

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN KPR
BERSUBSIDI FLPP (FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN
PERUMAHAN) PADA BRI SYARIAH
KCP PURWODADI**



Diajukan untuk memenuhi tugas dan melengkapi syarat guna memperoleh gelar
Diploma Tiga

Disusun Oleh :

Musyafian

1505015055

**JURUSAN D3 PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
2020**

PERNYATAAN

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

Semarang, 04 Maret 2020

Penulis,



Musyafian
1505015055



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Raya Prof. DR. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp./Fax. (024) 7606405 Semarang 50185

PENGESAHAN

Nama : **Musyafian**
NIM : 1505015055
Judul Skripsi : Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Pada BRI Syariah KCP Purwodadi

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/baik/cukup, pada tanggal: 9 Maret 2020.

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Diploma Tiga tahun akademik 2019/2020.

Semarang, 9 Maret 2020

Ketua Sidang

Dr. H. Muhammad Saifullah, M.Ag.
NIP. 197003211996031003

Sekretaris Sidang



Heny Yuningrum, S.E., M.Si.
NIP. 198106092007102005

Penguji I

Choirul Huda, M. Ag.
NIP. 19760109200511002

Penguji II

Drs. Saekhu, M.H
NIP. 196901201994031004

Pembimbing

Heny Yuningrum, S.E., M.Si.
NIP. 198106092007102005



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

Jl. Raya Prof. DR. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp./Fax. (024) 7606405 Semarang 50185

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eks
Hal : Naskah Tugas Akhir
An. Sdr. Musyafian

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Walisongo Semarang

Assalamualaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah Tugas Akhir Saudara :

Nama : Musyafian

NIM : 1505015055

Judul :“IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA
PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI FLPP (FASILITAS
LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN) PADA
BRI SYARIAH KCP PURWODADI”

Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir Saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan. Demikian harap menjadi maklum.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Semarang, 01 Maret 2020

Dosen Pembimbing



Heny Yuningrum, SE., M.Si

N.P. 19810609 200710 2 005

PERSEMBAHAN

Tugas Akhir ini penulis persembahkan teruntuk:
Kedua orangtua, Bapak Musyafak dan Ibu Mukoniah

Yang senantiasa mencintai, memahani serta memberi arti.
Tak lelah mengingatkan, mendoakan dan memberi harapan tentang bagaimana
makna sembuh dan tumbuh.

Pun, kepada keluarga besar, untuk kasih sepenuh hati.

MOTTO

إِنْ أَحْسَنْتُمْ أَحْسَنْتُمْ لِأَنْفُسِكُمْ

*“Jika kamu berbuat baik (berarti) kamu berbuat baik bagi dirimu sendiri,
dan jika kamu berbuat jahat, maka kejahatan itu untuk dirimu sendiri..”*

(QS. Al-Isra’: 7)

ABSTRAK

BRI Syariah adalah salah satu bank yang melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan. Produk KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) merupakan salah satu fasilitas yang diberikan BRI Syariah KCP Purwodadi Melalui Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA) dengan Keputusan Surat Direksi Nomor : 373/Dir/UUS-PiB/SK/2017 tanggal 14 September 2017 tentang Pembiayaan yang dikenal KPR Sejahtera Syariah Tapak Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. KPR Bersubsidi FLPP BRI Syariah menggunakan prinsip jual-beli *murabahah*. Produk ini banyak diminati masyarakat, karena merupakan fasilitas dalam kepemilikan rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan angsuran dan margin yang ringan serta terhindar dari unsur riba. Dalam hal ini penulis meneliti mengenai implementasi akad *murabahah* terhadap KPR bersubsidi FLPP yang berada di BRI Syariah KCP Purwodadi.

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan metode kualitatif. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah metode observasi dan metode wawancara. Dalam hal ini peneliti menggunakan teknis analisis data deskriptif. Teknik ini digunakan untuk menggambarkan tentang gambaran kondisi dan situasi di BRI Syariah KCP Purwodadi melalui data-data yang peneliti kumpulkan baik dari hasil wawancara, observasi dan dokumen-dokumen yang mendukung selama penelitian.

Hasil penelitian pada Bank BRI Syariah KCP Purwodadi mengenai implementasi akad *murabahah* terhadap pembiayaan KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) ini terjadi pada proses pelaksanaan akad. Bank Syariah telah melaksanakan tahapan prosedur dari tahap permohonan pembiayaan sampai tahap pelaksanaan akad sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSNMUI/IV/2000 tentang *Murabahah* dan sah secara hukum Islam karena sudah memenuhi syarat dan rukun *murabahah*.

Kata kunci : Pembiayaan, *Murabahah*, Bank Syariah

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji syukur kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, *taufiq, inayah* serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir ini yang berjudul “IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI FLPP (FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN) PADA BRI SYARIAH KCP PURWODADI”

Tugas Akhir ini penulis susun untuk memenuhi gelar Ahli Madya Perbankan Syariah. Penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu kelancaran penyelesaian penyusunan Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, secara khusus penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. H. Imam Taufiq, M. Ag. selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Dr. H Muhammad Saifullah, M. Ag. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo.
3. A.Turmudzi, SH M. Ag. dan Choirul Huda, M. Ag. selaku Ketua Jurusan dan Sekretaris Jurusan D3 Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang.
4. Pembimbing terhebat Heny Yuningrum, SE., M.Si yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan dalam proses pembuatan Tugas Akhir ini.
5. Dosen, pegawai, dan seluruh civitas akademika di lingkungan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
6. Bapak Musyafak dan Ibu Mukoniah sebagai orang tua yang senantiasa mendukung penulis dalam setiap keadaan, serta ketulusan doa-doa yang selalu dipanjatkan untuk kesuksesan anak-anaknya di dunia dan akhirat.
7. Kakakku yang tercinta Eny Aryanti dan Fuji Astuti yang selalu memberikan do'a, dukungan dan semangat.
8. Keluarga Besar Pondok Pesantren Bina Insani Ngaliyan Semarang, khususnya Bapak Hakim Junaidi dan Ibu Mutiah yang selalu memberikan do'a, bimbingan dan arahan selama di Semarang.

9. Keluarga Ayah dari Aliyah hingga sekarang ini Deka Anliandani Agustina, Novi Fauziah Assyifaiyah, Eka Wulandari, Dina Rochmati, Sri Dewi Iswanti, dan Wizarotul Amaliyah.
10. Sahabat Luar biasa M. Izzat Alwi, Sifa Unikmah, A. Ainur Rofiq, Siti Nafisah, Eri Hidayati dan Fitri Fatmawati yang selalu bersedia direpoti dan selalu membantu dalam penulisan Tugas Akhir ini.
11. Teman-teman mahasiswa D3 perbankan syariah UIN Walisongo Semarang, khususnya kelas PBSB angkatan 2015.
12. Seluruh karyawan BRISyariah KCP Purwodadi yang telah membantu untuk menyelesaikan tugas akhir ini
13. Teman-teman Griya Lubis (Luar Biasa) yaitu Sifa Unikmah, M. Nasir, M. Fahrudin, Tri Adi Nurhadi, dan M. Yoga Tamyiz yang telah memberikan bantuan, dukungan, dan semangat selama proses pembuatan Tugas Akhir ini.
14. Kepada seluruh pihak yang telah membantu terselesaikannya Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari masih terdapat kekurangan dalam penulisan Tugas Akhir ini, sehingga kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan demi kesempurnaan Tugas Akhir ini.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN.....	ii
PENGESAHAN	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
PERSEMBAHAN.....	v
MOTTO	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Tinjauan Pustaka	7
F. Metodologi Penelitian	8
G. Sistematika Penulisan	10
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Akad <i>Murabahah</i>	12
1. Pengertian Akad	12
2. Pengertian <i>Murabahah</i>	13
3. Dasar Hukum Akad <i>Murabahah</i>	14
4. Rukun Akad <i>Murabahah</i>	16
5. Syarat <i>Murabahah</i>	17
6. Implementasi Akad <i>Murabahah</i> Pada Pembiayaan Dalam Bank Syariah	18
B. Pembiayaan	19
1. Pengertian pembiayaan	19
2. Tujuan Pembiayaan <i>Murabahah</i>	20

3. Jenis Pembiayaan	21
4. Fungsi Pembiayaan	21
C. KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan perumahan).....	22
1. Pengertian KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan perumahan)	22
2. Kelompok sasaran dan Fitur KPR Sejahtera	23
3. Persyaratan dan Kelengkapan Dokumen Pemohon KPR Bersubsidi FLPP	24
4. Repayment Capacity (RPC)	26
5. Manfaat KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)	26
BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN	
A. Sejarah PT. Bank BRI Syariah.....	27
B. Visi dan Misi BRI Syariah	28
C. Nilai Utama BRI Syariah	29
D. Struktur Organisasi PT. Bank BRI Syariah KCP Purwodadi	29
E. <i>Job Discription</i> BRI Syariah KCP Purwodadi	30
F. Produk-Produk BRI Syariah	36
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Implementasi Akad <i>Murabahah</i> Pada KPR Bersubsidi FLPP	51
B. Mekanisme pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Bersubsidi FLPP) di BRISyariah KCP Purwodadi	58
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	64
B. Saran.....	65

Daftar Pustaka
Lampiran-lampiran

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berdasarkan perkembangan zaman yang pesat ini, kita ketahui bersama bahwa populasi manusia juga semakin bertambah. Berdasarkan proyeksi Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Bappenas) jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2018 mencapai 265 juta jiwa. Jumlah tersebut terdiri dari 133,17 juta jiwa laki-laki dan 131,88 juta jiwa perempuan.¹

Bertambahnya populasi manusia dari tahun ke tahun menyebabkan bertambahnya kebutuhan yang harus dipenuhi, terutama kebutuhan pokok berupa perumahan sebagaimana halnya makanan dan pakaian, karena rumah merupakan kebutuhan paling penting dan dasar manusia untuk tempat berkumpul dan bersilaturahmi bersama keluarga tercinta.

