperjuangan D3 Perbankan Syariah angkatan 2017, yang sedang atau sudah berjuang menyelesaikan Tugas Akhirnya.

6. Untuk seluruh karyawan BRISyariah KCP Kudus yang sudah memberikan bantuan, ilmu dan pengalaman kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisannya.
7. Serta semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah memberi doa dan semangat kepada saya. Terimakasih.

## 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 bagi penulis.

Semarang, 17 April 2020

Deklarator



Miftachul Ulfa

1705015023

## ABSTRAK

Penulis memfokuskan penelitian tentang mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) iB berdasarkan prinsip murabahah pada BRISyariah KCP Kudus. Bagaimana proses pelaksanaan mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah di BRISyariah KCP Kudus, dan juga penerapannya berdasarkan prinsip murabahah.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*). Metode pengumpulan datanya dilakukan melalui observasi, wawancara/interview, dan dokumentasi. Teknik yang digunakan adalah teknik analisis data deskriptif. Teknik ini digunakan untuk mendeskripsikan data-data yang peneliti kumpulkan baik dari observasi, wawancara, ataupun dokumentasi yang dilakukan selama mengadakan penelitian di BRISyariah KCP Kudus.

Daari penelitian yang dilakukan, peneliti menyimpulkan bahwa mekanisme pembiayaan rumah (KPR) iB berdasarkan prinsip murabahah pada BRISyariah KCP Kudus sudah sesuai dengan 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. Adapun proses pelaksanaan mekanisme pembiayaannya yaitu meliputi prospek kerja dari AO dengan beberapa cara mendapatkan nasabah, lalu beberapa tahap evaluasi meliputi investigasi dan verifikasi hingga mencapai persetujuan dari pihak terkait, kemudian proses pencairan dan dokumentasi atas perjanjian pembiayaan yang telah dilakukan.

Kata Kunci : Mekanisme, KPR, Murabahah

## KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah ucapan syukur saya atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayahNya kepada kita semua, sehingga Allah masih memberi kesempatan kepada kita untuk selalu meningkatkan ilmu pengetahuan.

Dengan mengorbankan waktu, pikiran, tenaga dan materi akhirnya penulis mendapat peluang untuk menulis Tugas Akhir yang berjudul "Mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) iB Berdasarkan Prinsip Murabahah Pada BRI Syariah KCP Kudus". Yang disusun guna memenuhi persyaratan untuk mengapatkan gelar Ahli Madya (AMD) program studi DIII Perbankan Syariah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Sebelum memasuki pembahasan atau isi dari Tugas Akhir ini, penulis tidak mampu menyelesaikan penulisannya jika tidak mendapat bantuan dari banyak orang. Sebagai rasa syukur, penulis ingin menyampaikan banyak terima kasih kepada para pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan Tugas Akhir ini, diantara adalah kepada :

1. Dr. H. Muhammad Saifullah, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang
2. Dr. A. Turmudi, SH, M.Ag selaku Ketua Jurusan D3 Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang
3. Dr. Ali Murtadho, M.Ag ditengah segala kesibukan telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, pengarahan, dan saran, tanpa bapak mungkin penulis tidak dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik. Terimakasih.
4. 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.

5. Seluruh Staff dan Karyawan BRISyariah KCP Kudus yang selalu antusias dalam memberikan arahan dan selalu sabar mengajarkan banyak hal dan semoga ilmu yang diajarkan dapat bermanfaat.
6. Kedua orang tuaku tercinta yang luar biasa dengan segala doa yang selalu mengiringi langkah saya, nasihat dan dukungan yang memotivasi saya untuk menjadi manusia yang lebih baik lagi, begitu pula dengan kakak tercinta yang selalu memberi semangat.
7. Sahabat-sahabatku tersayang, maaf tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terimakasih atas doa, semangat, dan motivasi yang kalian berikan, karena kalian saya mengerti arti sebuah persahabatan yang sesungguhnya.
8. Teman-teman seperjuangan D3 Perbankan Syariah angkatan 2017. Terimakasih telah memberi warna dalam hidupku selama kuliah di UIN Walisongo Semarang.
9. Semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah memberi doa dan semangat serta membantu saya dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini.

Semoga semua kebaikan yang telah diberikan, bisa menjadi amal ibadah untuk kalian, juga mendapat balasan terbaik dari Allah SWT. Sekali lagi saya berterimakasih untuk semuanya, semoga Tugas Akhir ini bisa memberikan manfaat untuk semuanya. Aamiin.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Semarang, 17 April 2020

Hormat saya,



Miftachul Ulfa

1705015023

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>iv</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>v</b>
<b>DEKLARASI.....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian .....	5
D. Tinjauan Pustaka .....	6
E. Metodologi Penelitian.....	7
F. Sistematika Penulisan .....	10
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>12</b>
A. Mekanisme Pembiayaan.....	12
B. Pembiayaan Perbankan Syariah.....	20
C. Akad Murabahah.....	25
<b>BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN .....</b>	<b>35</b>
A. Sejarah PT. Bank BRISyariah.....	35

B.	Struktur Organisasi BRISyariah KCP Kudus dan Uraian Tugas.....	38
C.	Ruang Lingkup Usaha .....	43
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>		<b>49</b>
A.	Produk KPR BRISyariah.....	49
B.	Mekanisme Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada BRISyariah KCP Kudus dengan akad Murabahah .....	50
C.	Analisis Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) iB Berdasarkan Prinsip Murabahah pada BRI Syarah KCP Kudus.....	54
D.	Manfaat dan Keunggulan dari Produk KPR BRISyariah .....	57
<b>BAB V PENUTUP.....</b>		<b>58</b>
A.	Kesimpulan.....	58
B.	Saran .....	59
C.	Penutup.....	60
 <b>LAMPIRAN</b>		
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>		

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 : Brosur KPR BRI Syariah iB
- Lampiran 2 : Tabel Angsuran KPR BRI Syariah iB



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Di Negara Indonesia lembaga keuangan syariah telah mengalami perkembangan yang cukup pesat. Dimulai pada tahun 1992 untuk pertama kalinya berdiri sebuah bank syariah yang bernama Bank Muamalat Indonesia (BMI) sebagai pelopor berdirinya perbankan dengan berlandaskan sistem syariah, yang tadinya bank syariah masih diragukan sistem operasionalnya, kini telah menunjukkan angka kemajuan yang sangat membanggakan.

Pada awal berdirinya bank syariah, banyak pengamat perbankan yang meragukan eksistensi bank syariah untuk kedepannya. Namun seiring berjalannya waktu, sejak terjadinya krisis moneter di Indonesia pada tahun 1997, para pengamat perbankan melihat bahwa Bank Muamalat Indonesia (BMI) tidak terlalu terkena dampak dari krisis moneter yang terjadi. Mereka berpikir bahwa Bank Muamalat Indonesia (BMI) sebagai satu-satunya bank syariah tahan terhadap krisis moneter yang sangat mempengaruhi pertumbuhan ekonomi Indonesia.

Jika dilihat lebih mendasar, perbankan syariah termasuk dari pengembangan konsep ekonomi Islam khususnya pada bidang keuangannya. Di istilah Internasional , perbankan syariah lebih dikenal dengan sebutan *Islamic Banking* ataupun *Interes-free Banking*. Membahas beberapa prinsip syariat Islam yang melarang adanya praktik riba, kegiatan yang bersifat maisir atau spekulasi serta kegiatan yang mengandung gharar atau ketidakjelasan, membuat suatu kelompok ekonom dan praktisi dari perbankan muslim melakukan respon dengan mendesak untuk disediakan sebuah produk pembiayaan dan juga jasa keuangan yang dapat dijalankan sesuai nilai moral dan prinsip syariah

Islam. Hal tersebut menjadi bagian awal dari pengembangan pada Bank Syariah.

Bank Islam atau Bank Syariah juga bisa disebut sebagai bank tanpa adanya bunga ialah suatu lembaga keuangan atau perbankan yang juga melakukan pengembangan produk-produknya dengan berdasarkan Al-Quran dan Hadits. Dimana tugas pokok dari Bank Islam sendiri adalah menyediakan pembiayaan dan jasa lainnya serta menjadi bagian dari lalu lintas pembayaran dan peredaran uang dengan pengoperasiannya menerapkan prinsip-prinsip syariat Islam.<sup>1</sup>

Segala hal baik dari kelembagaannya maupun cara dan proses dari kegiatan usaha yang dilaksanakan oleh Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, merupakan suatu bagian yang berhubungan dengan perbankan syariah. Menghimpun dana dari masyarakat dengan maksud menitipkan ataupun menginvestasikan dananya, dan juga menyalurkan lagi dana tersebut ke masyarakat yang memang membutuhkan dana dengan cara jual beli ataupun kerjasama dalam usahanya, merupakan fungsi utama dari bank syariah itu sendiri.

Sesuai dengan syariat Islam yang berlaku dalam perbankan syariah, setiap kegiatan yang dilakukan akan mendapat timbal baliknya. Bank syariah menjadi lembaga penghubung antara investor yang melakukan investasi terhadap dana yang dimilikinya dengan pihak-pihak yang membutuhkan dana untuk kegiatan usahanya. Menyesuaikan pada prinsip yang diterapkan untuk setiap kegiatan, maka investor akan mendapatkan imbalan dari bank berupa bagi hasil atas investasi yang dilakukannya, sedangkan margin keuntungan dan juga bagi hasil akan diberikan untuk pihak yang melakukan jual beli ataupun kerjasama usahanya dengan bank.<sup>2</sup>

Dengan adanya suatu landasan hukum mengenai Perbankan Syariah, maka hal tersebut akan memperkuat pengembangan dan

---

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

<sup>2</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011, hlm. 32.

pembangunan perbankan syariah yang ada di Indonesia. Oleh karena itu lahirlah UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pada tanggal 16 Juli 2008, yang berisi mengenai : asas dan fungsi perbankan syariah; perizinan dan bentuk badan hukum serta anggaran dasar dan kepemilikan perbankan syariah; jenis dan kegiatan usaha, kelayakan dalam penyaluran dana, serta larangan untuk perbankan syariah dan unit usaha syariah; pengawasan; dan penyelesaian sengketa.<sup>3</sup>

Tanggal 19 Desember 2007 merupakan awal dari diakuisisinya Bank Jasa Arta oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kemudian pada tanggal 16 Oktober 2008 melalui surat No. 10/67/KEP.GBI/DpG/2008 Bank Indonesia memberikan izinnya, oleh karena itu pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRI Syariah Tbk beroperasi secara resmi dan mengubah kegiatan usahanya dengan menggunakan prinsip syariah Islam, dari yang sebelumnya sempat mengoperasikan kegiatan usahanya secara konvensional.<sup>4</sup>

BRI Syariah merupakan salah satu bagian dari bank syariah yang juga melakukan penghimpunan dana dari masyarakat, yang nantinya akan disalurkan lagi ke masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk pembiayaan. KPR BRI Syariah iB menjadi salah satu produk pembiayaan yang ditawarkan.

KPR BRISyariah iB ialah produk pembiayaan untuk pembelian rumah baik itu baru maupun bekas. Bisa juga untuk pembelian tanah atau kavling, serta untuk renovasi rumah yang sudah jadi maupun KPR bangun. Jadi semua produk KPR itu berhubungan dengan tempat tinggal ataupun yang sudah jadi dan siap huni. Dimana pembiayaan menggunakan prinsip jual beli murabahah yang diansur setiap bulan dengan jumlah angsuran yang telah disepakati diawal.

Memiliki rumah merupakan dambaan bagi setiap orang. Kebutuhan akan papan tersebut juga menjadi salah satu kebutuhan yang

---

<sup>3</sup> Rahmat Hidayat, *Efisiensi Perbankan Syariah: Teori dan Praktik*, Bekasi: Gramata Publishing, 2014, hlm. 49.

<sup>4</sup> Modul BRISyariah

harus dipenuhi. Dari dalam rumah inilah sebuah keluarga dapat berkumpul, berteduh, dan berlindung. Namun seiring berjalannya waktu, akibat bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia, menjadikan semakin sempitnya lahan untuk membangun tempat tinggal. Hal ini yang memacu harga rumah semakin mahal, ditambah dengan masalah penghasilan rata-rata masyarakat Indonesia yang masih di kisaran UMR (Upah Minimum Regional) menyebabkan masyarakat sedikit kesulitan untuk membeli rumah secara tunai.

Kebutuhan untuk pembiayaan kepemilikan rumah yang ringan bagi masyarakat tentu saja dapat menjadi daya tarik masyarakat sekaligus menjadi peluang yang baik untuk bank sebagai pihak yang menyediakan dana. Dana yang sudah dihimpun dari para investor nantinya akan disalurkan kepada masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya melalui bank sebagai perantaranya. Maka dari itu BRI Syariah menjadikan hal tersebut sebagai peluang bisnis dengan menyediakan salah satu produk pembiayaan konsumtif berupa KPR BRISyariah iB.

Pada KPR Syariah biasanya menggunakan akad dengan nilai yang pasti seperti jual beli maupun sewa menyewa, yaitu skema akad dimana jumlah nilai atau nominal yang sudah disepakati diawal akan tetap sama sampai akhir waktu pembiayaan. Berbeda dengan di bank konvensional, karena nasabah akan kesulitan untuk memastikan jumlah nominal angsuran yang dibayarkan sampai akhir waktu pelunasannya.<sup>5</sup>

Kelebihan dari KPR Syariah jika dibandingkan dengan KPR Konvensional yaitu masyarakat akan merasa lebih aman dan tenang karena terdapat skema transaksi jual beli dengan harga yang pasti dan biaya administrasi yang dikenakan juga bisa dipastikan nominalnya.

Produk pembiayaan KPR BRISyariah iB menggunakan prinsip jual beli (Murabahah). Murabahah sendiri adalah perjanjian jual beli

---

<sup>5</sup> Ahmad Ifham, *Ini Lho Bank Syariah!*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2015, hlm. 409.

yang dilakukan bank dan nasabah. Dimana bank akan membeli kebutuhan nasabah lebih dulu yang nantinya akan dijual menggunakan harga pokok ditambah keuntungan yang jumlahnya diberitahukan dan disepakati oleh kedua pihak. Dengan pembayaran secara angsur selama waktu jatuh tempo yang sudah ditentukan.<sup>6</sup> Sedangkan pada BRISyariah, penjelasan akad murabahah yaitu dengan perjanjian jual beli yang sebelumnya diberitahukan lebih dulu kepada nasabah harga perolehan bank yang akan ditambah dengan margin yang telah ditentukan diawal akad.<sup>7</sup>

Dengan meningkatnya jumlah nasabah yang berminat untuk mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah, dan untuk membantu memberikan penjelasan tentang alur pengajuan pembiayaan, penulis akan melakukan analisis lebih lanjut dalam tugas akhir yang berjudul "Mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) iB Berdasarkan Prinsip Murabahah Pada Bank BRI Syariah KCP Kudus"

## **B. Rumusan Masalah**

Dari pemaparan di atas dan untuk pembahasan yang lebih terarah serta tidak terlalu meluas, maka penulis membatasi dengan hanya membahas mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah dengan prinsip murabahah yang ada di BRI Syariah KCP Kudus.

Adapun rumusan masalahnya adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah dengan prinsip murabahah pada BRI Syariah KCP Kudus?
2. Bagaimana analisis terhadap proses pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah pada BRI Syariah KCP Kudus

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

---

<sup>6</sup> Nilam Sari, *Kontrak (Akad) dan Implementasinya Pada Perbankan Syariah di Indonesia*, Banda Aceh: PeNA, 2015, hlm. 171.

<sup>7</sup> Modul BRISyariah

## **1. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah dengan prinsip murabahah pada BRI Syariah KCP Kudus

## **2. Manfaat Penelitian**

Dari hasil penelitian yang dilakukan, penulis berharap bisa member manfaat untuk pihak-pihak terkait diantaranya:

### **a. BRI Syariah KCP Kudus**

Diharapkan hasil dari penelitian ini bisa memberi masukan ataupun tambahan untuk perkembangan BRI Syariah KCP Kudus kedepannya menjadi lebih baik dan selalu menyesuaikan dengan prinsip syariah.

### **b. Bagi Penulis**

Diharapkan penulis memperoleh tambahan ilmu pengetahuan yang mungkin selama ini masih didapat secara teori. Dan penulis berharap untuk bisa menerapkan praktik murabahah yang sebenarnya di Lembaga Keuangan Syariah.

### **c. Masyarakat atau pihak yang berkepentingan**

Diharapkan penelitian ini juga bisa menjadi informasi tambahan serta masukan untuk para pembaca yang berminat mengenai tema yang dibahas.

## **D. Tinjauan Pustaka**

Sebagai bantuan untuk menelaah lebih mendetail mengenai permasalahan sesuai dengan latar belakang masalah yang sudah dipaparkan, maka penulis mencoba untuk melakukan kajian dari karya-karya sebelumnya maupun dari pustaka yang berhubungan dengan tema yang penulis ambil. Beberapa rujukan yang dipilih yaitu :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Eki Wulandari 2016, dalam Tugas Akhir dengan judul ANALISIS TERHADAP PEMBIAYAAN KPR BRISYARIAH IB DENGAN AKAD MURABAHAH DI BRI

SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU PATI DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM. Menggunakan metode penelitian kualitatif, berdasarkan penelitian tersebut maka diperoleh kesimpulan bahwa di BRI Syariah KCP Pati akad Murabahah diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang seperti pengadaan kendaraan bermotor dan pembiayaan kepemilikan rumah.

2. Buku dengan judul "INI LHO KPR SYARIAH!" karya Ahmad Ifham. Buku terbitan PT. Gramedia Pustaka Utama tersebut memaparkan tentang transaksi KPR yang sesuai syariah dalam rangka melakukan kesesuaian akad, prosedur KPR Syariah, sampai dengan membedah akad-akad KPR Syariah pasal demi pasal. Dari pembahasan yang ada pada buku ini juga relafan dengan tema yang penulis ambil.

Berdasarkan beberapa referensi yang telah dipaparkan, maka perbedaan dari Tugas Akhir yang penulis buat dengan penelitian-penelitian yang sudah ada sebelumnya terletak pada fokus pembahasan atau tema yang diambil yaitu di penelitian sebelumnya membahas analisis pada pembiayaan kepemilikan rumah, sedangkan milik penulis lebih spesifik membahas mengenai mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah itu sendiri dan juga analisisnya.

## **E. Metodologi Penelitian**

Metode dan pendekatan penelitian yang digunakan dalam Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

### **1. Objek Penelitian**

Penelitian ini dilakukan pada BRI Syariah KCP Kudus Ruko Kereta Api Indonesia (KAI) Blok B 3-4 Jl. Ahmad Yani No. 125 Kudus 59343. Telp : (0291) 439 474. Fax : (0291) 439 475.

### **2. Jenis Penelitian**

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

### **3. Sumber Data**

Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi :

#### **a. Data Primer**

Data Primer atau yang biasa disebut data asli merupakan data yang secara langsung didapatkan dari objek penelitian sebagai sumber informasi yang dicari.<sup>8</sup> Sumber data primer dalam penelitian ini buku pedoman atau modul BRI Syariah, dan hasil wawancara dengan *Account Officer* (AO) di BRI Syariah KCP Kudus.

#### **b. Data Sekunder**

Data sekunder merupakan data yang berguna sebagai data pendukung dari data primer, dimana data tersebut bisa diperoleh dari luar objek penelitian.<sup>9</sup> Data sekunder yaitu data yang dapat mendukung dan melengkapi serta member informasi yang berkaitan dengan objek penelitian, baik dari buku, karya tulis, maupun tulisan-tulisan lain yang berkaitan dengan objek yang diteliti.

### **4. Metode Pengumpulan Data**

Karena penelitian tugas akhir ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field Research*), maka pengumpulan datanya bisa menggunakan beberapa metode melalui :

#### **1. Observasi**

---

<sup>8</sup> Saifudin Azwar, *Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998, hlm. 91.

<sup>9</sup> Sutrisno Hadi, *Metode Research jilid I*, Yogyakarta: Andi Offset, 1993, hlm. 11.

Metode observasi adalah metode mengumpulkan data dengan cara melakukan pengamatan dan pencatatan terhadap kejadian-kejadian yang diamati. Metode ini dilakukan dengan mengumpulkan data-data dari pengamatan secara langsung selama kegiatan magang di BRISyariah KCP Kudus.

## **2. Wawancara / Interview**

Metode wawancara atau interview adalah suatu kegiatan yang dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung dengan mengungkapkan pertanyaan-pertanyaan pada para responden.<sup>10</sup>

## **3. Dokumentasi**

Metode dokumentasi adalah pengumpulan data dengan menyelidiki benda-benda tertulis, seperti : buku-buku, brosur, dokumen, peraturan-peraturan, notulen rapat, dan catatan harian.<sup>11</sup> Metode ini berguna untuk memperkuat data yang sudah didapat, lalu mengumpulkan data terkait dengan kegiatan pada saat di BRI Syariah KCP Kudus.

## **5. Teknik Analisis Data**

Analisis data adalah upaya untuk memilah data-data yang didapat untuk nantinya dikelola, mencari dan menemukan mana yang penting serta dapat dipelajari sebagai sebuah penelitian.

Penelitian ini menggunakan teknik analisis data deskriptif yaitu dengan mendeskripsikan makna ataupun fenomena yang didapat oleh peneliti dengan menyertakan bukti-buktinya. Peneliti menganalisisnya dengan memaparkan dan member penjelasan

---

<sup>10</sup> P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian Teori dan Praktik*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1991, Cet 1, hlm. 39.

<sup>11</sup> Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2006, hlm. 155.

tentang gambaran bagaimana kondisi dan situasi yang ada di BRISyariah KCP Kudus.<sup>12</sup>

Teknik ini digunakan untuk memaparkan dan member penjelasan dari data-data yang peneliti kumpukan melalui observasi, wawancara, ataupun dokumentasi selama melakukan penelitian di BRISyariah KCP Kudus.

## **F. Sistematika Penulisan**

Untuk mendapatkan gambaran secara menyeluruh dari penyusunan tugas akhir ini. Maka penulis menyajikan sistematika penulisan yang terdiri dari beberapa bab dimana pada setiap bab terdiri dari sub-sub bab antara lain :

### **BAB I : Pendahuluan**

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat hasil penelitian, tinjauan pustaka, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan Tugas Akhir.

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

Bab ini membahas 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, serta aspek-aspek dalam murabahah.

### **BAB III : Gambaran Umum Objek Penelitian**

Bab ini berisi tentang sejarah berdirinya BRISyariah, visi dan misi, struktur organisasi dan tugasnya, serta produk-produk pada BRISyariah KCP Kudus

### **BAB IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Bab ini membahas inti dari permasalahan yang akan dibahas oleh penulis tentang mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah dengan prinsip murabahah pada BRI Syariah KCP Kudus

---

<sup>12</sup> Muhammad Ali, *Strategi Penelitian Pendidikan*, Bandung: Angkasa, 1993, Cet 10, hlm. 161.

## **BAB V : Penutup**

Bab ini berisi tentang kesimpulan, yang diperoleh dari hasil pembahasan bab sebelumnya serta saran yang diharapkan bisa member manfaat bagi pembaca, masyarakat, dan pihak yang berkaitan khususnya bagi BRISyariah KCP Kudus.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Mekanisme Pembiayaan**

##### **1. Pengertian Mekanisme Pembiayaan**

Mekanisme pembiayaan merupakan salah satu upaya yang dilakukan oleh bank syariah dengan melakukan proses analisis terhadap pengajuan permohonan dari calon nasabah yang ingin melakukan pembiayaan. Dengan adanya proses analisis tersebut, nantinya bank syariah akan merasa lebih yakin untuk memberikan pembiayaan.

Proses pembiayaan yang sehat dalam perbankan ialah pembiayaan yang berpedoman pada investasi yang baik dan halal serta dapat menghasilkan sebuah pengembalian atas jasa yang telah bank berikan, juga atas kinerja nyata dari bank syariah itu sendiri. Hal tersebut menjadi salah satu aspek penting dari perbankan syariah.

Aspek syariah dan juga aspek ekonomi juga harus dipenuhi dalam pelaksanaan pembiayaan pada Bank Syariah. Dengan menerapkan prinsip-prinsip syariat Islam pada setiap pelaksanaan kegiatannya, serta tetap memperhitungkan keuntungan bagi bank dan nasabahnya, itu sudah memenuhi aspek syariah dan aspek ekonomi pada perbankan syariah.

Dalam proses pembiayaan pada bank syariah, terdapat tahapan-tahapan yang harus dipenuhi oleh nasabah, seperti :

##### **a. Permohonan Pembiayaan**

Tahap awal dari proses pembiayaan yaitu dengan melakukan pengajuan atau permohonan pembiayaan yang bisa dilakukan dengan cara datang langsung ke unit kerja dan

menemui AO sebagai pihak yang berkecimbung di bidangnya. Seorang nasabah yang memang sedang membutuhkan dana akan berinisiatif melakukan hal tersebut. Namun bisa juga tahap awal dari pembiayaan dilakukan oleh AO dengan mendatangi nasabahnya untuk diberi tawaran pembiayaan.