Dalam UU No. 39 Tahun 1999 menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta kehidupan yang layak. Terwujudnya kesejahteraan rakyat dapat ditandai melalui pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Semakin kesini harga rumah yang terus naik menyebabkan banyak orang kesulitan untuk mendapatkan akses terhadap tempat tinggal yang layak. meskipun sudah banyak pembangunan seperti apartemen dan perumahan tetapi fasilitas tersebut belum sepenuhnya dirasakan masyarakat terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Melalui Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA) pemerintah melakukan intervensi dalam bentuk pemberian subsidi untuk pendanaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan adanya KPR bersubsidi ini dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah atau masyarakat menengah kebawah dalam memperoleh rumah layak huni.

¹ <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2018/05/18/2018-jumlah-penduduk-indonesia-mencapai-265-juta-jiwa> (diakses pada jum'at 18 Oktober 2019)

Pemerintah memberikan dana subsidi dengan cara bekerja sama dengan bank pelaksana untuk memberikan pembiayaan dengan uang muka dan cicilan yang ringan serta margin yang rendah dan tetap selama masa pengembalian pembiayaan.²

Dengan adanya program dari kementerian perumahan rakyat diharapkan agar setiap keluarga Indonesia bisa menempati rumah yang layak huni. Kemudian program tersebut dituangkan dalam peraturan Menteri No. 27 tahun 2012 tentang pengadaan perumahan melalui kredit/pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera dengan dukungan FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan).

Salah satu jenis kredit yang sampai sekarang diminati dan dibutuhkan masyarakat yaitu produk KPR, sedangkan di Indonesia ada 2 jenis KPR yakni KPR Bersubsidi dan KPR Non Subsidi. KPR Subsidi adalah suatu yang diperuntukan pada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang disubsidikan khusus oleh pemerintah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat berupa perumahan.

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang selanjutnya disingkat FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Badan Layanan Umum Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementerian Perumahan Rakyat melalui Lembaga Perbankan yang sasarannya untuk menurunkan tingkat margin pembiayaan KPR bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Peluang inilah yang dimanfaatkan lembaga keuangan syariah dalam memberikan pelayanan berupa produk pembiayaan rumah secara syariah. Dengan melihat peluang tersebut banyak bank syariah yang menyediakan produk kepemilikan rumah melalui kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah.

²Komaruddin, *Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*, Jakarta: PT . Rakasindo, 1997, h. 62

Ditambah lagi masyarakat di era sekarang semakin jeli dan pintar dalam memilih dan mengambil keputusan khususnya dalam memilih kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah yang diyakini lebih baik dan menguntungkan dari pada kepemilikan rumah (KPR) konvensional. Karena melihat situasi ekonomi sekarang ini yang selalu mengalami inflasi, maka KPR syariah menjadi salah satu solusi untuk memiliki rumah dengan angsuran yang tetap tanpa ada perubahan setiap bulannya karena tidak menggunakan sistem bunga.

Menurut UU No. 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, bank ialah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lain dalam rangka meningkatkan kesejahteraan taraf hidup rakyat banyak.³

Bank syariah menurut Undang-undang nomor 21 Tahun 2008, adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah.⁴ Berbeda dengan bank konvensional yang dalam menjalankan kegiatan usahanya menggunakan sistem bunga sedangkan bank syariah menggunakan sistem bagi hasil.

Bank syariah merupakan bank yang dalam sistem operasinya tidak menggunakan sistem bunga, akan tetapi menggunakan prinsip dasar sesuai dengan syariah islam. Dalam menentukan imbalannya, baik imbalan yang diberikan maupun diterima, bank syariah tidak menggunakan sistem bunga, akan tetapi menggunakan konsep imbalan sesuai dengan akad yang diperjanjikan.⁵

Bank Islam biasa disebut dengan bank tanpa bunga adalah lembaga keuangan atau perbankan yang produknya dikembangkan berdasarkan pada Al-Qur'an dan Hadist Nabi Muhammad SAW. Dengan kata lain, Bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan

³ Muhammad Nadrattuzaman, *Produk Keuangan ISLAM di Indonesia dan Malaysia*, Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2013, h. 6

⁴ Choirul Huda, *EKONOMI ISLAM*, Semarang : CV. Karya Abadi Jaya, h. 133

⁵ Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta :Kencana Prenadamedia Group, 2011, h. 34

pembiayaan dan jasa-jasa lainnya serta lalu lintas pembayaran dan peredaran uang yang pengoprasiannya disesuaikan dengan prinsip syaria'at Islam.⁶

Berawal dari akuisisi Bank Jasa Arta oleh Bank Rakyat Indonesia pada tanggal 19 Desember 2007 dan kemudian diikuti dengan perolehan ijin dari Bank Indonesia untuk mengubah kegiatan usaha Bank Jasa Arta dari bank umum konvensional menjadi bank umum yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah tanggal 16 Oktober 2008, maka lahirlah Bank umum syariah yang diberi nama PT. Bank Syariah BRI (yang kemudian disebut nama PT. Bank BRISyariah) pada tanggal 17 November 2008⁷

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

KPR BRISyariah adalah Pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dimana pembayarannya dilakukan secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan. Keuntungan BRISyariah iB yaitu persyaratan yang cukup mudah, proses yang cepat, dan jangka waktu lama hingga 15 tahun.⁸

KPR BRISyariah terbagi menjadi dua pilihan yaitu KPR yang non subsidi dan KPR yang bersubsidi, berkat Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA) dengan Keputusan Surat Direksi Nomor : 373/Dir/UUS-PiB/SK/2017 tanggal 14 September 2017 tentang Pembiayaan yang dikenal KPR Sejahtera Syariah Tapak Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

⁶ Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, Yogyakarta: UPP AMD YKPN, 2002, h. 13

⁷ Modul BRISyariah

⁸ Modul BRISyariah

KPR BRISyariah menggunakan akad *murabahah*. *Murabahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Dalam akad *murabahah*, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual. Perbedaan antara harga beli dan harga jual barang disebut dengan margin keuntungan⁹

Melalui akad *murabahah*, nasabah dapat memenuhi kebutuhannya untuk memperoleh dan memiliki barang yang dibutuhkan tanpa harus menyediakan uang tunai lebih dulu. Dengan kata lain nasabah telah memperoleh pembiayaan dari bank untuk pengadaan barang tersebut.¹⁰

Dari hasil observasi sementara ternyata banyak masyarakat Purwodadi yang tertarik dan sangat membutuhkan produk pembiayaan KPR bersubsidi dari BRI Syariah KCP Purwodadi ini untuk mendapatkan rumah impian, khususnya untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah. Hal ini dibuktikan dari hasil wawancara langsung dengan Bapak Mukhibin selaku *Account Officer* BRI Syariah KCP Purwodadi. Dalam hal ini penulis ingin mengetahui lebih jauh mengenai proses pembiayaan KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) begitupun dengan penerapan akadnya. Sehingga dalam penelitian ini, penulis memilih judul Implementasi Akad *Murabahah* pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) pada BRI Syariah KCP Purwodadi.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah yang akan dibahas yaitu “Bagaimana implementasi akad *murabahah* dalam produk pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) di BRISyariah KCP Purwodadi.

⁹ Drs. Ismail, MBA., *Ak, Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011, h. 138

¹⁰ Muhammad Ridwan Basamalah, S.E., M.M, Mohammad Rizal, S.E., M.E., *Perbankan Syariah*, Malang: Empatdua Media, 2018, h. 11

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana penerapan akad *murabahah* pada produk pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) di BRISyariah KCP Purwodadi
2. Untuk mengetahui proses pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) di BRISyariah KCP Purwodadi

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi Penulis

Diharapkan penulis dapat mengetahui penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR bersubsidi FLPP pada BRISyariah KCP Purwodadi. Penulis juga mendapat tambahan pengetahuan yang selama ini hanya didapat secara teoritis.