Setiap pengajuan pembiayaan pasti akan melewati tahap penilaian atau pertimbangan, untuk nantinya bank dapat memutuskan untuk menerima atau menolak pengajuan pembiayaan tersebut. Apabila pengajuan nasabah dinilai belum layak untuk diterima, maka pihak bank harus member penolakan. Namun bila pengajuan disetujui, maka harus ditindaklanjuti untuk memproses pembiayaan tersebut dengan pengumpulan data dan berkas-berkas persyaratan serta investigasi.

b. Pengumpulan Data dan Investigasi

Data yang digunakan untuk persyaratan pembiayaan ditentukan berdasarkan pada tujuan dan kebutuhan dari pembiayaan yang diambil oleh nasabah. Jika yang diambil pembiayaan konsumtif, maka data yang dibutuhkan berupa data penghasilan tetap calon nasabah, karena data tersebut untuk menilai atau memastikan kemampuan calon nasabah dalam membayar pembiayaannya. Sedangkan jika yang diambil pembiayaan produktif, maka data yang dibutuhkan berupa data usaha yang dapat memastikan kemampuan calon nasabah untuk melunasi pembiayaannya.

Untuk memastikan kebenaran atau keaslian dari data yang dikumpulkan, investigasi dapat dilakukan oleh pihak bank yaitu dengan melakukan survey atau mendatangi langsung lingkungan tempat tinggal nasabah dan melakukan wawancara untuk lebih meyakini data dari nasabah, baik

terhadap nasabah ataupun dengan pihak lain yang berkaitan dengan calon nasabah.

c. Analisa Pembiayaan

Setelah dilakukan investigasi, untuk benar-benar meyakini kemampuan nasabah maka pihak bank dapat melakukan analisis terhadap data-data yang diberikan juga melakukan penilaian agar dapat memastikan pembiayaan yang akan diberikan bank bisa diselesaikan.

d. Persetujuan Pembiayaan

Persetujuan pembiayaan dilakukan setelah melakukan analisa terhadap data-data yang diberikan oleh calon nasabah. Setelah bank memastikan data-datanya maka persetujuan pembiayaan dapat diberikan dengan berdasarkan pada kebijakan bank atau Komite Pembiayaan

e. Pengumpulan Data Tambahan

Dalam tahapan ini, pengumpulan data tambahan merupakan satu hal yang penting untuk memenuhi persyaratan dari Komite Pembiayaan sebagai kelanjutan untuk proses pencairan dana nantinya.

f. Pengikatan

Sebelum ke tahap pencairan, perlu adanya proses pengikatan antara bank dan nasabah. Proses pengikatan berupa pengikatan pembiayaan dan pengikatan pada jaminan yang digunakan. Secara garis besar, ada dua jenis pengikatan yakni :

1) Pengikatan di bawah tangan

Pengikatan di bawah tangan merupakan proses penandatanganan perjanjian yang dilakukan antara bank syariah dan nasabah.

2) Pengikatan notariel

Pengikatan notariel merupakan proses penandatanganan perjanjian yang juga disaksikan oleh notaries

g. Pencairan

Setelah proses pengikatan, tahap pencairan pembiayaan dapat dilakukan. Namun sebelumnya perlu dilakukan pemeriksaan lagi semua persyaratan yang harus dipenuhi sesuai ketentuan dari Komite Pembiayaan pada proposal pembiayaan. Setelah dipastikan semua kelengkapannya, maka proses pencairan pembiayaan bisa dilaksanakan.

h. Monitoring

Monitoring merupakan proses pemantauan sebagai tahap akhir setelah terpenuhinya tahapan-tahapan lain dari proses pembiayaan. Pada tahapan ini risiko untuk bank baru saja dimulai. Dimana akan muncul kemungkinan-kemungkinan masalah yang tidak diinginkan dari calon nasabah dalam menyelesaikan pembiayaannya. Oleh karena itu, monitoring dilakukan untuk benar-benar memastikan bahwa nasabahnya tidak mengalami kesulitan. Jika nantinya terdapat kemungkinan bermasalah, maka pihak bank harus melakukan tindakan dengan mendatangi langsung nasabahnya dan mencari solusi untuk bisa menyelesaikan masalah tersebut.

## 2. Tujuan Pembiayaan

Pada dasarnya terdapat dua fungsi yang terkait dengan pembiayaan, yaitu :

- a. *Profitability*, merupakan tujuan untuk mendapatkan keuntungan sebagai hasil dari kerjasama yang dilakukan bank dengan nasabah.
- b. *Safety*, merupakan keamanan atas terjaminnya pembiayaan yang diberikan sehingga fungsi dari *profitability* dapat tercapai

dengan baik tanpa adanya gangguan atau hambatan yang terjadi.

Sedangkan menurut Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin dalam buku Islamic Banking, tujuan dari pembiayaan terbagi atas dua kelompok meliputi tujuan pembiayaan pada tingkat makro dan tujuan pembiayaan pada tingkat mikro. Secara makro, pembiayaan bertujuan untuk :

- a. Peningkatan ekonomi, dengan adanya pembiayaan maka terbukanya peluang bagi masyarakat yang memang membutuhkan dana akan terbantu ekonominya, dan dengan hal tersebut masyarakat pun bergerak untuk meningkatkan keadaan ekonominya.
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, dengan adanya pembiayaan maka para pengusaha yang membutuhkan dana dapat melakukan pengembangan atas usahanya.
- c. Meningkatkan produktivitas, dengan adanya pembiayaan maka para pengusaha akan dimudahkan untuk melakukan peningkatan atas daya dan bahan-bahan produksinya.
- d. Membuka lapangan kerja baru, dengan adanya pembiayaan maka para pengusaha dapat menambah dana usahanya dan membuka peluang untuk tersedianya lapangan kerja yang baru.
- e. Terjadi distribusi pendapatan, dengan adanya pembiayaan maka para pengusaha akan produktif dalam melakukan aktivitas kerjanya sehingga pendapatan akan diperoleh dari hasil usaha yang dijalankan.

Adapun secara mikro, pembiayaan dapat diberikan dengan tujuan untuk :

- a. Upaya mengoptimalkan laba, dengan adanya pembiayaan maka para pelaku usaha dapat mencukupi kebutuhan

dananya, sehingga dari usaha yang mereka jalankan dapat memaksimalkan keuntungannya.

- b. Upaya meminimalkan resiko, dengan adanya pembiayaan, para pelaku usaha akan sedikit mengurangi resiko yang akan terjadi seperti kekurangan modal usaha, maka dari itu dengan pembiayaan mereka akan tetap bisa memaksimalkan keuntungan atas usahanya.
- c. Pendayagunaan sumber ekonomi, karena perlu adanya penyeimbangan antara sumber daya alam, sumber daya manusia, serta sumber daya modal, maka adanya pembiayaan diperlukan untuk mengimbangi jika hanya ada sumber daya alam dan manusianya saja.
- d. Penyaluran kelebihan dana, artinya apabila terdapat suatu pihak yang memiliki kelebihan dana, mereka dapat menyalurkan dana tersebut ke pihak bank dengan produk pembiayaan, yang nantinya dapat disalurkan lagi kepada pihak yang membutuhkan dana.

Dari penjelasan di atas tujuan dalam pembiayaan terbagi menjadi dua yaitu yang pertama, secara makro yang terdiri dari peningkatan ekonomi umat, tersedianya dana bagi peningkatan usaha, meningkatkan produktivitas, membuka lapangan kerja baru, dan terjadi distribusi pendapatan, lalu yang kedua secara makro yang terdiri dari upaya mengoptimalkan laba, upaya meminimalkan resiko, pendayagunaan sumber ekonomi, dan penyaluran kelebihan dana.

### **3. Jenis-jenis Pembiayaan**

Pembiayaan menurut sifat penggunaannya, dapat dibagi menjadi dua hal sebagai berikut :

- a. Pembiayaan produktif, merupakan pembiayaan yang digunakan untuk membantu aktivitas produktif maupun

membantu mengatasi kebutuhan produktif seperti investasi, perdagangan, serta peningkatan usaha-usaha produktif.

- b. Pembiayaan konsumtif, merupakan pembiayaan yang digunakan untuk membantu memenuhi kebutuhan masyarakat akan segala kebutuhannya sehari-hari.

Sedangkan pembiayaan menurut tujuan, dibedakan menjadi dua yaitu :

- a. Pembiayaan modal kerja, merupakan pembiayaan yang diberikan dengan tujuan sebagai modal atas pengembangan ataupun pembangunan usaha.
- b. Pembiayaan investasi, merupakan pembiayaan yang diberikan dengan tujuan untuk investasi atau bisa juga untuk pengadaan barang konsumtif.

#### **4. Analisa Pembiayaan**

Analisa pada pembiayaan merupakan hal sangat penting penting dilakukan sbelum adanya keputusan untuk persetujuan atau penolakan untuk suatu pembiayaan. Proses analisis dilakukan untuk menghindari atau mencegah dari adanya kemungkinan resiko yang akan terjadi pada pembiayaan seperti resiko macet. Analisis tersebut dilakukan bank syariah dengan cara melakukan penilaian atas permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah. Sebelum memutuskan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah, terdapat beberapa prinsip yang digunakan bank syariah sebagai bahan dasar penilaian, yang sering disebut dengan prinsip 5C antara lain yaitu :

##### *a. Character*

Karakter adalah watak dari nasabah yang perlu dianalisis oleh AO diawal pengajuan pembiayaan, apakah layak untuk menerima pembiayaan atau tidak. Jika karakter yang dimiliki

nasabah dapat dinilai baik maka dapat menjadi pertimbangan untuk nantinya proses pembiayaan dilanjutkan.

*b. Capital*

Kapital merupakan modal yang dimiliki nasabah yang perlu dianalisa untuk mengetahui kecukupan dana dari nasabah dalam usaha yang dijalankannya. Sehingga pihak bank dapat memperhitungkan kelanjutan pembiayaan dari nasabah.

*c. Capacity*

Kapasitas adalah kemampuan nasabah untuk membayar, yang perlu dianalisis oleh AO berapa kira-kira kemampuan bayar yang dimiliki nasabah untuk angsuran perbulannya nanti. Jika kemampuan nasabah ada, dan ia mampu bisa dipastikan untuk nantinya ia akan melakukan kewajiban membayarnya.

*d. Condition of Economy*

Merupakan kondisi ataupun situasi dilingkungan calon nasabah yang bisa mempengaruhi kondisi perekonomian dan usaha yang dijalankan oleh calon nasabah. Menilai dari kondisi yang terlihat dapat menjadi salah satu factor dalam memutuskan disetujui atau tidaknya pembiayaan yang diajukan.

*e. Collateral*

Yaitu barang jaminan atau sebagai agunan yang dapat ditentukan apakah nilainya bisa mengcover jumlah plafon pembiayaan yang diajukan atau tidak. Jika nilainya bisa mengcover palfon, maka pihak bank dapat meyakini pengajuan pembiayan nasabah.

Berdasarkan uraian diatas, jelas bahwa untuk mengetahui kelayakan nasabah yang dilakukan berlangsung sederhana dan tetap mengacu pada prinsip 5C dalam analisis kelayakan pembiayaan.

Sebelum terjadinya pemberian pembiayaan terhadap calon nasabah, pihak bank terlebih dahulu melakukan analisis kelayakan nasabah. Tujuannya adalah untuk menghindari pembiayaan yang telah dibiayai nantinya tidak layak.

## **B. Pembiayaan Perbankan Syariah**

### **1. KPR BRISyariah iB**

KPR BRI Syariah iB ialah pembiayaan untuk kepemilikan rumah baik itu rumah baru ataupun bekas, bisa juga pembiayaan untuk tanah atau kavling, dan semua yang berhubungan dengan tempat tinggal atau hunian. Dimana prinsip yang digunakan adalah dengan prinsip jual beli murabahah, yang pembayarannya secara angsur setiap bulannya, dengan ketentuan jumlah angsuran ditetapkan dimuka sesuai kesepakatan bersama.