2. Bagi BRISyariah KCP Purwodadi

Hasil penelitian ini diharapkan bisa membantu memberikan masukan ataupun tambahan kepada BRISyariah supaya kedepannya bisa lebih baik lagi dalam menjalankan operasionalnya sesuai dengan prinsip syariah

3. Bagi Masyarakat

Dengan adanya penelitian ini diharapkan menjadi referensi tambahan bagi masyarakat untuk lebih mengenal produk KPR Bersubsidi FLPP pada BRISyariah KCP Purwodadi

4. Bagi Jurusan D3 Perbankan Syariah

Sebagai tambahan referensi dan informasi khususnya bagi mahasiswa mengenai penerapan akad *murabahah* pada produk KPR Bersubsidi FLPP dan studi evaluasi dalam pengembangan penelitian kedepannya supaya lebih baik.

E. Tinjauan Pustaka

.Untuk mendukung materi dalam penelitian ini, sebelumnya penulis melakukan perbandingan antara penelitian-penelitian yang mengangkat tema tidak jauh dari judul penulis. Diantaranya:

1. Tugas akhir Eki Wulandari NIM : 132503067, jurusan D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Walisongo Semarang tahun 2014 yang berjudul “*Analisis Terhadap Pembiayaan KPR BRISyariah iB dengan Akad Murabahah di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Pati dalam Perspektif hukum islam*” Tugas Akhir ini menjelaskan tentang bagaimana penerapan akad *murabahah* pada produk pembiayaan KPR BRISyariah iB, proses dalam pengajuan pembiayaan KPR BRISyariah iB, persyataan apa saja yang harus dipenuhi dan berapa lama jangka waktu yang diberikan BRI syariah serta menganalisis menjalankan operasioanya sesuai dengan prinsip syariah.¹¹
2. Tugas akhir Farah Anzela NIM : 1423204101, jurusan D3 Manajemen Perbankan Syari’ah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto tahun 2016 yang berjudul “*Strategi Pemasaran Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Sejahtera BRISyariah iB di BRI Syariah KC Purwokerto*” Tugas Akhir ini menjelaskan apa itu KPR sejahtera yang dimiliki BRIS Syariah KC Purwokerto, menjelaskan perumusan strategi dalam memasarkan produk KPRsejahtera BRISyariah iB, Implementasi strategi pemasaran yang sudah dirumuskan dan menjelaskan bagaimana bank mengevaluasi dari strategi pemasaran yang dilakukan di BRI Syariah¹²

¹¹ Eki Wulandari, “*Analisis Terhadap Pembiayaan KPR BRISyariah iB dengan Akad Murabahah di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Pati dalam Perspektif hukum islam*”, Tugas Akhir, Semarang: 2014, t.d.

¹² Farah Anzela, “*Strategi Pemasaran Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Sejahtera BRISyariah iB di BRI Syariah KC Purwokerto*”, Tugas Akhir, Purwokerto: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto, 2016, t.d.

3. Skripsi Minor Tanti Anggraini Lubis NIM : 54154192, jurusan D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Sumatra Utara Medan tahun 2018 yang berjudul “*Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) pada Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad*” Skripsi minor ini menjelaskan mengenai pengertian dari akad *murabahah* serta implementasinya pada pembiayaan di Bank Syariah, penjelasan mengenai KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan), manfaat, proses pembiayaan serta cara menghitung jumlah angsuran KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)¹³

F. Metodologi Penelitian

1. Obyek penelitian

Penelitian dilakukan di BRI Syariah KCP Purwodadi, dengan obyek penelitian produk KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan).

2. Jenis penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif, dimana penelitian ini sebagai instrument kunci, pengambilan sampel sumber data dilakukan secara *purposive* dan *snowbaal*, teknik pengumpulan dengan *trianggulasi* (gabungan), analisis data bersifat induktif.

¹³ Tanti Anggraini Lubis, “*Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) pada Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad*”, Skripsi Minor, Medan: 2018, t.d.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di BRI Syariah KCP Purwodadi yang beralamatkan di Jl. A. Yani No. 1 Purwodadi, Grobogan. Phone : 0292 421 099

4. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari literatur pustaka sebagai bahan teoritik dan untuk memperoleh informasi yang nyata. Data-data tersebut akan dianalisis dengan menggunakan:

a. Data Primer

Merupakan data atau keterangan yang diperoleh secara langsung dari sumber dimana kegiatan penelitian berlangsung. Data primer dapat berupa opini subyek, secara individual observasi suatu benda, atau hasil pengujian.¹⁴ Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara langsung dengan Bapak Muhibin selaku *Account Officer* BRI Syariah KCP Purwodadi.

b. Data Sekunder

Merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau dokumen.¹⁵ Data ini merupakan sumber yang dapat memberikan dan melengkapi serta mendukung informasi terkait dengan objek penelitian baik yang berbentuk buku, karya tulis, dan tulisan maupun artikel yang berhubungan dengan objek penelitian.

5. Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang relevan sesuai topik penelitian tersebut maka digunakan beberapa metode yaitu:

a. Metode Observasi

Cara terbaik untuk mendapatkan hasil dari sebuah penelitian kualitatif adalah dengan cara melakukan sebuah pengamatan. Karena secara metodologis, pengamatan memungkinkan peneliti

¹⁴ Mohammad Fauzi, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Walisongo Press: Semarang, 2009, h. 166

¹⁵ Prof.Dr. Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2018, h. 225

merasakan apa yang dirasakan dan dihayati oleh subyek sehingga memungkinkan pula peneliti menjadi sumber data.¹⁶ Metode ini dilakukan secara langsung selama magang dan melakuakn penelitian di BRISyariah KCP Purwodadi.

b. *Wawancara/Interview*

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakuakn studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, tetapi juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari respondem yang lebih mendalam.¹⁷

6. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami, dan temuanyadapat diinformasikan kepada orang lain.¹⁸ Dalam hal ini peneliti menggunakan teknis analisis data deskriptif. Teknik ini digunakan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan tentang gambaran kondisi dan situasi di BRISyariah KCP Purwodadi melalui data-data yang peneliti kumpulkan baik dari hasil wawancara, observasi dan dokumen-dokumen yang mendukung selama penelitian.

G. Sistematika Penulisan

Demi tercapainya hasil penelitian yang diharapkan, maka penulis menggunakan sistematika penyusunan penelitian sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab pendahuluan, akan dijelaskan tentang latar belakang rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

¹⁶ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2013, h. 175

¹⁷ Prof.Dr. Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2018, h. 231

¹⁸ Prof.Dr. Sugiono, *Metode...* h. 244

BAB II : LANDASAN TEORI

Pada bab ini menjelaskan pengertian akad *murabahah*, dasar hukum, rukun, syarat, implementasi akad *murabahah*, Pengertian KPR Bersubsidi FLPP, tujuan, manfaat, syarat dan ketentuan, dan jaminan KPR Bersubsidi FLPP, pengertian pembiayaan dan produk pembiayaan syariah.

BAB III : GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

Dalam bab ini berisi tentang sejarah berdirinya BRISyariah, visi dan misi perusahaan, nilai utama, job disk, serta produk-produk yang ditawarkan oleh BRISyariah KCP Purwodadi.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang penerapan akad *murabahah* dalam produk pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) di BRISyariah KCP Purwodadi.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini penulis akan menarik kesimpulan dari permasalahan yang dibuat dan akan memberikan saran-saran tentang hal-hal yang perlu disampaikan untuk pengembangan kinerja perusahaan, dan penutup.

BAB II LANDASAN TEORI

A. Akad *Murabahah*

1. Pengertian Akad

Akad (ikatan, keputusan, atau penguatan) atau perjanjian atau kesepakatan atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai Syariah.¹⁹

Dalam istilah Fiqih, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, wakalah, dan gadai.²⁰

2. Pengertian *Murabahah*

Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu.²¹

Murabahah adalah istilah dalam Fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh harga barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan.²²

Akad *murabahah* adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.²³

¹⁹ Ascarya, *Akad dan Produk Perbankan Syariah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, h. 35

²⁰ Ascarya, *Akad...*, h. 35

²¹ Drs. Ismail, MBA., Ak., *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2014, h. 138

²² Ascarya, *Akad...*, h. 81-82

²³ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2017, h. 46-47

Menurut Bank Indonesia *murabahah* adalah akad jual beli antara Bank dengan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati.²⁴

Mekanisme jual-beli dengan *murabahah* ialah ketika nasabah membutuhkan suatu barang kemudian mengajukan permintaan tersebut kepada pihak bank. Setelah disetujui pihak bank akan membeli barang tersebut dan nasabah akan menerima barang dari pihak bank dengan harga sebesar harga pokok (*historical cost*) ditambahkan besarnya keuntungan yang diinginkan pihak bank; tentu harus ada kesepakatan mengenai hal tersebut pada saat perjanjian.²⁵

Murabahah seperti layaknya jual beli lainnya, memerlukan adanya suatu penawaran dan pernyataan penerima (*ijab* dan *qabul*) yang mencakup kesepakatan kepastian harga, tempat penyerahan, tanggal harga yang disepakati dibayar (dalam hal pembayaran secara tangguh).²⁶

Pembiayaan *murabahah* diperbankan Syariah merupakan produk perbankan syariah yang dapat mendatangkan keuntungan dalam bentuk *margin* keuntungan.²⁷ *Murabahah* adalah jual beli barang dengan alat tukar disertai tambahan yang telah ditentukan (*relase with a stated profit*). Dalam *murabahah* ini setidaknya-tidaknya ada dua pihak yang terlibat, yakni penjual dan pembeli. Di samping itu, dalam *murabahah* mesti ada kejelasan tentang harga awal dan harga jual yang disampaikan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli.²⁸

²⁴ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* Jakarta: Sinar Grafika, 2012, h. 108-109

²⁵ A. G. Anshori, *Penerapan Prinsip Syariah dalam Lembaga Keuangan, Lembaga Pembiayaan dan Perusahaan Pembiayaan*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008, h. 35

²⁶ Ascarya, *Akad dan Produk Perbankan Syariah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, h. 164

²⁷ Dr. Yadi Janwari, *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015, h. 13

²⁸ Dr. Yadi Janwari, *Fikih....*, h. 13

3. Dasar Hukum Akad *Murabahah*

a. Al-Qur'an

Ayat-ayat Al-Quran yang secara umum membolehkan jual beli, diantaranya :

1) QS. Al-Baqarah: 275

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

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal didalamnya.” (QS. Al-Baqarah:275)²⁹

2) QS. An-Nisa': 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (Mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantaramu...” (QS. An-Nisa':29)³⁰

²⁹ Nur Rianto Al-Arif, *Dasar-Dasar Ekonomi Islam*, h.337

³⁰ Panji Adam, S.Sy., M.H., *Fatwa-Fatwa Ekonomi Syariah: Konsep, metodologi, dan Implementasinya pada Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Amzah, 2018, h. 335-336

3) QS. Al-Ma'idah:1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

“Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu...”

b. Hadist

1) Hadist Nabi SAW:

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 Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka” HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).*³¹

2) Hadist Nabi riwayat Ibnu Majah:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

“Nabi bersabda, ‘Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.’ (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib)³²

3) Hadis Nabi riwayat ‘Abd al-Raziq dari Zaid bin Aslam:

أَنَّهُ سُئِلَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ الْعُرْبَانِ فِي الْبَيْعِ فَأَحَلَّهُ

“Rasulullah SAW, ditanya tentang ‘urban (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya.”

³¹ Panji Adam, S.Sy., M.H., *Fatwa-Fatwa Ekonomi Syariah: Konsep, metodologi, dan Implementasinya pada Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Amzah, 2018, h. 336

³² Panji Adam, S.Sy., M.H., *Fatwa...*, h. 336

- c. Ijma' Mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara *Murabahah* (Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid*, juz 2 Hal. 161 dan al-Kasani, *Bada'I as-Sana'I*, juz 5 Hal. 220-222).
- d. Kaidah Fiqih:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”³³

- e. Fatwa No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*
Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.³⁴

4. Rukun Akad *Murabahah*

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

- a. Pelaku akad, yaitu ba'I (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan musytari (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- b. Objek akad, yaitu mabi' (barang dagangan) dan *tsaman* (harga).
- c. *Shighah*, yaitu *ijab* dan *Qabul*.³⁵

5. Syarat *Murabahah*

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

- a. Pihak yang berakad (Bai' dan musytari) cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa.
- b. Barang yang diperjual belikan (mabi') tidak termasuk barang haram dan jenis maupun jumlahnya jelas.

³³ Panji Adam, S.Sy., M.H., *Fatwa-Fatwa Ekonomi Syariah: Konsep, metodologi, dan Implementasinya pada Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Amzah, 2018, H. 337

³⁴ Prof. Dr. H. Zainuddin Ali, M.A., *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, h. 246

³⁵ Ascarya, *Akad dan Produk Perbankan Syariah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, h. 82

- c. Harga barang (tsaman) harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan) dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas.
- d. Pernyataan serah terima (ijab qabul) harus jelas dengan menyebutkan secara spesifik pihak-pihak yang berakad.³⁶

Menurut Wahbah az-Zuhaili, syarat-syarat dalam *murabahah* ditetapkan sebagai berikut,

- a. Mengetahui harga pokok

Dalam jual beli *murabahah* disyaratkan agar mengetahui harga pokok atau harga asal, karena mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli. Syarat mengetahui harga pokok atau harga asal ini juga diperuntukan bagi jual beli *at-tauliyyah* dan *al-wadhi'ah*.

- b. Mengetahui keuntungan

Hendaknya margin keuntungan juga diketahui oleh si pembeli, karena margin keuntungan tersebut termasuk bagian dari harga yang harus diserahkan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual. Sedangkan mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli.

- c. Harga pokok merupakan suatu yang dapat diukur, dihitung dan ditimbang, baik pada waktu terjadi jual beli dengan penjual dengan penjual yang pertama atau setelahnya. Oleh karena itu, harga pokok ini biasanya ditentukan oleh nilai, seperti nilai mata uang.³⁷

6. Implementasi Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan Dalam Bank Syariah.

Dalam perspektif perbankan Syariah, *murabahah* diartikan dengan suatu perjanjian yang disepakati antara bank Syariah dengan nasabah dimana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah dan akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank ditambah margin keuntungan) pada waktu ditetapkan. Dengan kata lain, *murabahah* adalah

³⁶ Modul BRISyariah

³⁷ Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-islami wa Adilatu*, Beirut: Dar al-Kutub, 1989, h. V/703

perjanjian jual beli antara bank dengan nasabah, dimana bank membeli barang yang diperlukan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank Syariah dan nasabah.³⁸

Implementasi *murabahah* di perbankan Syariah dilakukan dengan melalui beberapa tahap. Tahap awal dilakukan antara perbankan Syariah dengan pihak ke-3 (*supplier*), kemudian antara Perbankan Syariah dengan nasabah hingga antara pihak ke-3 dengan nasabah. Proses pembiayaan *murabahah* di perbankan Syariah dapat dilakukan dengan melalui langkah-langkah sebagai berikut.

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset ke bank Syariah.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, bank harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang. Bank membeli barang atas nama bank sendiri, dan pembelian tersebut harus sah dan bebas riba. Mungkin juga bank memberi kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan. Jadi, akad *murabahah* dilakukan setelah barang menjadi milik bank.
- c. Bank kemudian menjual barang kepada nasabah (pemesan) dengan harga beli plus margin/keuntungannya. Nasabah harus membelinya sesuai perjanjian yang disepakati.
- d. Membuat kontrak jual beli antara bank dan nasabah. Bank boleh meminta jaminan kepada nasabah atau membayar uang muka pada saat mendatangi kesepakatan awal pemesanan.

Dalam implementasinya, *murabahah* ini dapat dipilah menjadi dua jenis, yaitu *murabahah* dengan pesanan dan *murabahah* dengan tanpa pesanan. Dalam pelaksanaan *murabahah* berdasarkan pesanan, lembaga keuangan syariah sebagai penjual (*ba'i*) melakukan pembelian barang setelah ada pesanan dari konsumen sebagai pembeli (*musytari*).