### **2. Tujuan KPR BRISyariah**

Tujuan dari KPR BRISyariah iB adalah sebagai berikut :<sup>13</sup>

#### **a. Pembelian properti, terdiri dari pembelian:**

1. Rumah ready stock dan proses pembangunan oleh developer (indent)
2. Rumah bekas / second
3. Rumah Toko (Ruko) dengan syarat tertentu
4. Rumah Kantor (Rukan) dengan syarat tertentu
5. Apartemen strata title dengan syarat tertentu
6. Tanah dengan luas tertentu (2500m<sup>2</sup>) dan status tanah milik developer atau non developer

#### **b. Pembangunan / Renovasi Rumah**

- 1) Pembangunan rumah di atas lahan yang sudah dimiliki
- 2) Renovasi memperbaiki rumah yang sudah dimiliki

---

<sup>13</sup> Modul BRISyariah

**c. Take Over / Pengalihan Pembiayaan KPR**

Take over dari Lembaga Keuangan Konvensional

**3. Manfaat KPR BRISyariah**

Manfaat dari KPR BRISyariah iB adalah sebagai berikut :<sup>14</sup>

- a. Skim pembiayaan dengan akad jual beli (Murabahah) dengan menetapkan harga penjualan dan keuntungan (margin) yang telah disepakati antara pihak bank dengan nasabah.
- b. Uang muka ringan, minimum 10%
- c. Jangka waktu maksimal 15 tahun
- d. Nilai angsuran tidak berubah dari awal sampai akhir angsuran
- e. Bebas pinalti sebelum jatuh tempo

**4. Fitur KPR BRISyariah**

Fitur dari KPR BRISyariah iB antara lain :<sup>15</sup>

**a. Plafon Pembiayaan**

- 1) Minimal Rp 25.000.000,-
- 2) Maksimal Rp 3.500.000.000,-

**b. Bank Finance (Pembiayaan Bank)**

**1) Pembelian Rumah**

- a) Baru, maksimum 90% dari penawaran developer atau nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank atau Harga Jual Rumah, mana yang lebih rendah
- b) Bekas, maksimum 80% dari nilai pasar (ditetapkan penilai jaminan Bank)

**2) Pembangunan Rumah**

- a) Maksimum 80% dari Rencana Anggaran Biaya
- b) Penarikan secara bertahap sesuai progres, maksimal selama 6 bulan

---

<sup>14</sup> Ibid

<sup>15</sup> Ibid

**3) 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 selama 6 bulan

**4) Take Over Pembiayaan Rumah**

100% dari Outstanding pembiayaan Bank Konvensional / Bank Syariah dan/atau 80% dari nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank (mana yang rendah)

**5) Pembiayaan Tanah**

- a) 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 bekerja sama dengan Bank
- b) Maksimum 50% dari nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank untuk yang diluar perumahan / real estate

**6) Pembiayaan Apartemen**

- a) Maksimum 70% dari harga penawaran pengembang (developer) yang sudah dikerjasamakan dengan Bank
- b) Maksimum 80% nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank

**7) Pembelian Ruko / Rukan**

- a) Maksimum 70% dari harga penawaran pengembang (developer) yang sudah dikerjasamakan dengan Bank
- b) Maksimum 80% nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank

**5. Jangka Waktu KPR BRISyariah**

Jangka waktu untuk KPR BRISyariah iB adalah sebagai berikut

.<sup>16</sup>

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

Khusus pada pembiayaan tanah kosong sebagai persiapan untuk pembangunan rumah

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

Syarat dan ketentuan dari KPR BRISyariah adalah sebagai berikut.<sup>17</sup>

### **a. Persyaratan Umum Nasabah**

- 1) Warna Negara Indonesia
- 2) Karyawan tetap dengan pengalaman kerja minimal 2 tahun
- 3) Wiraswasta dengan pengalaman 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 untuk wiraswasta dan profesional
- 6) Tidak termasuk dalam Daftar Pembiayaan Bermasalah

---

<sup>16</sup> Ibid

<sup>17</sup> Ibid

- 7) Memenuhi persyaratan sebagai pemegang polis Asuransi Jiwa
- 8) Memiliki atau bersedia membuka rekening tabungan pada Bank BRI Syariah

**b. Persyaratan Dokumen Nasabah**

- 1) Karyawan dengan penghasilan tetap
  - a. Kartu Tanda Pengenal (KTP)
  - b. Kartu Keluarga atau Surat Nikah
  - c. Slip Gaji terakhir atau Surat Keterangan Gaji
  - d. Rekening Koran/Tabungan 3 bulan terakhir
  - e. NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp 50 juta
- 2) Wiraswasta
  - a. Kartu Tanda PePengen (KTP)
  - b. Kartu Keluarga atau Surat Nikah
  - c. Rekening Koran/Tabungan 3 bukan terakhir
  - d. Laporan Keuangan 2 tahun 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 atau Surat Nikah
  - c) Rekening Koran/Tabungan 3 tahun 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. Jaminan KPR BRISyariah**

Jaminan untuk KPR BRISyariah iB adalah serbagai berikut:<sup>18</sup>

- a. Jaminan utama yang dapat diterima oleh Bank adalah bangunan yang dibeli atau dibangun atau direnovasi atau ditake over
- b. Sertifikat yang dapat diterima adalah atas nama dan/atau nama pasangan kawinnya (tidak diperbolehkan atas nama teman hidup)
- c. Jaminan atas nama pihak ke 3 yang dapat diterima adalah atas nama keluarga inti (orang tua atau anak) dan pihak ke 3 tersebut memberikan persetujuan APHT
- d. Persyaratan Umum Jaminan
  - 1) Dokumen agunan absah dan lengkap
  - 2) Dapat diikat sempurna dengan hukum yang berlaku
  - 3) Mudah diperjual belikan
  - 4) Dapat diasuransikan
  - 5) Tidak menjadi agunan pada Bank lain
  - 6) Tidak dalam sengketa
- e. Jaminan dapat berlaku cross collateral, sepanjang memenuhi ketentuan collateral coverage
- f. Nilai Appraisal Bank adalah nilai pasar wajar
- g. Tanah yang dapat diterima sebagai jaminan adalah tanah dengan sertifikat Hak Milik (HM) atau Hak Guna Bangunan (HGB)
- h. Untuk tanah dengan SHGB berlaku syarat sertifikat yang dijaminakan belum jatuh tempo pembiayaan
- i. Nilai Hal Tanggungan adalah 125% dari plafon atau maksimum sebesar market value jaminan
- j. Untuk pembiayaan dengan jaminan dana sendiri (cash collateral) minimal collateral 117% dan diperkenankan untuk tidak dilakukan analisa kualitatif dan kuantitatif

### **C. Akad Murabahah**

---

<sup>18</sup> Ibid

## 1. Pengertian Murabahah

Dalam fikih islam, murabahah merupakan bentuk dari jual beli dengan penjual menyatakan biaya perolehan atas barangnya seperti harga dari barang tersebut dan biaya lain yang dikeluarkan untuk mendapatkan barang tersebut serta jumlah keuntungan yang didapat dari hasil penjualan.<sup>19</sup>

Murabahah akan menjadi transaksi yang sah sesuai dengan ketentuan syariat jika resiko yang terjadi adalah tanggung jawab dari pihak pemodal, sampai barang tersebut berada di tangan pembeli. Dan akan lebih sah secara hukum dengan adanya dua perjanjian yang ditandatangani oleh pihak bank, yaitu perjanjian dengan pihak pemasok barang dan perjanjian dengan pihak nasabah. Lalu tidak sah jika hanya terdapat satu perjanjian antara pihak bank dengan pihak pemasok, dimana pihak bank hanya sebagai pembayar untuk mengatasnamakan pembeli atau nasabah.<sup>20</sup>

Akad Murabahah adalah akad jual beli atas suatu barang dimana penjual menyatakan atau menyebutkan harga beli atas barang tersebut, dan pembeli membayarkan dengan harga lebih untuk margin keuntungan bagi pihak bank, dengan jumlah sesuai kesepakatan bersama.<sup>21</sup>

Pendapat lainnya menerangkan bahwa murabahah bersal dari kata “ribhu” yang berarti keuntungan ialah suatu transaksi jual beli, dimana bank sebagai penjual menyebutkan besar keuntungan yang didapat kepada nasabah sebagai pembeli. Harga jual ialah harga pembelian yang dilakukan bank dari pemasok yang ditambahkan dengan margin keuntungan. Dalam akad atau perjanjian jual beli, kedua pihak harus sepakat untuk nilai harga jual dan juga jangka

---

<sup>19</sup> Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Indonesia, 2008, hlm. 81-82.

<sup>20</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafitim, 1999, hlm.64.

<sup>21</sup> Basaria Nainggolan, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, Depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2016, hlm.140.

waktu untuk pembayarannya, dimana harga jualnya tercantum dalam perjanjian dan tidak dapat diubah sampai akhir perjanjian selesai. Dengan pembayaran diangsur setiap bulannya, lalu setelah proses akad selesai barang langsung diserahkan kepada pembeli atau nasabah.<sup>22</sup>

## 2. Landasan Hukum

Dasar hukum Islam dari jual beli berdasarkan prinsip murabahah ini, dapat ditemukan dalam Al-Quran dan Hadis yaitu :

### a. Q.S. Al-Baqarah (2) : 275

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

<sup>22</sup> Rahmat Hidayat, *Efisiensi Perbankan Syariah: Teori dan Praktik*, Bekasi: Gramata Publishing, 2014, hlm. 32-33.

(mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal didalamnya.”

**b. Q.S. An-Nisa (4): 29**

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

Artinya :

"Hai orang yang beriman, janganlah kalian saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantaramu."

**c. Hadis Riwayat Al-Baihaqi dan Ibnu Majah**

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ  
(قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان

"Dari Abu Said Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka."<sup>23</sup>

Selain AL-Quran dan hadis, terdapat juga Fatwa DSN MUI tentang murabahah yaitu Fatwa DSN MUI No 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah yang telah menjamin keabsahan dan diperbolehkannya transaksi *murabahah*, termasuk dalam hal ini pembiayaan KPR BRISyariah iB yang menggunakan akad *murabahah*.

**3. Rukun dan Syarat Murabahah**

<sup>23</sup> Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009, hlm. 178-179.

Dalam transaksi murabahah yang termasuk transaksi jual beli, harus memenuhi rukun dan syarat jual beli antara lain :

**a. Rukun Murabahah**

- 1) Penjual, adalah pihak yang memiliki objek barang yang akan diperjualbelikan. Dalam transaksi perbankan syariah, maka penjualnya adalah bank syariah.
- 2) Pembeli, merupakan pihak yang ingin memperoleh barang yang diharapkan, dengan membayar sejumlah uang tertentu kepada penjual. Pembeli dalam aplikasi bank syariah adalah nasabah.
- 3) Objek Jual Beli, merupakan barang yang akan digunakan sebagai objek transaksi jual beli. Objek ini harus ada fisiknya.
- 4) Harga, setiap transaksi jual beli harus disebutkan dengan jelas harga jual yang disepakati antara penjual dan pembeli.
- 5) Ijab Qabul, merupakan kesepakatan penyerahan barang dan penerimaan barang yang diperjualbelikan. Ijab qabul harus disampaikan secara jelas atau dituliskan untuk ditandatangani oleh penjual dan pembeli.

**b. Syarat Murabahah**

- 1) Pihak yang berakad  
Pihak yang melakukan akad harus ikhlas dan memiliki kemampuan untuk melakukan transaksi jual beli, misalnya sudah cakap hukum.
- 2) Objek Jual Beli  
Barangnya ada atau ada kesanggupan dari penjual untuk mengadakan barang yang akan dijual. Bila barang belum ada, dan masih akan diadakan maka barang tersebut harus sesuai dengan pernyataan penjual (jenis, spesifikasi, kualitas dan kuantitasnya).

- 3) Barang yang akan dijual adalah milik sah penjual, yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan.
- 4) Barang yang diperjualbelikan merupakan barang berwujud.
- 5) Barang yang diperjualbelikan adalah barang halal.

**c. Harga**

- 1) Harga jual yang ditawarkan oleh Bank merupakan harga beli ditambah dengan margin keuntungan.
- 2) Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.
- 3) Sistem pembayaran dan jangka waktu pembayaran disepakati bersama antara penjual dan pembeli.<sup>24</sup>

**4. Jenis-Jenis Murabahah**

Berdasarkan prinsipnya secara umum murabahah merupakan proses jual beli dengan didapatkannya keuntungan dari barang yang sesuai syarat dan ketentuan pada jual beli murabahah. Pada pelaksanaannya Bank BRI Syariah yang menerapkan pembiayaan murabahah terdapat 3 jenis menurut kegunaannya, diantaranya:

**a. Murabahah Modal Kerja (MMK)**, merupakan pembiayaan yang berguna untuk membeli barang-barang sebagai modal kerja. Modal kerja sendiri merupakan salah satu pembiayaan yang diperlukan suatu perusahaan untuk kegiatan hariannya. Penerapan murabahah pada modal kerja memerlukan kehati-hatian, khususnya apabila barang yang akan diperjualbelikan terdiri dari bermacam jenis, jadi dikhawatirkan dapat mengalami kesusahan apalagi saat ditentukannya harga pokok dari setiap barang.

**b. Murabahah Investasi (MI)**, merupakan pembiayaan dengan selang waktu menengah atau panjang yang bertujuan untuk

---

<sup>24</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011, hlm. 136-138.

membeli barang modal yang diperlukan untuk rehabilitasi, perluasan, atau pembuatan proyek baru.