³⁸ Dr. Yadi Janwari, *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015, h. 20

Murabahah ini bersifat mengikat pihak pembeli atau pihak yang berhutang untuk membeli barang yang dipesannya. Sedangkan dalam pelaksanaan *murabahah* dengan tanpa pesanan, lembaga keuangan syariah sebagai penjual (*ba'i*) menyediakan barang yang kemudian dibeli oleh nasabah. *Murabahah* dengan tanpa pesanan ini tidak mengikat konsumen sebagai pembeli (*musytari*) dan dapat membatalkan pembeliannya.³⁹

B. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Menurut UU. No. 10 Tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu ditambah dengan jumlah bunga, imbalan atau bagi hasil.⁴⁰

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- a. Transaksibagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*.
- b. Transaksi sewa menyewa daam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*.
- c. Transasaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk *qardh*.
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/ Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk

³⁹ Dr. Yadi Janwari, *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015, h. 21-22

⁴⁰ Drs. Ismail, MBA., Ak., *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014, h. 106

mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujroh*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.⁴¹

Perbedaan mendasar antara pembiayaan yang diberikan oleh bank konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank Syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Pada bank konvensional keuntungan yang diperoleh yaitu melalui bunga, sedangkan bagi bank Syariah keuntungan yang diperoleh berupa imbalan atau bagi hasil.⁴²

2. Tujuan Pembiayaan *Murabahah*

a. Bagi Bank

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

b. Bagi Nasabah

- 1). Merupakan salah satu alternatif untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank.
- 2). Dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.⁴³

3. Jenis Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*. Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat terbagi menjadi dua hal berikut:

- a. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.
- b. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.⁴⁴

⁴¹ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2017, h. 40-41

⁴² Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: PT Grafindo Persada, 2002

⁴³ Muhamad, *Manajemen...*, h. 47

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua hal berikut:

- a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, maupun kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi dan untuk keperluan perdagangan atau peningkatan utility of place dari suatu barang.
- b. Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (capital goods) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.⁴⁵

4. Fungsi Pembiayaan

Ada beberapa fungsi pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima, yakni sebagai berikut :

- a. Meningkatkan daya guna uang
Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam prosentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas. Para pengusaha meninkati pembiayaan dari bank untuk memperluas usahanya baik untuk peningkatan produksi, perdagangan maupun untuk usaha-usaha rehabilitasi ataupun melalui usaha baru.
- b. Meningkatkan daya guna barang
Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang gunanya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat.
- c. Meningkatkan peredaran uang
- d. Meningkatkan kegairahan berusaha
- e. Sebagai alat hubungan ekonomi internasional.⁴⁶

⁴⁴ Muhammad Syafi.I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Cet. Ke-1, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, h. 160

⁴⁵ Muhammad Syafi.I Antonio, *Bank...*, h. 160

C. KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)

1. Pengertian KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)

KPR Bersubsidi adalah Kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah bagi pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.⁴⁷

KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) adalah program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan pemilikan rumah tinggal dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia dengan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit.⁴⁸

KPR Sejahtera adalah Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB) yang diterbitkan Bank BRISyariah untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari pengembang (*develover*).⁴⁹

2. Kelompok Sasaran dan Fitur KPR Sejahtera

- a. Kelompok sasaran atau target nasabah KPR Sejahtera adalah :
 - 1) Kelompok Sasaran untuk KPR Sejahtera Syariah Tapak adalah Masyarakat Berpenghasilan rendah (MBR) dengan penghasilan

⁴⁶ Muhammad Ridwan Basamalah, S.E., M.M, Mohammad Rizal, S.E., M.E., *Perbankan Syariah*, Malang: Empatdua Media, 2018, h. 31-32

⁴⁷ <https://ppdpp.id/ppid/> diakses pada hari Kamis, 30 Januari 2020

⁴⁸ Komarudin, *Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*, Jakarta: Rakasindo, 1997, h. 62

⁴⁹ <https://brisyariah.co.id/> diakses pada hari Selasa 28 Januari 2020

tetap (*Fixed Income Earner*) paling banyak Rp.4.000.000,- (Empat Juta Rupiah) per bulan.

- 2) Penghasilan sebagaimana dimaksud pada angka (1) adalah gaji/upah pokok pemohon per bulan.
- 3) penghasilan tetap (*Fixed Income Earner*) yaitu Pegawai/karyawan pada saat pengajuan dengan status tetap (dibuktikan dengan surat keterangan dari instansi/perusahaan atau berdasarkan SK pengangkatan/perubahan) dari perusahaan/institusi yang memiliki reputasi yang baik dengan total masa kerja minimal 2 (dua) tahun.
- 4) Untuk Calon Pegawai Negeri Sipil (CPNS) dapat dibiayai dengan masa kerja minimal 1 (satu) tahun dan sudah menjalani Latihan Pra Jabatan (LPJ).
- 5) Kelompok sasaran untuk KPR Sejahtera sebagaimana dimaksud pada angka (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a) Pemohon dan Pasangan Belum pernah memiliki rumah/hunian baik yang perolehannya melalui pembiayaan perumahan bersubsidi maupun tidak bersubsidi yang dibuktikan dengan surat keterangan yang ditandatangani RT/RW setempat/Instansi tempat bekerja (lampiran 5).
 - b) Pemohon dan Pasangan Belum pernah menerima subsidi perumahan.
 - c) Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pribadi.
 - d) Menyerahkan fotokopi (SPT) Tahunan PPh Orang Pribadi.
- b. Fitur KPR Sejahtera BRISyariah iB
 - a. Menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dengan akad *murabahah* bil wakalah.
 - b. Jangka Waktu maksimal 15 tahun.
 - c. Cicilan tetap dan ringan selama jangka waktu Rp. 7000-an/bulan untuk kelipatan pembiayaan Rp. 1.000.000.
 - d. Uang muka ringan hanya 1%-an dari harga rumah.

- e. Margin pembiayaan yang diberikan kepada nasabah adalah setara dengan 5% (lima persen) pertahun dengan metode perhitungan annuitas.⁵⁰

3. Persyaratan dan Kelengkapan Dokumen Pemohon KPR Bersubsidi FLPP

a. Syarat Rumah Subsidi KPR FLPP

1. penerima adalah Warga Negara Indonesia (WNI) dan berdomisili di Indonesia
2. Penerima telah berusia 21 tahun atau telah menikah.
3. Penerima maupun pasangan (suami/istri) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah.
4. Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi empat juta untuk Rumah Sejahtera Tapak dan Tujuh Juta untuk Rumah Sejahtera Susun.
5. Memiliki masa kerja atau usaha minimal 1 tahun.
6. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) atau Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan Pajak Penghasilan (PPH) orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku.

b. Dokumen Persyaratan KPR FLPP

Dokumen yang harus disiapkan oleh calon debitur KPR FLPP saat pengajuan sebagai berikut:

1. Form aplikasi kredit dilengkapi dengan pasfoto terbaru pemohon dan pasangan
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon dan Pasangan, Fotocopy Kartu Keluarga, Fotocopy Surat Nikah/Cerai
3. Slip Gaji Terakhir atau Surat Keterangan Penghasilan, fotocopy Surat Keputusan (SK) Pengangkatan Pegawai Tetap atau Surat Keterangan Kerja (bagi pemohon pegawai)

⁵⁰ <https://brisyariah.co.id/> diakses pada hari Selasa 28 Januari 2020

4. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Tanda Daftar Perusahaan (TDP,) dan Surat Keterangan Domisili serta Laporan Keuangan 3 bulan terakhir (bagi pemohon wiraswasta)
5. Fotocopy ijin praktek (bagi pemohon profesional)
6. Fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
7. Fotocopy rekening koran atau tabungan 3 bulan terakhir
8. Surat pernyataan belum memiliki rumah dari pemohon dan pasangan
9. Surat pernyataan belum pernah menerima subsidi untuk pemilikan rumah dari pemerintah yang dibuat pemohon dan pasangan.⁵¹

Persyaratan Dokumen Kelengkapan Pemohon KPR Bersubsidi FLPP pada BRISyariah KCP Purwodadi sebagai berikut :⁵²

- a. Fotokopi KTP Suami dan Istri
- b. Fotokopi Kartu Keluarga
- c. Fotokopi Surat Nikah
- d. Fotokopi NPWP
- e. Fotokopi SK Pegawai Tetap
- f. Slip Gaji 3 bulan terakhir
- g. Rekening Bank Pembayaran Gaji 3 bulan terakhir /atau SPT tahunan 2 tahunan terakhir (apabila penggajian tunai)
- h. Fotokopi Sertifikat
- i. Fotokopi IMB
- j. Fotokopi PBB
- k. Foto Bewarna 4 x 6

4. *Repayment Capacity* (RPC)

Repayment capacity (RPC) adalah kemampuan nasabah dalam membayar hutangnya. Dalam mengajukan pembiayaan, penghitungan *Repayment capacity* (RPC) kepada nasabah sangat penting dan harus

⁵¹ <https://ppdpp.id/ppid/> diakses pada hari Kamis, 30 Januari 2020

⁵² Brosur KPR Bersubsidi FLPP BRISyariah

dilaksanakan oleh Bank untuk menilai kemampuan nasabah dan menentukan jumlah maksimal angsuran yang bisa diajukan oleh nasabah. Ketentuan dalam *repayment capacity* (RPC) ialah sebagai berikut :

- a. RPC dihitung 35% dari besar pendapatan bersih (*take home pay*) setelah dikurangi kewajiban, khususnya angsuran lainnya.
- b. RPC dihitung berdasarkan pendapatan yang diterima nasabah (*take home pay*) yang terdiri dari :
 - 1) Gaji pokok/penghasilan pokok
 - 2) Tunjangan lain yang sifatnya tetap
- c. Diperbolehkan *join income* suami dari istri untuk perhitungan RPC. Untuk nasabah *join income* maka pemohon pembiayaan harus nasabah yang memiliki porsi pendapatan lebih besar dari pasangannya (lebih dari 50% dari total pendapatan gabungan) dan memenuhi kriteria BLU-KEMENPUPERA.

5. Manfaat KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)

Pada umumnya manfaat KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) adalah sama terhadap pembiayaan-pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah. Adapun manfaat bagi bank dan bagi nasabah.

- a. Bagi bank yaitu sebagai salah satu bentuk penyaluran dana untuk memperoleh keuntungan (pendapatan) berupa margin.
- b. Bagi nasabah yaitu memudahkan masyarakat untuk memiliki rumah bersubsidi pemerintah dengan cara mencicil tanpa perlu menunggu memiliki dana cash untuk membeli sebuah rumah.

BAB III

GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. Sejarah PT. Bank BRI Syariah

Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya No.10/67/KEP.GBI/DPG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRI Syariah secara resmi beroperasi. Kemudian PT. Bank BRI Syariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.

Dua tahun lebih PT. Bank BRI Syariah hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (*service excellence*) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.

Kehadiran PT. Bank BRI Syariah di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT. Bank BRI Syariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.

Aktivitas PT. Bank BRI Syariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT. Bank BRI Syariah (*proses spin off-*) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama

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

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

Sesuai dengan visinya, saat ini PT. Bank BRI Syariah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., sebagai Kantor Layanan Syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip Syariah.⁵³

B. Visi dan Misi BRI Syariah

1. Visi BRI Syariah

Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah, untuk kehidupan lebih bermakna.⁵⁴

2. Misi BRI Syariah

- a. Memahami keragaman individu dan mengkomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah
- b. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai prinsip-prinsip syariah
- c. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapanpun, dimanapun
- d. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman pikiran.

⁵³ Modul BRI Syariah

⁵⁴ Modul BRI Syariah

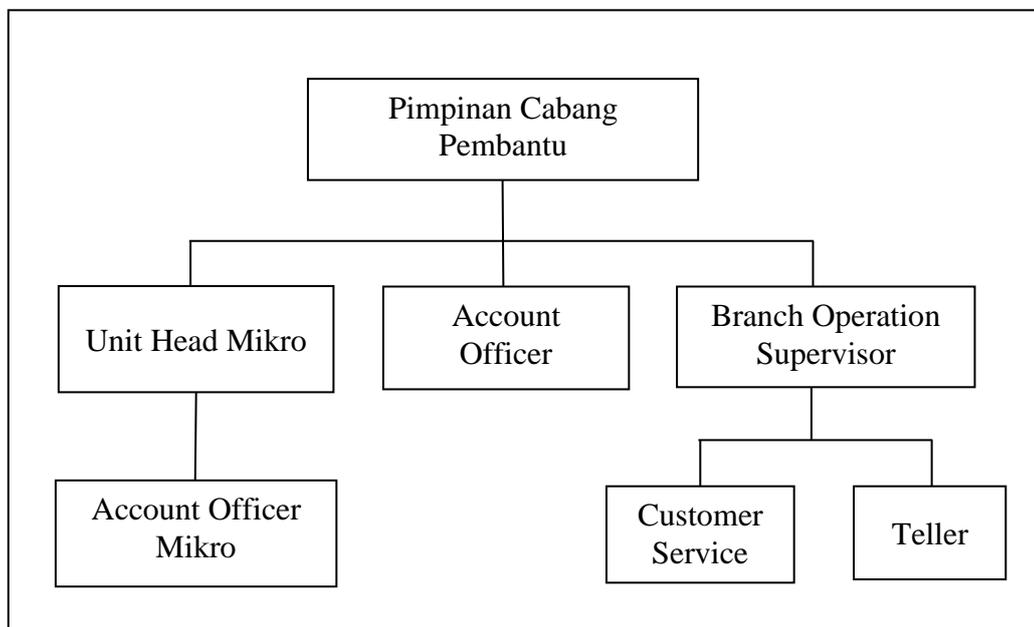
3. Motto BRI Syari'ah

BRI Syari'ah mempunyai Motto yang berbunyi "*Bersama wujudkan harapan bersama*" Sebagai perwujudan dari Visi dan Misi BRI Syari'ah yang mempunyai arti bahwa BRI Syari'ah ingin menjelaskan bahwa seluruh *stake holder* BRI Syari'ah baik internal maupun eksternal merupakan instrument yang penting dalam rangka mewujudkan seluruh harapan *stake holder*

C. Nilai Utama BRI Syariah

1. Kemudahan dan nyaman akses perbankan
2. Pemahaman mendalam yang progresif
3. Fokus pada nasabah
4. Penerapan etika secara inklusif

D. Struktur Organisasi PT. Bank BRI Syariah KCP Purwodadi



Susunan pengelola BRI Syariah KCP Purwodadi adalah:

1. Pimpinan Cabang Pembantu : Ahmad Ghozali
2. *Unit Head Mikro* : Samsul Amin
3. *Branch Operation Supervisor* : Mohammad Muchlisin
4. *Costumer Service* : 1) Rina Setyowati
2) Laurensia Nindy P
- 3) *Teller* : Retno Meganingrum
- 4) *Account Officer* : 1) Mukhibin
: 2) Agung Supriyono
- 5) *Account Officer Mikro* : 1) Ariyanto
: 2) Anis Wafa
: 3) M Chairul Anam
: 4) Erna Norol Hindriyatun

E. *Job Description* BRI Syariah KCP Purwodadi

Uraian pekerjaan yang ada di BRI Syariah sebagai berikut :⁵⁵

1. *Pimpinan Cabang Pembantu (Pincapem)*

Tugas dan wewenang Pincapem adalah:

- a. Melakukan pertanggung jawaban operasional dan *financial* kantor cabang pembantu.
- b. Melaksanakan misi kantor cabang pembantu secara keseluruhan
- c. Mengelola pelaksanaan sistem dan prosedur.
- d. Merencanakan, mengembangkan, melaksanakan serta mengelola layanan unggul kepada nasabah.
- e. Mempertanggungjawabkan pelaksanaan tugas pokok, fungsi serta kegiatannya.

2. *Unit Head Mikro*

Unit Head (UH) bertugas untuk melaksanakan dan memastikan bisnis mikro pada unit tersebut berjalan sesuai dengan target yang diberikan dan

⁵⁵ Modul BRI Syariah

tidak melanggar syariah comply maupun P3 mikro, UH membawahi AOM.

3. *Account Officer (AO)*

Tanggung Jawab

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

- m. Membuat usulan untuk melakukan restrukturisasi kredit atas nasabah binaannya sesuai dengan prosedur yang ada di PT. Bank BRI Syariah.

Wewenang

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

4. *Operasional Supervisor (BOS)*

Tanggung Jawab

- a. Melakukan persetujuan/ otorisasi transaksi sesuai dengan kewenangan yang diberikan dan prosedur yang berlaku di BRI Syariah.
- b. Mengkoordinir persiapan sarana dan prasarana yang dibutuhkan untuk pelaksanaan Operasional CS, Teller, Operation Support di Kantor Cabang/ CS, Teller di KCP sesuai Struktur Organisasi keputusan manajemen Bank.
- c. Mengelola operasional di Kantor Cabang khususnya untuk CS, Teller dan Operation Support.
- d. Melakukan koordinasi internal khususnya yang terkait dengan Unit kerja yang menjadi tanggung jawabnya.
- e. Mengkoordinir pelaksanaan Mini Banking kepada jajaran operasi dibawah supervisinya dalam rangka implementasi layanan operasional.
- f. Membentuk Team Work yang solid dan komunikasi yang efektif di unit kerja supervisinya.

Wewenang

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

5. *Account Officer Micro (AOM)*

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

6. *Customer Service (CS)*

Tanggung Jawab

- a. Menjelaskan produk dan jasa calon nasabah/nasabah yang datang atau melalui telepon, sehingga nasabah merasa puas sejalan dengan standar mutu pelayanan yang ditetapkan oleh perusahaan.
- b. Melayani hal-hal yang berhubungan dengan rekening nasabah mulai dari pembukaan, penutupan dan perubahan atas rekening tersebut, dari saat pemrosesan sampai administrasi kelengkapan dokumen ntuk memastikan bahwa semuanya telah sesuai prosedur yang digariskan oleh perusahaan.
- c. Menawarkan kepada nasabah untuk memanfaatkan produk/jasa lain atau melakukan *cross selling* untuk mengoptimalkan kepuasan nasabah terhadap produk dan jasa sesuai dengan tujuan perusahaan.
- d. Menangani keluhan/complain nasabah atas hal-hal yang berhubungan dengan transaksi rekeningnya, apabila bila tidak bisa ditangani sendiri akan diserahkan pada pihak atasan untuk diselesaikan, agar nasabah tidak kecewa dan merasa puas dengan pelayanan kita.
- e. Melakukan koordinasi denga unit bagian lain, seperti bagian *teller* dan bagian transfer, untuk memastikan bahwa transaksi sudah dilaksanakan sesuai dengan instruksi, sehingga nasabah merasa puas atas pelayanan tersebut yang sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh perusahaan.
- f. Membuat perencanaan dan *report sales activity (Sales Tracking Sistem)* sehingga kegiatan sales lebih terencana dan memberikan hasil yang optimal.