- c. **Murabahah Konsumsi (MK)**, merupakan pembiayaan tiap orang dengan tujuan nonbisnis, seperti pembiayaan kepemilikan rumah dan kendaraan bermotor. Pembiayaan konsumsi biasanya berguna untuk membiayai pembelian barang konsumsi dan barang tahan lama lainnya. Jaminan yang digunakan biasanya berwujud obyek yang dibiayai, seperti bangunan tempat tinggal dan tanah.<sup>25</sup>

## 5. Aspek-Aspek dalam Murabahah

Aspek-aspek dalam Murabahah berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000 tentang Murabahah adalah sebagai berikut:

### a. Jaminan pada Murabahah

Adanya jaminan pada murabahah diperkenankan karena hal tersebut dapat memastikan keseriusan nasabah dengan pesannya. Bank boleh meminta kepada nasabah untuk memberikan jaminan yang dimiliki.

### b. Utang pada murabahah

- 1) Berdasarkan prinsip dari pelunasan utang dari nasabah dalam transaksi murabahah, tidak berhubungan dengan transaksi lainnya yang dilakukan oleh nasabah dengan pihak ketiga dari barang yang dibelinya. Bila nasabah menjual barangnya, entah itu mendapat untung ataupun rugi, maka nasabah tetap wajib untuk melunasi utangnya.
- 2) Apabila nasabah melakukan penjualan atas barang tersebut sebelum waktu angsuran selesai, ia tidak diwajibkan untuk segera menyelesaikan seluruh angsurannya.

---

<sup>25</sup> <http://ryanrahmadi99.blogspot.co.id/2013/04/makalah-murabahah.html?m=1>  
(Diakses pada tanggal 17 April 2020 pukul 09.10 WIB)

- 3) Apabila penjualan barang tersebut mengalami kerugian, maka nasabah harus tetap menyelesaikan utangnya sesuai yang disepakati diawal, ia tidak diperkenankan untuk menunggak pembayaran angsuran ataupun meminta dihitungkan kerugiannya.

**c. Penundaan Pembayaran dalam Murabahah**

1. Bagi nasabah yang berkemampuan, tidak diperkenankan untuk menunda dalam menyelesaikan utangnya.
2. Apabila nasabah tersebut dengan kesengajaan untuk menunggakkan pembayarannya, maka dapat diselesaikan oleh Badan Arbitrasi Syariah setelah musyawarah yang dilakukan tidak sesuai dengan yang disepakati.

**d. Bangkrut pada Murabahah**

Bila seorang nasabah sudah dinyatakan mengalami kesulitan dan tidak berhasil dalam menyelesaikan utangnya, maka bank harus memberikan kelonggaran waktu sampai nasabah mampu lagi atau berdasarkan kesepakatan yang sudah dibuat.<sup>26</sup>

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:

1. Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi *murabahah* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang
2. Barang adalah objek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya

---

<sup>26</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014, hlm. 26-27.

3. 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 transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah
4. 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)
5. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya
6. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah
7. Kesepakatan atas margin di tentukan hanya satu kali pada awal pembiayaan atas dasar *murabahah* dan tidak berubah selama periode pembiayaan
8. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa akad pembiayaan atas dasar *murabahah*, dan
  9. 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:

1. 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

2. 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.

### **BAB III**

#### **GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN**

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

Tanggal 19 Desember 2007 merupakan awal dari diakuisisinya Bank Jasa Arta oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kemudian pada tanggal 16 Oktober 2008 melalui surat No. 10/67/KEP.GBI/DpG/2008 Bank Indonesia memberikan izinnya, oleh karena itu pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRI Syariah Tbk beroperasi secara resmi dan mengubah kegiatan usahanya dengan menggunakan prinsip syariah Islam, dari yang sebelumnya sempat mengoperasikan kegiatan usahanya secara konvensional.

Memasuki lebih dari sembilan tahun berdirinya, PT. Bank BRI Syariah Tbk menghadirkan sebuah persembahan bank ritel modern yang terkemuka dengan sebuah layanan financial yang sesuai dengan kebutuhan para nasabahnya, dan dengan jangkauan yang memudahkan agar dapat memberi kehidupan lebih baik untuk para nasabahnya. Memberi pelayanan terbaik kepada nasabah serta memberi penawaran berbagai produk yang ada, sesuai kebutuhan nasabahnya dengan menggunakan prinsip syariah.

Di tengah industry perbankan nasional, hadirnya PT. Bank BRI Syariah Tbk lebih ditegaskan dengan adanya logo perusahaan yang bermakna pendar cahaya. Menggunakan kombinasi warna yang merupakan turunan dari warna putih dan warna biru sebagai benang merah dari brand PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Dimana logo tersebut memberikan gambaran bahwa PT. Bank BRI Syariah Tbk yang merupakan bank ritel modern dapat memenuhi masyarakat yang memiliki keinginan serta tuntutan untuk mampu memberi layanan masyarakat di kehidupan yang modern ini.

Sejak ditandatanganinya Akta Pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., pada tanggal 19 Desember 2008 dengan Bapak Ventje Raharjo selaku Direktur Utama dari PT. Bank BRI Syariah Tbk., menjadikan kegiatan dan aktivitas dari PT. Bank BRI Syariah Tbk., semakin kokh berdiri.

Berdasarkan assetnya, menjadikan PT. Bank BRI Syariah Tbk saat ini merupakan bank syariah ketiga yang tersebar. Baik dari sisi asset yang dimiliki maupun jumlah pembiayaannya serta pendapatan dari dana pihak ketiga membuat Bank BRI Syariah tumbuh dengan pesat. Juga dengan fokusnya untuk segmen menengah bawah, Bank BRI Syariah menargetkan untuk menjadi bank ritel modern yang terkemuka dengan bermacam-macam produk serta layanan perbankan yang diberikan dan ditawarkan.

Sesuai dengan visi yang dibuat, pada saat ini PT Bank BRI Syariah Tbk 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 pada kegiatan penghimpunan dana masyarakat serta kegiatan consumer berdasarkan prinsip Syariah.<sup>27</sup>

Visi BRISyariah:

Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Serta menjadi bank yang kompetitif dan berprinsip kehati-hatian

Misi BRISyariah:

1. Memahami dan mengerti beragam sifat individu dan menyediakan beragam kebutuhan finansial dari nasabah

---

<sup>27</sup> Modul BRISyariah

2. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah
3. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun
4. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman pikiran<sup>28</sup>

Nilai Utama dari BRISyariah :

1. Berakhlakul Kharimah
2. Akidah yang baik
3. Ikhlas dan Istiqomah
4. Silaturahmi
5. Rajin menimba ilmu agama
6. Amanah, juror, dan transparan
7. Patuh pada peraturan
8. Berloyalitas tinggi
9. Menyatu pikiran, perkataan, dan perbuatan
10. Komitmen yang kuat
11. Berpedoman pada prinsip kehati-hatian
12. Bekerja keras, efektif, efisien, dan juga cerdas
13. Disiplin
14. Inovatif
15. Bertanggung jawab
16. Komunikatif
17. Ramah dan bersahabat
18. Memberikan solusi bagi nasabah
19. Cepat dan tepat
20. Saling melengkapi
21. Tolong menolong
22. Aktif dalam mencapai tujuan utama

---

<sup>28</sup> Ibid

## **B. Struktur Organisasi BRISyariah KCP Kudus dan Uraian Tugas**

Struktur organisasi BRI Syariah Kudus antara lain :<sup>29</sup>

1. Pemimpin Cabang Pembantu : Arif Irawan Widiyanto
2. Branch Operation Supervisor : Ossy Ambarita Saputri
3. Customer Service : Aldiana Yovi Sandra Mahardika
4. Teller : Elok Sischa L
5. Accounting Officer : Adityo Fajar Santoso  
Rifky Yoga Pratama
6. Unit Head : Budi Supono
7. Accounting Officer Mikro : Trio Mutazis  
Ali Rosyidi  
Hendri Hermawan  
Tantri Prihartiningsih
8. Back Office / Kliring : Ratna Murty Wulandari
9. Penaksir Emas : Arman Setiady
10. Office Boy : Eko Purnomo
11. Security : Susanto  
Sriyono

Berikut ini merupakan pembagian tugas dari masing-masing jabatan yang ada di BRI Syariah Kudus :<sup>30</sup>

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

Tugas, wewenang dan tanggung jawabnya :

Merencanakan serta mengkoordinasikan seluruh kegiatan yang ada di kantor cabang seperti kegiatan pemasaran dan kegiatan operasional untuk menjamin tercapainya target yang sudah ditetapkan secara efektif dan efisien untuk Bank.

### **2. Branch Operation Supervisor**

---

<sup>29</sup> SKK KCP Kudus 2019

<sup>30</sup> Modul BRISyariah

Tugas, wewenang dan tanggung jawabnya :

Mengkoordinasikan pelaksanaan kegiatan operasional bank untuk mendukung pertumbuhan bisnis dengan cara memberikan pelayanan yang terbaik sehingga transaksi dari nasabah dapat terselesaikan dengan baik pula.

### **3. Customer Service**

Tugas, wewenang dan tanggung jawabnya :

- a. Memberikan pelayanan kepada para nasabah dalam memberikan informasi produk
- b. Membantu nasabah yang akan melakukan proses pembukaan rekening tabungan dan deposito
- c. Menerima berkas pengajuan pembiayaan dari calon debitur
- d. Memberikan informasi saldo simpanan nasabah
- e. Membuat surat keluar dan memo internal
- f. Menyediakan materai untuk akad pembiayaan maupun bilyet deposito dan bertanggung jawab atas pengelolaannya
- g. Menyimpan berkas tabungan dan deposito
- h. Bertanggung jawab atas penomoran surat keluar, surat masuk, dan memo internal dan bertanggung jawab atas pengarsipannya
- i. Memberikan pelayanan informasi perbankan lainnya kepada nasabah, terutama dalam menangani permasalahan transaksi nasabah

### **4. Teller**

Tugas, wewenang dan tanggung jawabnya :

- a. Bertanggung jawab terhadap kesesuaian jumlah kas yang ada di sistem dengan kas yang ada di terminalnya
- b. Menerima setoran dari nasabah baik tunai ataupun non tunai, kemudian memposting di sistem komputer bank

- c. Melakukan pembayaran tunai kepada nasabah baik tunai ataupun non tunai, kemudian memposting di sistem komputer bank

## **5. Accounting Officer**

Tugas, wewenang dan tanggung jawabnya :

- a. Funding
  - 1) Mencari atau menghubungi nasabah potensial
  - 2) Memberikan informasi seperti brosur dan menjelaskan perkembangan hasil usaha perusahaan kepada nasabah
- b. Lending
  - 1) Mencari nasabah potensial yang layak diberikan fasilitas pembiayaan
  - 2) Bertanggung jawab atas kelancaran pengembalian dana yang telah disalurkan
  - 3) Melakukan analisa untuk menentukan layak tidaknya pengajuan pembiayaan dari masyarakat
  - 4) Penagihan, pengawasan dan pembinaan terhadap nasabah yang telah memperoleh fasilitas pembiayaan dari bank
  - 5) Bertanggung jawab dalam upaya menyalurkan dana bank dalam bentuk pembiayaan yang diberikan kepada masyarakat yang dinilai produktif

## **6. Unit Head**

Tugas, wewenang dan tanggung jawabnya :

- a. Membuat akad pembiayaan
- b. Melakukan analisis pembiayaan
- c. Menyusun rencana pembiayaan
- d. Melakukan administrasi pembiayaan
- e. Menerima berkas pengajuan pembiayaan
- f. Membuat laporan perkembangan pembiayaan

- g. Melakukan pelayanan dan pembinaan kepada peminjam
- h. Melakukan pembinaan anggota pembiayaan agar tidak macet
- i. Mengajukan berkas pembiayaan hasil analisis kepada komisi pembiayaan

#### **7. Accounting Officer Mikro**

Tugas, wewenang dan tanggung jawabnya :

- a. Melakukan kegiatan pemasaran untuk dana pihak ketiga (DPK)
- b. Menawarkan dan menjual produk kepada nasabah yang ada dengan sebaik-baiknya
- c. Menjaga hubungan yang baik (relationship) kepada nasabah agar dana simpanannya tidak keluar
- d. Melakukan tugas-tugas lainnya sesuai perintah atasan guna menunjang kegiatan bisnis bank
- e. Membuat rencana kunjungan kepada nasabah dalam rangka mencapai dana simpanan atau dana pihak ketiga (DPK)
- f. Memberikan pelayanan sebaik-baiknya dan Cross Selling kepada nasabah untuk mencapai tingkat kepuasan pelayanan nasabah
- g. Bertanggung jawab secara langsung kepada usaha terhadap hasil kinerja dan pencapaian target simpanan dana pihak ketiga (DPK)

#### **8. Back Office / Kliring**

Tugas, wewenang dan tanggung jawabnya :

- a. Wajib melaksanakan encode dengan mesin encode
- b. Memproses transaksi dana pencairan pembiayaan (loan operation)
- c. Membukukan serta memvalidasi tanda setoran yang diterima dari nasabah sesuai dengan jumlah waktu kliring

- d. Wajib menjumlah seluruh warkat kliring yang telah di encode dengan menggunakan mesin hitungan dilengkapi tellstruck dan harus cocok antara perubahan teller kliring, encode, jumlah tertera dimesin hitung
- e. Menjalankan fungsi entry data, seperti membukukan transaksi memindahbukukan dan transaksi back office lainnya pengisian data long CIF, Standing Intruction (SI), perubahan data customer dan scanning (KCTT).

#### **9. Penaksir Emas**

Tugas, wewenang dan tanggung jawabnya :

- a. Mengidentifikasi keaslian bobot dan karat
- b. Menaksir dan memperhitungkan nilai harga emas sesuai dengan harga pasaran yang sedang berlaku

#### **10. Office Boy**

Tugas, wewenang dan tanggung jawabnya :

- a. Membantu mengoperasikan mesin fotocopy jika dibutuhkan
- b. Menyediakan minum untuk tamu dan semua karyawan kantor
- c. Melayani perintah yang menjadi kebutuhan kantor dan karyawan
- d. Bertanggung jawab menjaga kebersihan lingkungan dan merawat alat-alat kantor dan gedung kantor

#### **11. Security**

Tugas, wewenang dan tanggung jawabnya :

- a. Bertanggung jawab menjaga dan mengendalikan keamanan lingkungan kantor dari segala bentuk kejahatan, ancaman keamanan, atau yang membuat keonaran lingkungan kantor
- b. Bertanggung jawab melindungi karyawan, nasabah, dan tamu dari ancaman gangguan keamanan dan kejahatan

- c. Bertanggung jawab menjaga dan memelihara semua asset yang ada di lingkungan kantor dari ancaman kejahatan
- d. Menyambut nasabah dengan ramah dan menawarkan bantuan kepada nasabah
- e. Membantu nasabah, jika ada nasabah yang bertanya letak dan jenis form, antar nasabah ke writing desk dan berikan form yang dibutuhkan
- f. Mengawasi dan mengatur antrian

### **C. Ruang Lingkup Usaha**

BRI Syariah KCP Kudus banyak meluncurkan produk-produk handal yang berkarakter syariah, adapun produk-produk tersebut antara lain :<sup>31</sup>

#### **1. Penghimpunan Dana (Funding)**

Tabungan adalah simpanan dari pihak ketiga yang penarikannya hanya dapat dilakukan melalui syarat-syarat tertentu yang telah disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro dan / atau alat lainnya yang dapat disamakan dengan itu.

##### **a. Tabungan BRI Syariah iB (Tabungan Faedah)**

Tabungan Faedah BRI Syariah iB merupakan produk simpanan dengan prinsip titipan yang diperuntukkan bagi nasabah yang menginginkan kemudahan serta kenyamanan dalam transaksi keuangan. Produk ini memberikan kemudahan dan kenyamanan yang penuh nilai kebaikan serta lebih berkah karena pengelolaan dana sesuai dengan prinsip syariah. Keutamaan Tabungan Faedah BRI Syariah yaitu :

- 1) Seteron minimal Rp 100.000
- 2) Gratis biaya administrasi bulanan Tabungan

---

<sup>31</sup> Ibid

- 3) Gratis biaya bulanan kartu ATM
- 4) Bonus sesuai kebijakan bank
- 5) Potongan zakat secara otomatis dari bonus yang diterima
- 6) Subsidi 50% biaya penggunaan ATM BRI Syariah, Bersama, dan Prima untuk saldo di atas Rp 500.000

**b. Tabungan Haji BRI Syariah iB**

Tabungan Haji BRI Syariah iB merupakan produk simpanan dari BRI Syariah untuk calon jamaah haji dalam memenuhi kebutuhan setoran Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH) dengan prinsip bagi hasil.

Manfaat dari tabungan haji ini adalah ketenangan dan kenyamanan serta lebih berkah dalam penyempurnaan ibadah karena pengelolaan dana sesuai syariah, ibadah haji memang suatu kewajiban bagi umat muslim baik dia laki-laki ataupun perempuan, tua ataupun muda kalau dia sudah mampu dari segi ekonomi, kesehatan jiwa dan fisik. Banyak orang yang sudah mampu dari segi ekonomi tetapi berat hati untuk berangkat, bagi mereka yang sudah mampu dan ingin berangkat tetapi dari segi ekonomi belum cukup bahkan belum punya.

**c. Tabungan Impian BRI Syariah iB**

Tabungan Impian BRI Syariah iB merupakan tabungan berjangka dari BRI Syariah dengan prinsip bagi hasil yang dirancang untuk mewujudkan impian nasabah dengan terencana. Tabungan impian BRI Syariah iB memberikan ketenangan serta kenyamanan yang penuh nilai kebaikan serta lebih berkah karena pengelolaan dana sesuai syariah serta dilindungi asuransi.

Keunggulan Tabungan Impian BRI Syariah iB setoran minimal Rp 50.000 dengan jangka waktu mulai 1-20 tahun serta nisbah yang kompetitif, terdapat fasilitas auto debet, gratis biaya administrasi tabungan dan premi asuransi.

**d. Giro BRI Syariah iB**

Giro BRI Syariah iB merupakan simpanan untuk kemudahan berbisnis dengan pengelolaan dana berdasarkan prinsip titipan (wadi'ah yad dhamanah) yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan cek / bilyet giro.

Keuntungan dan fasilitas yang diberikan berupa Online real time di seluruh kantor BRI Syariah dan laporan dana berupa rekening koran setiap bulannya.

**e. Deposito BRI Syariah iB**

Deposito BRI Syariah iB adalah produk investasi berjangka kepada deposan dalam mata uang tertentu. Keuntungan yang diberikan adalah dana dikelola dengan prinsip syariah sehingga shahibul maal tidak perlu khawatir akan pengelolaan dana. Fasilitas yang diberikan berupa ARO (Automatic Roll Over) dan bilyet deposito.

**f. Gadai BRI Syariah iB**

Gadai BRI Syariah iB hadir untuk memberikan solusi memperoleh dana tunai untuk memenuhi kebutuhan dana mendesak ataupun untuk keperluan modal usaha dengan proses cepat, mudah, aman dan sesuai syariah untuk ketentraman nasabah. Manfaat pilihan tepat, penuh manfaat serta lebih berkah karena pembiayaan sesuai syariah.

**g. KKB BRI Syariah iB**

Memiliki kendaraan idaman (mobil) kini tidak hanya sebatas impian. Kini Kepemilikan Kendaraan Bermotor iB (KKB iB) hadir membantu nasabah mewujudkan untuk memiliki kendaraan (mobil) idaman. Kepemilikan Kendaraan Bermotor iB (KKB iB) memberikan keleluasaan bagi anda untuk pembelian kendaraan (mobil) baru maupun bekas pakai serta nasabah bebas menentukan pilihan merk.

#### **Tujuan dan Manfaat KKB BRI Syariah iB**

- 1) Pembelian mobil baru
- 2) Pembelian mobil *second*
- 3) *Take Over* atau 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
- 5) Uang muka ringan mulai dari 20%
- 6) Jangka waktu maksimal 5 tahun

#### **h. KPR Faedah BRI Syariah iB**

Kini semua bisa punya rumah idaman dan segala kebutuhannya dengan mudah, murah, tanpa was-was ditambah banyak faedahnya. Yaitu adanya refinancing, jangka waktu fleksibel 1-15 tahun, cicilan murah mulai dari Rp 13.000/bulan, untuk karyawan dan wiraswasta, serta take over.

## **2. Penyaluran Dana (Lending)**

Ada 3 jenis pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Kudus, yaitu :

### **a. Mikro 25 iB**

Mikro iB merupakan salah satu produk pembiayaan mikro banking yang ada di BRI Syariah KCP Kudus. Produk ini memiliki dua tujuan pembiayaan yaitu :

- 1) Tujuan Produktif, yaitu untuk pembelian barang modal kerja dan investasi yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- 2) Tujuan Konsumtif, yaitu untuk pembiayaan nasabah existing / calon nasabah mikro banking dengan tujuan pembelian barang-barang konsumsi barang yang digunakan sendiri oleh nasabah atau calon nasabah atau keluarga (pasangan calon nasabah : suami / istri, orang tua kandung dan anak kandung untuk selanjutnya disebut keluarga) untuk pembelian rumah, pembelian tanah, pembelian bahan-bahan untuk renovasi rumah, pembelian kendaraan bermotor, pembelian alat-alat elektronika yang saat ini belum digarap oleh segmen mikro banking syariah.

#### **b. Mikro 75 iB**

Tujuan dari pembiayaan Mikro 75 iB ini sama dengan produk Mikro 25 iB, begitu juga dengan akad, syarat usia calon nasabah, dan standar layanan approve. Adapun syarat-syarat untuk pembiayaan ini antara lain, yaitu :

- 1) Lama usaha minimal 2 tahun
- 2) Tenor pembiayaan untuk modal kerja maksimal 36 bulan, untuk investasi maksimal 60 bulan
- 3) Asuransi pembiayaan : asuransi jiwa (wajib) dan asuransi kebakaran (optional)
- 4) Jaminan berupa tanah kosong, tanah dan bangunan, kendaraan, kios, deposito BRI Syariah
- 5) Dokumen agunan / jaminan

- 6) Sertifikat (SHM, SHGB, SHMRS, SHP)
- 7) AJB / APHB dari girik / letter C / tanah adat yang telah disetujui
- 8) BPKB mobil / motor
- 9) SIPTB, SIPTU atau sejenis kios (kios / lapak / dasaran)
- 10) Bilyet deposito BRI Syariah
- 11) Dokumen administrasi

**c. Mikro 500 iB**

Untuk pembiayaan Mikro 500 iB ini sama dengan pembiayaan Mikro 75 iB. Skema pembiayaan mikro banking akad mudharabah bil wakalah yaitu :

- 1) Mengajukan pembiayaan
- 2) Melengkapi syarat dan ketentuan
- 3) Melakukan akad
- 4) Membeli barang
- 5) Mengirim barang
- 6) Membayar angsuran dan menyerahkan nota pembelian

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Produk KPR BRISyariah**

KPR BRISyariah adalah produk pembiayaan untuk pembelian rumah baik itu baru maupun bekas, bisa juga untuk pembelian tanah atau kavling, serta untuk renovasi rumah yang sudah jadi maupun KPR bangun. Jadi semua produk KPR itu berhubungan dengan tempat tinggal, bisa dari nol ataupun yang sudah jadi dan siap huni.

Dalam pembiayaan KPR di BRISyariah dapat menggunakan beberapa akad, diantaranya adalah akad murabahah, ijarah, dan juga musyarakah. Untuk murabahah dengan sistem margin atau keuntungan, untuk ijarah dengan sistem ujroh atau upah biasanya digunakan pada pembiayaan refinancing, sedangkan untuk musyarakah dengan sistem bagi hasil. Namun dari beberapa akad tersebut, akad utama yang sering digunakan adalah akad jual beli yaitu akad Murabahah bil wakalah karena jual beli nya dilakukan dengan perwakilan bank sebagai penjual.

Untuk besaran margin yang akan diperoleh bank, ditentukan oleh putusan Dewan Pengawas Syariah (DPS). Untuk saat ini nilai marginnya tergantung dari jangka waktu yang diambil pada pembiayaan di awal. Jadi untuk masing-masing jangka waktu akan berbeda nilai marginnya. Semakin panjang jangka waktu yang diambil, maka semakin besar pula nilai marginnya. Besarnya margin untuk bank harus disebutkan pada saat proses akad berlangsung. Karena hal tersebut merupakan salah satu syarat dalam akad murabahah.

Besar margin untuk jangka waktu 1-15 tahun adalah sebagai berikut :<sup>32</sup>

1. Jangka Waktu 1-5 tahun = 13% eff
2. Jangka Waktu 6-10 tahun = 13,25% eff

---

<sup>32</sup> Wawancara dengan AO BRISyariah KCP Kudus pada tanggal 13 Maret 2020 pukul 09.00 WIB

3. Jangka Waktu 11-15 tahun = 13,5% eff

## **B. Mekanisme Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada BRISyariah KCP Kudus dengan akad Murabahah**

Adapun proses pelaksanaan mekanisme pembiayaan KPR di BRISyariah KCP Kudus adalah sebagai berikut :

1. Proses yang pertama ini terdapat tiga kemungkinan sebagai langkah awal dalam prospek kerja AO yaitu calon nasabah yang berinisiatif untuk mengajukan pembiayaan dengan mendatangi AO, atau AO juga dapat melakukan upaya dengan mendatangi sendiri calon nasabahnya untuk memberikan pengenalan dan penawaran tentang produk pembiayaan, selain itu AO juga bisa datang langsung ke developer sebagai perusahaan yang bergerak dibidang terkait.