Wewenang

- a. Menolak calon nasabah yang masuk dala daftar hitam bank Indonesia untuk menjadi nasabah di BRI Syariah dan menyetujui calon nasabah menjadi nasabah apabila sesuai dengan peraturan yang ditentukan oleh perusahaan.

- b. Menolak konfirmasi nasabah untuk melakukan transfer/pemindahan pembukuan ke rekening lain dan konfirmasi penutupan rekening melalui telepon/fax.
- c. Menolak nasabah untuk melakukan “*stop payment order*” dan pemesanan chek/BG, apabila saldo yang diberikan tidak ada (dibawah minimum saldo yang ditentukan).

7. Teller

Tanggung Jawab

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

Wewenang

- a. Mengusulkan pelatihan sesuai kebutuhan dan ketentuan Grup HCM.
- b. Memproses transaksi operasional sesuai dengan limit kewenangannya.
- c. Memberikan usulan dan informasi kepada Supervisor Layanan, Operation Manager, Pinca dalam pelaksanaan operasi front liners Bank.

8. Keamanan (*Security*)

Tugas dan Tanggung Jawab

- a. Membukakan pintu apabila ada nasabah yang datang.
- b. Menjaga keamanan dan tata tertib kantor.
- c. Pemeliharaan kantor dan pemeliharaan inventarisasi kantor serta perlengkapan/perbekalan kantor.
- d. Membantu dalam melayani nasabah.

9. *Office Boy* (OB)

- a. Bertanggung jawab atas kebersihan kantor.
- b. Menyediakan minuman dan makanan bagi *staf* kantor.
- c. Pembantu umum.
- d. Pemeliharaan kantor dan pemeliharaan inventarisasi kantor serta perlengkapan/perbekalan kantor.

F. Produk-Produk BRI Syariah

Produk-produk yang ada di BRI Syariah adalah sebagai berikut:⁵⁶

1. Tabungan Faedah iB

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

Fitur dan Manfaat

- a. Aman, karena diikuti sertakan dalam program penjaminan pemerintah
- b. Ringan setoran awal Rp. 100.000,-
- c. Gratis biaya administrasi bulanan
- d. Gratis biaya Kartu ATM Bulanan
- e. Biaya tarik tunai murah di seluruh jaringan ATM BRI, Bersama & Prima
- f. Biaya transfer murah atas jaringan ATM BRI, Bersama & Prima.

⁵⁶ Modul BRI Syariah

- g. Biaya Cek Saldo murah di jaringan ATM BRI, Bersama & Prima*)
- h. Biaya debit prima murah*)
- i. Bonus sesuai kebijakan bank
- j. Pemotongan zakat secara otomatis dari bonus yang diterima
- k. Dilengkapi dengan berbagai fasilitas e-channel berupa SMS Banking, Mobile Banking, Internet Banking.
- l. Jika saldo sebelum transaksi lebih besar sama dengan Rp 500.000,- maka diskon 50% untuk biaya transaksi e-channel

Syarat, ketentuan dan dokumen untuk pembukaan rekening

- a. Nasabah perorangan WNI, usia minimal 17 tahun
- b. Kartu identitas (KTP/SIM/Paspor) yang masih berlaku
- c. Mengisi dan menandatangani formulir pembukaan rekening
- d. Melengkapi dan menandatangani Akad Tabungan Faedah BRI Syariah iB
- e. Setoran awal minimal Rp. 100.000,-
- f. Setoran selanjutnya minimal Rp. 10.000,-
- g. Saldo tabungan minimal Rp. 50.000,-
- h. Saldo menjadi dorman/tidak aktif jika tidak terdapat transaksi selama 6 (enam) bulan berturut-turut.
- i. Saldo dorman akan dikenakan biaya penalti Rp. 2.000,- per bulan
- j. Jika saldo Rp. 25.000,- maka rekening akan ditutup secara otomatis, dan dikenakan biaya penutupan rekening sebesar sisa saldo yang tersedia.
- k. Biaya penutupan rekening atas permintaan nasabah Rp. 25.000,-
- l. Biaya penggantian buku tabungan jika hilang/rusak Rp. 5000,-
- m. Biaya pembuatan kartu ATM karena rusak/hilang : Rp 15.000,-

2. Tabunganku BRI Syariah iB

Tabungan ini dikelola dengan prinsip titipan (wadiah yad dhamanah) bagi nasabah perorangan yang dengan persyaratan mudah

dan ringan yang bebas biaya administrasi serta memiliki berbagai keuntungan.

Fitur dan Manfaat

- a. Aman, karena diikut sertakan dalam program penjaminan pemerintah
- b. Dapat bertransaksi diseluruh jaringan kantor cabang BRI Syariah secara online : penyetoran dapat dilakukan diseluruh cabang secara online, penarikan hanya dapat dilakukan di cabang tempat buka rekening (minimal Rp 100.000)
- c. GRATIS biaya administrasi tabungan
- d. Bonus sesuai kebijakan bank
- e. Pemotongan zakat secara otomatis dari bonus yang diterima

Syarat, ketentuan dan dokumen untuk pembukaan rekening

- a. Nasabah perorangan WNI, usia minimal 17 tahun
- b. Kartu identitas (KTP/SIM/Paspor) yang masih berlaku
- c. nasabah hanya diperkenankan memiliki 1 rekening tabunganku di 1 bank, kecuali bagi orang tua yang membukakan rekening untuk anak yang masih dibawah perwalian sesuai kartu keluarga
- d. Mengisi dan menandatangani formulir pembukaan rekening
- e. Melengkapi dan menandatangani Akad Tabunganku BRI Syariah iB
- f. Setoran awal minimal Rp. 50.000,-
- g. Setoran selanjutnya minimal Rp. 10.000,-
- h. Saldo mengendap minimal Rp. 20.000,-
- i. Saldo menjadi dorman/tidak aktif jika terdapat transaksi selama 6 (enam) bulan berturut-turu.
- j. Saldo dorman akan dikenakan biaya penalti Rp. 2.000,- per bulan
- k. Jika saldo <Rp. 20.000,- maka rekening akan ditutup secara otomatis, dan dikenakan biaya penutupan rekening sebesar sisa saldo yang tersedia.

- l. Biaya penurupan rekening atas permintaan nasabah Rp. 20.000,-
- m. Biaya penggantian buku tabungan jika hilang/rusak Rp. 0,-

Kartu ATM BRI Syariah iB

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

Kartu ATM dan Kartu Debit berguna sebagai alat bantu transaksi dan memperoleh informasi perbankan secara elektronik.
- c. Jenis transaksi yang tersedia di ATM antara lain :
 - 1) Penarikan tunai
 - 2) Transfer dana antar rekening BRI Syariah
 - 3) Transfer dana bank lain di jaringan ATM bersama
 - 4) Transfer dana ke Bank lain di jaringan ATM Prima
 - 5) Pembayaran Tagihan
 - 6) Pembelian
- d. Keuntungan dari ATM BRI Syariah :
 - 1) Mudah. Tidak perlu datang ke bank untuk melakukan transaksi atau memperoleh informasi perbankan.
 - 2) Aman. Tidak perlu membawa uang tunai untuk transaksi belanja di toko.
 - 3) Fleksibel. Transaksi penerikan tunai/pembelanjaan via mesin EDC/ATM, dapat dilakukan di jaringan bank sendiri, jaringan lokal, dan jaringan internasional.
 - 4) Leluasa. Dapat bertransaksi setiap saat meskipun libur.