Dalam proses awal pengajuan dan pengenalan, AO memberikan informasi yang jelas kepada nasabah terkait pembiayaan KPR iB BRISyariah seperti fitur produk, persyaratan, serta hak dan kewajiban nasabah.

Nasabah yang mengajukan pembiayaan akan diminta untuk mengisi formulir dan melengkapi persyaratan pembiayaan.

2. Pengumpulan data dan menganalisis data calon nasabah  
Pengumpulan data berupa data utama mengenai data diri nasabah, penghasilan nasabah, serta data jaminan yang akan digunakan. Lalu melakukan analisa terhadap keaslian data atau dokumen, setelah itu distempel dan diberi paraf oleh AO
3. Setelah itu permohonan pelaksanaan checking dan investigasi dengan melakukan interview atau wawancara kepada nasabah. Dengan menerapkan prinsip 5C, yaitu:

### *a. Character*

Katarakter adalah watak dari nasabah yang perlu dianalisis oleh AO diawal pengajuan pembiayaan, apakah layak

untuk menerima pembiayaan atau tidak. Pada prinsip ini AO melakukan pengecekan pada BI, melihat apakah nasabah memiliki track record yang baik. Lalu pengecekan pada lingkungan tempat tinggal nasabah, bertanya kepada warga sekitar bagaimana karakter nasabah.

*b. Capacity*

Kapasitas adalah kemampuan nasabah untuk membayar, yang perlu dianalisis oleh AO berapa kira-kira kemampuan bayar yang dimiliki nasabah untuk angsuran perbulannya nantinya, agar dapat disesuaikan dengan besar plafon yang akan diajukan. Jika kemampuan nasabah ada, dan ia mampu bisa dipastikan untuk nantinya ia akan melakukan kewajiban membayarnya. Hal tersebut bisa menjadi salah satu pertimbangan oleh pihak BRI Syariah.

*c. Capital*

Kapital merupakan modal yang dimiliki nasabah yang perlu dianalisa untuk mengetahui kecukupan dana dari nasabah dalam usaha yang dijalankannya. Sehingga pihak bank dapat memperhitungkan kelanjutan pembiayaan dari nasabah.

*d. Condition Of Economy*

Merupakan kondisi ataupun situasi dilingkungan calon nasabah yang bisa mempengaruhi kondisi perekonomian dan usaha yang dijalankan oleh calon nasabah. Menilai dari kondisi yang terlihat dapat menjadi salah satu factor dalam memutuskan disetujui atau tidaknya pembiayaan yang diajukan.

*e. Collateral*

Yaitu barang jaminan atau sebagai agunan yang dapat ditentukan apakah nilainya bisa mengcover jumlah plafon pembiayaan yang diajukan atau tidak. Jika nilainya bisa mengcover plafon, maka pihak bank dapat meyakini pengajuan

pembiayaan nasabah. Dengan batas nilai jaminan yang dapat mengcover yaitu 80% dari besarnya harga.

4. Kemudian AO akan mengevaluasi kelayakan dari calon nasabah dengan :
  - a. Memastikan penghasilan per bulan nasabah pada slip gaji atau surat keterangan penghasilan calon nasabah.
  - b. Mencocokkan antara slip gaji atau surat keterangan penghasilan dengan konfirmasi ke HRD atau bagian keuangan tempat nasabah bekerja.
  - c. Melakukan analisis kualitatif nasabah meliputi pendidikan terakhir, jenis dan nama perusahaan, pengalaman dan lama bekerja, status kekaryawanan, jabatan, hubungan bank lain, dan kekayaan yang dimiliki.
5. Financing support dari unit kerja akan melakukan :
  - a. Verifikasi dan Investigasi tempat tinggal dan tempat kerja calon nasabah. Dengan menyurvei langsung tempat tinggal dan tempat kerja nasabah, apakah sesuai dengan dokumen yang diberikan atau tidak.
  - b. Pemeriksaan BI Checking calon nasabah dari track record keuangan yang dimiliki nasabah.
  - c. Pemeriksaan atau penilaian jaminan yang akan digunakan calon nasabah. Untuk developer yang bekerjasama dengan BRISyariah, harga tanah dan bangunan mengacu pada brosur harga jual developer. Pemeriksaan atau penilaian jaminan pada developer tetap dilakukan untuk memastikan lokasi, harga, dan kondisi tanah dan bangunan.
6. Selanjutnya proses Pre Scoring atau Scoring  
Setelah melakukan penilaian jaminan yang digunakan oleh calon nasabah, selanjutnya pihak Bank menentukan apakah calon nasabah layak atau tidak untuk melanjutkan pembiayaan.
7. Pembuatan MUP dan Checklist oleh AO

Lalu setelah ditentukan bahwa nasabah layak untuk mendapatkan pembiayaan, maka dilakukan pembuatan MUP (Memo Usulan Pembiayaan) yaitu permohonan atau usulan untuk membuat pembiayaan, dan Checklist data atau dokumen yang diperlukan sebagai syarat dari pembiayaan.

8. Kemudian persetujuan pembiayaan oleh Komite Pembiayaan sesuai Surat Keputusan Direksi. Dilanjutkan dengan penyerahan jaminan untuk dilakukan pengecekan oleh notaries.
9. Setelah itu pembuatan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3), aplikasi yang sudah disetujui oleh komite pembiayaan selanjutnya diterbitkan SP3. SP3 diserahkan kepada nasabah untuk dipelajari dan disetujui. Apabila BRISyariah menolak permohonan maka wajib menerbitkan surat penolakan, tetapi apabila BRISyariah menyetujui permohonan nasabah maka wajib menerbitkan SP3.
10. Permohonan pelaksanaan akad, persiapan akad, dan konfirmasi calon nasabah.

Menyiapkan berkas-berkas yang diperlukan untuk pelaksanaan akad yang telah dijadwalkan setelah disetujuinya pembiayaan. Lalu menghubungi nasabah dan notaris untuk mengkonfirmasi atau membuat penjadwalan kapan akad akan dilaksanakan.

11. Pra Signing, Checklist, Pemeriksaan TBO dan Covenant

Proses pengikatan berisi penandatanganan SP3 yang sebelumnya sudah dipelajari oleh calon nasabah dan juga penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) yang dihadiri oleh nasabah, notaris, AO, dan penjual, dimana pengikatan dilakukan oleh notaris sebagai rekanan, dan AO bertindak sebagai saksi. Selanjutnya Checklist, kemudian pemeriksaan TBO (Total Benefit of Ownership) dan Covenant (Perjanjian) yang telah dibuat bersama antara nasabah dan Bank.

Total Benefit of Ownership (TBO) adalah perhitungan atau estimasi berapa besar nilai akuisisi yang memiliki efek positif dalam suatu bisnis.

12. Setelah penandatanganan SP3 dan Akta Jual Beli (AJB) sebagai proses pengikatan, selanjutnya pelaksanaan perjanjian pembiayaan sebagai pelaksanaan akad sebelum proses pencairan. AO memberikan penjelasan kepada nasabah bahwa akad yang digunakan adalah akad murabahah dengan ditumpuk bil wakalah karena BRISyariah sebagai pihak yang mewakili penjual.
13. Setelah akad dilaksanakan, proses pencairan dapat dilaksanakan. Proses pencairan pembiayaan dari BRISyariah KCP Kudus yaitu dengan mengirimkan scan dokumen ke Semarang sebagai Kantor Cabang. Nantinya dana yang cair akan masuk ke rekening nasabah terlebih dahulu, untuk selanjutnya akan diserahkan ke penjual.
14. Dokumentasi Pembiayaan dan file, sebagai data dan bukti bahwa pernah diadakannya proses pembiayaan antara nasabah dan BRISyariah KCP Kudus.<sup>33</sup>

### **C. Analisis Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) iB Berdasarkan Prinsip Murabahah pada BRI Syarah KCP Kudus**

Analisis prosedur pembiayaan KPR BRISyariah iB adalah sebagai berikut :

#### **1. Permohonan pembiayaan**

Permohonan pembiayaan dengan pengajuan pembiayaan dapat dilakukan dengan tiga cara sebagai langkah awal dalam prospek kerja AO yaitu calon nasabah yang berinisiatif untuk mengajukan pembiayaan dengan mendatangi AO, atau AO juga dapat melakukan upaya dengan mendatangi sendiri calon nasabahnya untuk memberikan pengenalan dan penawaran tentang produk pembiayaan, selain itu AO juga bisa datang langsung ke developer sebagai perusahaan yang bergerak dibidang terkait Calon nasabah datang ke

---

<sup>33</sup> Wawancara dengan AO BRISyariah KCP Kudus pada tanggal 13 Maret 2020 pukul 09.00 WIB

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 kepegawaiannya, 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)

#### **D. Manfaat dan Keunggulan dari Produk KPR BRISyariah**

1. Nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah, karena nasabah cukup menyediakan uang muka sebesar 10% dari total pembiayaan.
2. Dengan jangka waktu yang panjang, nasabah pun dapat mengusahakan berbagai cara untuk meningkatkan penghasilannya.
3. Pembiayaan dengan akad murabahah yang menyebutkan harga perolehan serta keuntungan yang bank dapatkan, akan membuat calon nasabah lebih percaya.
4. Nilai angsuran yang tidak berubah dari awal perjanjian pembiayaan sampai akhir pembiayaan.
5. Akan membantu mewujudkan impian untuk memiliki sebuah hunian bagi yang belum memiliki.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penjelasan dan hasil pengamatan yang telah dilakukan oleh penulis, maka kesimpulan dari mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) iB di BRISyariah KCP Kudus berdasarkan prinsip murabahah adalah sebagai berikut :

Mekanisme Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) iB di BRISyariah KCP Kudus berdasarkan Prinsip Murabahah sudah sesuai dengan mekanisme pembiayaan pada Bank Syariah. Mulai dari prospek kerja AO untuk mencari nasabah, ataupun nasabah yang datang langsung ke unit kerja untuk melakukan pengajuan. Kemudian pengumpulan berkas dan dokumen sebagai persyaratan pembiayaan. Lalu pihak BRISyariah melakukan wawancara untuk mengetahui kelayakan nasabah menerima pembiayaan. Setelah itu dilakukan evaluasi kelayakan nasabah untuk memastikan kebenaran data nasabah. Selanjutnya Financing Support akan melakukan verifikasi dan investigasi, pemeriksaan BI Checking, serta pemeriksaan dan penilaian jaminan yang digunakan nasabah. Kemudian proses Pre Scoring atau Scoring, pembuatan MUP (Memo Usulan Pembiayaan) dan Checklist oleh AO, persetujuan pembiayaan, pembuatan SP3, permohonan pelaksanaan akad, persiapan akad, dan konfirmasi nasabah. Selanjutnya proses pengikatan dengan penandatanganan SP3 sebagai pelaksanaan akad yang pertama dilanjutkan pemeriksaan TBO dan Covenant. Kemudian pelaksanaan akad yang kedua dengan penandatanganan perjanjian yang telah disepakati dan juga Akta Jual Beli. Setelah penandatanganan perjanjian dan Akta Jual Beli, proses pencairan pembiayaan dapat dilaksanakan. Lalu tahap dokumentasi pembiayaan

menjadi tahap terakhir dari mekanisme pembiayaan. Adapun penilaian kelayakan nasabah menggunakan prinsip 5C, yaitu *Character, Capacity, Capital, Condition of Economy, dan Collateral*.

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.

## **B. Saran**

Berdasarkan pengamatan yang diperoleh penulis, ada beberapa saran dari penulis antara lain :

1. Bagi Pihak Bank
  - a. Perlunya peningkatan sarana untuk mengenakan BRISyariah kepada masyarakat bisa lebih mengenal dan berkeinginan menjadi nasabah BRISyariah agar jumlah nasabah menjadi lebih banyak lagi.
  - b. Perlu adanya pengembangan dan penambahan jumlah unit-unit perbankan syariah.
  - c. Meningkatkan pelayanan yang terbaik agar masyarakat tertarik dan tergerak untuk menggunakan sistem perbankan syariah. Terutama dalam menggunakan produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR iB) di BRISyariah KCP Kudus atau produk-produk pembiayaan lainnya.
  - d. Meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat mengenai produk pembiayaan dengan prinsip *murabahah* sebagai

penyalur dana pembiayaan kepemilikan rumah (KPR iB) di BRISyariah KCP Kudus.

## 2. Bagi Penulis/Peneliti Selanjutnya

Bagi penulis tugas akhir yang tertarik dengan permasalahan yang hampir sama atau sejenis, dapat memaparkan laporan penulisan ini sebagai bahan referensi atau rujukan bagi penulisannya.

## **C. Penutup**

Demikian penyusunan Tugas Akhir ini sebagai persyaratan 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. Penulis berharap semoga karya ini dapat bermanfaat bagi penyusun dan para pembaca. Terimakasih ...

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Muhammad. 1993. *Strategi Penelitian Pendidikan*. Bandung: Angkasa. Cet. 10.
- Amanti, Desti. 2017. “Mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB) di BRI Syariah KCP Metro”. TA D-III. FEBI, Perbankan Syariah. IAIN, Metro.
- Arikunto, Suharsini. 2006. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Ascarya. 2008. *Akad & Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Indonesia.
- Azwar, Saifudin. 1998. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Hadi, Sutrisno. 1993. *Metode Research Jilid I*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Hidayat, Rahmat. 2014. *Efisiensi Perbankan Syariah: Teori dan Praktik*. Bekasi: Gramata Publishing.
- Ifham, Ahmad. 2015. *Ini Lho Bank Syariah!*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Indonesia, Ikatan Bankir. 2014. *Memahami Bisnis Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Modul BRISyariah
- Muhammad. 2002. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMD YKPN.
- Nainggolan, Basaria. 2016. *Perbankan Syariah Di Indonesia*. Depok: PT. RajaGrafindo Persada.
- Sari, Nilam. 2015. *Kontrak (Akad) dan Implementasinya Pada Perbankan Syariah di Indonesia*. Banda Aceh: PeNA.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1999. *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafitim.
- SKK BRISyariah KCP Kudus. 2019.
- Subagyo, P. Joko. 2006. *Metode Penelitian Teori dan Praktik*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Usman, Rachmadi. 2009. *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Yusdinar. 2018. “Mekanisme Pembiayaan KPR Faedah iB Dengan Menggunakan Akad Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Metro”. TA D-III. FEBI, Perbankan Syariah. UIN Sulthan Thaha Saifuddin, Jambi.

## **HASIL WAWANCARA**

Wawancara dengan AO BRI Syariah KCP Kudus pada hari Jumat, tanggal 13 Maret 2020 pukul 09.00 WIB

## **MEDIA INTERNET**

<http://ryanrahmadi99.blogspot.co.id/2013/04/makalah-murabahah.html?m=1> (diakses pada tanggal 17 April 2020)

LAMPIRAN



Untuk keterangan lebih lanjut hubungi:

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

**KPR**  
**BRISyariah iB**



syaria

Miliki rumah idaman untuk berbag  
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 Syariah IB (KPR BRISyariah IB) kini hadir membantu Anda untuk segera dapat mewujudkan memiliki rumah idaman.

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

### Manfaat

Keamanan 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

### Kelebihan 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, SHU, TDP		✓	
NPPW	✓	✓	✓



## TABEL ANGSURAN KPR DI BRI SYARIAH

### Angsuran Murah dan Tetap sampai Lunas dan Bebas Biaya Administrasi dan Provisi

NOMINAL PEMBAYARAN	Jumlah angsuran bulanan														
	1 TAHUN	2 TAHUN	3 TAHUN	4 TAHUN	5 TAHUN	6 TAHUN	7 TAHUN	8 TAHUN	9 TAHUN	10 TAHUN	11 TAHUN	12 TAHUN	13 TAHUN	14 TAHUN	15 TAHUN
10000000	80.317	27.524	11.832	76.822	23.453	20.706	18.838	16.932	15.898	15.079	14.580	14.057	13.630	13.277	12.981
50000000	4.465.864	2.377.091	1.684.698	1.441.215	1.197.634	1.070.315	978.408	847.370	784.881	753.945	728.993	702.859	681.496	663.853	649.159
60000000	5.359.037	2.855.929	2.057.637	1.746.650	1.385.784	1.272.378	1.099.689	1.016.644	933.651	904.733	874.792	841.410	817.795	796.624	778.991
70000000	6.252.209	3.327.928	2.382.577	1.977.925	1.592.715	1.414.441	1.209.971	1.106.318	1.012.813	1.055.422	1.020.591	994.002	954.094	929.395	908.823
80000000	7.145.382	3.623.344	2.652.516	2.146.200	1.620.246	1.414.441	1.166.232	1.355.792	1.271.809	1.312.788	1.266.389	1.224.574	1.186.389	1.124.574	1.090.993
90000000	8.038.555	4.274.764	3.032.456	2.414.475	1.807.777	1.618.566	1.466.232	1.466.232	1.470.785	1.571.700	1.512.188	1.466.389	1.285.145	1.194.936	1.168.487
100000000	8.931.728	4.754.167	3.365.395	2.687.750	2.075.907	2.050.639	1.832.815	1.694.740	1.589.752	1.597.889	1.457.987	1.405.717	1.405.717	1.362.992	1.327.707
120000000	10.718.023	5.228.625	3.706.335	2.951.025	2.502.938	2.222.692	2.016.087	1.864.214	1.748.738	1.699.467	1.589.861	1.466.678	1.466.678	1.429.248	1.387.750
125000000	11.164.659	5.344.728	4.211.544	3.355.432	2.720.368	2.424.255	2.199.378	2.033.688	1.907.714	1.899.467	1.699.467	1.609.467	1.466.678	1.466.678	1.429.248
140000000	12.564.419	6.658.655	4.727.753	3.555.432	2.864.136	2.525.282	2.291.019	2.118.425	1.987.702	1.899.467	1.699.467	1.609.467	1.466.678	1.466.678	1.429.248
150000000	13.395.591	7.193.273	5.024.093	3.555.432	3.185.430	2.828.881	2.385.941	2.212.635	2.052.666	2.211.045	2.041.182	1.968.004	1.808.188	1.659.634	1.622.988
160000000	14.290.764	7.826.651	5.321.032	4.297.124	3.412.861	3.030.944	2.748.223	2.542.710	2.284.642	2.261.834	2.132.779	2.212.779	2.212.779	2.129.147	2.107.310
170000000	15.185.937	8.459.929	5.557.572	4.921.022	3.640.492	3.233.007	2.932.505	2.711.584	2.461.571	2.543.619	2.412.631	2.312.779	2.212.779	2.212.779	2.107.310
180000000	16.077.110	9.094.207	5.793.113	5.557.572	4.297.124	3.412.861	3.030.944	2.748.223	2.461.571	2.543.619	2.412.631	2.312.779	2.212.779	2.212.779	2.107.310
200000000	17.962.455	10.312.527	6.526.345	5.557.572	4.921.022	3.640.492	3.233.007	2.932.505	2.711.584	2.861.571	2.714.200	2.570.297	2.453.385	2.389.719	2.307.142
210000000	18.853.628	11.141.806	7.259.577	6.261.816	5.557.572	4.297.124	3.412.861	3.030.944	2.748.223	2.861.571	2.714.200	2.570.297	2.453.385	2.389.719	2.307.142
220000000	19.744.801	11.971.085	7.992.809	6.971.100	6.261.816	5.557.572	4.297.124	3.412.861	3.030.944	2.861.571	2.714.200	2.570.297	2.453.385	2.389.719	2.307.142
230000000	20.635.974	12.800.364	8.723.041	7.680.384	6.971.100	6.261.816	5.557.572	4.297.124	3.412.861	2.861.571	2.714.200	2.570.297	2.453.385	2.389.719	2.307.142
240000000	21.527.147	13.629.643	9.454.273	8.389.668	7.680.384	6.971.100	6.261.816	5.557.572	4.297.124	2.861.571	2.714.200	2.570.297	2.453.385	2.389.719	2.307.142
250000000	22.418.320	14.458.922	10.185.505	9.094.207	8.389.668	7.680.384	6.971.100	6.261.816	5.557.572	2.861.571	2.714.200	2.570.297	2.453.385	2.389.719	2.307.142
300000000	27.729.579	17.416.027	12.141.622	11.141.806	9.094.207	8.389.668	7.680.384	6.971.100	6.261.816	2.861.571	2.714.200	2.570.297	2.453.385	2.389.719	2.307.142
350000000	33.040.838	20.373.132	14.197.739	12.141.806	10.185.505	9.094.207	8.389.668	7.680.384	6.971.100	2.861.571	2.714.200	2.570.297	2.453.385	2.389.719	2.307.142
400000000	38.352.097	23.330.237	16.248.851	13.186.628	11.186.628	10.185.505	9.094.207	8.389.668	7.680.384	2.861.571	2.714.200	2.570.297	2.453.385	2.389.719	2.307.142
450000000	43.663.356	26.287.342	18.303.963	14.187.741	12.187.741	11.186.628	10.186.628	9.094.207	8.389.668	2.861.571	2.714.200	2.570.297	2.453.385	2.389.719	2.307.142
500000000	48.974.615	29.236.447	20.359.075	15.188.854	13.188.854	12.187.741	11.187.741	10.187.741	9.094.207	2.861.571	2.714.200	2.570.297	2.453.385	2.389.719	2.307.142
550000000	54.285.874	32.185.552	22.329.187	16.189.967	14.189.967	13.188.854	12.188.854	11.188.854	10.188.854	2.861.571	2.714.200	2.570.297	2.453.385	2.389.719	2.307.142
600000000	59.597.133	35.134.657	24.301.299	17.191.080	15.191.080	14.189.967	13.189.967	12.189.967	11.189.967	2.861.571	2.714.200	2.570.297	2.453.385	2.389.719	2.307.142
650000000	64.908.392	38.083.762	26.217.411	18.192.193	16.192.193	15.191.080	14.191.080	13.191.080	12.191.080	2.861.571	2.714.200	2.570.297	2.453.385	2.389.719	2.307.142
700000000	70.219.651	41.032.867	28.132.523	19.193.306	17.193.306	16.192.193	15.192.193	14.192.193	13.192.193	2.861.571	2.714.200	2.570.297	2.453.385	2.389.719	2.307.142
750000000	75.530.910	43.981.972	30.067.635	20.194.419	18.194.419	17.193.306	16.193.306	15.193.306	14.193.306	2.861.571	2.714.200	2.570.297	2.453.385	2.389.719	2.307.142
800000000	80.842.169	46.931.077	32.002.747	21.195.532	19.195.532	18.194.419	17.194.419	16.194.419	15.194.419	2.861.571	2.714.200	2.570.297	2.453.385	2.389.719	2.307.142
850000000	86.153.428	49.880.182	33.937.859	22.196.645	20.196.645	19.195.532	18.195.532	17.195.532	16.195.532	2.861.571	2.714.200	2.570.297	2.453.385	2.389.719	2.307.142
900000000	91.464.687	52.829.287	35.872.971	23.197.758	21.197.758	20.196.645	19.196.645	18.196.645	17.196.645	2.861.571	2.714.200	2.570.297	2.453.385	2.389.719	2.307.142
950000000	96.775.946	55.778.392	37.808.083	24.198.871	22.198.871	21.197.758	20.197.758	19.197.758	18.197.758	2.861.571	2.714.200	2.570.297	2.453.385	2.389.719	2.307.142
1000000000	102.087.205	58.727.497	39.743.195	25.199.984	23.199.984	22.198.871	21.198.871	20.198.871	19.198.871	2.861.571	2.714.200	2.570.297	2.453.385	2.389.719	2.307.142

- Penyisihan:**
1. Pembelian Rumah Baru / 2nd
  2. Renovasi Rumah
  3. Pembangunan Rumah
  4. Pembangunan Tanah Keping
- Mhs Penjualan Rp. 25.000.000,-      Mhs Penjualan Rp. 3.000.000.000,-

- Syarat Wajib:**
1. Foto Copy KTP Suami & Istri
  2. Foto Foto 4 X 6 suami istri
  3. Asli Slip gaji
  4. Foto Copy Buku Tabungan Rekening 3 bin terakhir (Juga gaji melalui bank Transfer)
  5. Foto Copy SHM - IMB
  6. Foto Copy NPWP untuk platend diatas 50 Jtira
  7. Foto Copy SK Pengangkatan dan SK Terakhir
  8. Foto Copy KK dan Buku Nikah
  9. Mengisi Aplikasi "dari BERTS syariah
  10. Menbayar Biaya Appraisal

**"AYO BERSYARIAH KE BANK BRI SYARIAH"**

Proses Mudah, Cepat, Dan yang Penting Angsurannya Tetap dan Murah

atau hubungi  
BRI Syariah KCP Kudus  
Jl. A Yani Ruko Mall B3.4 Kudus Tlpn 0291 - 439474

YOGA : 08112881109

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### **Bahwa yang bertanda tangan di bawah ini :**

Nama : Miftachul Ulfa  
Tempat dan Tanggal Lahir : Semarang, 6 Agustus 1999  
Nama Ibu : Rupinah  
Nama Ayah : Much Ansori  
Tempat Tinggal : Jl. Sriwibowo RT 001 RW 003  
Kel. Kembangarum, Kec. Semarang Barat,  
Kota Semarang, Jawa Tengah  
E-mail : [miftachululfa06@gmail.com](mailto:miftachululfa06@gmail.com)

### **Latar Belakang Pendidikan**

1. SD Negeri Kembangarum 02
2. SMP Negeri 31 Semarang
3. SMA Negeri 6 Semarang
4. Tamatan UIN Walisongo Semarang Jurusan D3 Perbankan Syariah