3. Tabungan Haji BRI Syariah iB

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

Fitur dan manfaat tabungan haji BRI Syariah

1. Aman, karena diikut sertakan dalam program penjaminan pemerintah
2. Dapat bertransaksi di seluruh jaringan kantor cabang BRI Syariah secara online
3. Online dengan siskohat (sistem komputerisasi haji terpadu), jika saldo >Rp. 25.050.000,-
4. Gratis asuransi jiwa dan kecelakaan, hingga 100% saldonya
5. Gratis biaya administrasi tabungan
6. Dana tidak dapat ditarik sewaktu-waktu, tidak diberikan kartu ATM
7. Pemotongan zakat secara otomatis dari bonus yang diterima
8. Mendapat souvenir yang menarik saat pelunasan BPIH

Syarat, ketentuan dan dokumen untuk pembukaan rekening

1. Nasabah perorangan, usia minimal 17 tahun
2. Kartu identitas (KTP/SIM/Paspor) yang masih berlaku dari kantor Departemen. agama sesuai domisili KTP, cabang BRI Syariah masih 1 provinsi dengan domisili KTP
3. Mengisi dan menandatangani formulir pembukaan rekening
4. Melengkapi dan menandatangani akad tabungan
5. Setoran awal minimal Rp. 50.000,-
6. Setoran selanjutnya minimal Rp. 10.000,-
7. Saldo mengendap minimal Rp. 50.000,-

8. Biaya jika saldo mengendap dibawah minimal Rp. 0.-
9. Biaya penutupan rekening Rp. 25.000,-
10. Biaya penggantian buku tabungan jika hilang/rusak Rp. 5.000,-

4. Giro BRI Syariah iB

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

Fitur dan Manfaat Giro BRI Syariah :

1. Aman, karena diikutsertakan dalam program penjaminan pemerintah
2. Kemudahan
3. Pemindahbukuan antar rekening BRI Syariah secara On-Line
4. Fasilitas pengiriman rekening koran setiap awal bulan
5. Bonus sesuai dengan kebijakan bank

Syarat dan ketentuan Giro BRI Syariah :

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

11. Biaya re-aktivasi rekening pasif Rp 0,- (gratis)
12. Biaya penutupan rekening Rp 25.000,-

5. Deposito BRI Syariah iB

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

Fitur manfaat Deposito BRI Syariah :

1. Aman, karena ikut serta dalam program penjaminan pemerintah
2. Pilihan jangka waktu 1,
3. Minimal penempatan Rp 2.500.000,- (perorangan dan perusahaan)
4. Bagi hasil kompetitif
5. Dapat diperpanjang secara otomatis dengan nasabah bagi hasil sesuai kesepakatan pada saat jatuh tempo (ARO = Automatic Roll Over)
6. Pemindahbukuan otomatis setiap bulan dari bagi hasil yang didapatkan ke rekening BRI Syariah
7. Dapat dilakukan potongan zakat atas bagi hasil yang diterima
8. Dapat dijadikan jaminan pembiayaan
9. Dikenakan biaya administrasi pencairan jika dicairkan sebelum jatuh tempo (Break Deposito)

Syarat dan Ketentuan Pembuatan Deposito BRI Syariah :

- 1) Deposan Perorangan :
 - a) Usia minimal 17 tahun atau lebih telah memiliki status menikah
 - b) Kartu identitas (KTP/SIM/Paspor) yang masih berlaku
 - c) Mengisi dan menandatangani aplikasi pembukuan rekening deposito
 - d) Melengkapi dan menandatangani akad deposito BRI Syariah iB
 - e) Memiliki rekening tabungan atau giro BRI Syariah
 - f) Dana tidak dapat ditarik pada saat jatuh tempo

- g) Dikenakan biaya administrasi pencairan jika dicairkan sebelum jatuh tempo
- 2) Deposan Perusahaan :
 - a) Kartu identitas (KTP/SIM/Paspor) yang masih berlaku dari pengurus badan usaha atau kuasanya
 - b) Menyerahkan fotocopy akta pendirian/anggaran dasar perusahaan beserta perubahannya (jika ada), serta pengesahan Departemen Kehakiman
 - c) Mengisi dan menandatangani aplikasi pembukaan Rekening Deposito
 - d) Melengkapai dan menandatangani akad depositi BRI Syariah iB, kartu contoh tanda tangan (KCTT)
 - e) Menyerahkan surat izin usaha perdagangan (SIUP), (NPWP)
 - f) Melakukan setoran pembukaan rekening deposito
 - g) Memiliki rekening tabungan atau giro di BRI Syariah iB

6. KPR BRI Syariah iB

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

Syarat dan Ketentuan KPR BRI Syariah :

- a. Persyaratan umum nasabah
 - 1) Warga negara Indonesia
 - 2) Karyawan tetap dengan pengalaman kerja minimal 2 tahun
 - 3) Wiraswasta dengan pengalam usaha minimal 3 tahun
 - 4) Profesional dengan pengalaman praktek minimal 2 tahun
 - 5) Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan maksimal usia pensiun untuk karyawan atau 65 tahun unruk wiraswasta dan profesional

- 6) Tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah
 - 7) Memenuhi persyaratan sebagai pemegang polis asuransi jiwa
 - 8) Memiliki atau bersedia membuka rekening tabungan pada Bank BRI Syariah
- b. Persyaratan Dokumen Nasabah
- 1) Karyawan dengan hasil tetap
 - a) Kartu tanda pengenal (KTP)
 - b) Kartu keluarga dan surat nikah
 - c) Slip gaji terakhir atau surat keterangan gaji
 - d) Rekening koran/tabungan 3 bulan akhir
 - e) NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp 50 juta
 - 2) Wiraswasta
 - a) Kartu tanda pengenal (KTP)
 - b) Kartu keluarga dan surat nikah
 - c) Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir
 - d) Laporan keuangan 2 bulan terakhir
 - e) Legalitas usaha (akte pendirian berikut perubahan terakhir, TDP, SIUP, NPWP)
 - f) NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp 50 juta
 - 3) Profesional
 - a) Kartu Tanda Pengenal (KTP)
 - b) Kartu keluarga dan surat nikah
 - c) Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir
 - d) Izin praktek yang masih berlaku
 - e) NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp 50 juta
- c) Persyaratan Jaminan
- 1) Sertifikat Tanah (SHGB dan SHM)
 - 2) Izin mendirikan bangunan (IMB)
 - 3) PBB terakhir

7. KKB BRI Syariah iB

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

Tujuan dan Manfaat KKB BRI Syariah iB

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

Fitur manfaat KKB BRI Syariah iB

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

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

Jangka Waktu Pembiayaan KKB

- a. Pembelian mobil baru :
 - 1) Minimum 1 tahun
 - 2) Maksimum 5 tahun
 - 3) Ketentun usia kendaraan pada saat jatuh tempo adalah maksimum 8 tahun dari bulan penerbitan BPKB
- a. Take Over Pembiayaan KKB
 - 1) Minimum 1 tahun
 - 2) Maksimum 5 tahun
 - 3) Ketentuan usia kendaraan pada saat jatuh tempo dalaha maksimum 8 tahun dari bulan penerbiatan BPKB

Syarat dan Ketentuan

- a) Persyaratan Umum Nasabah
 - 1) Warga nagara Indonesia
 - 2) Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah
 - 3) Usia maksimum adalah usia pada masa persiapan pensiunan (MPP) / masa pensiun karyawan
 - 4) Usia maksimal 65 tahun untuk wiraswasta/profesional pada saat jatuh tempo pembiayaan
- b) Persyaratan Dokumen Nasabah
 - 1) Karyawan dengan penghasilan tetap
 - a) Kartu tanda Pengenal (KTP)
 - b) Kartu Keluarga dan Surat Nikah
 - c) Slip gaji terakhir atau surat keterangan gaji
 - d) Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir
 - e) NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp 50.000.000
 - f) Copy rekening PBB/rekening listrik/rekening PAM
 - 2) Wiraswasta
 - a) Kartu Tanda Pengenal (KTP)
 - b) Kartu Keluarga dan Surat Nikah
 - c) Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir

- d) Laporan keuangan 2 tahun terakhir
 - e) Legalitas usaha (akte pendirian berikut perubahan terakhir, TDP, SIUP, NPWP)
- 3) Profesional
- a) Kartu Tanda Pengenal (KTP)
 - b) Kartu Keluarga dan Surat Nikah
 - c) Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir
 - d) Izin praktek yang masih berlaku
 - e) NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp 50.000.000

8. Unit Mikro 25 BRI Syariah iB

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

Fitur dan Manfaat

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

Persyaratan Pengajuan Pembiayaan Mikro 25 BRI Syariah iB

- a. Usia minimal 21 tahun/ telah menikah untuk usia \geq 18 tahun
- b. Memiliki usaha tetap
- c. Lama usaha yang sama minimal 3 tahun
- d. Warga negara Indonesia dan berdomisili di Indonesia
- e. Tujuan pembiayaan untuk usaha yang produktif yaitu : barang modal kerja atau investasi.

Persyaratan Dokumen

- a. Kartu identitas (KTP/SIM/paspor) yang masih berlaku
- b. Kartu keluarga dan Akta Nikah
- c. Akta Cerai/ Surat Kematian Pasangan
- d. Surat ijin usaha/Surat Keterangan Usaha
- e. Bukti pembayaran lancar atas pembiayaan/kredit eksisting di BRIS/LKK/LKS lain selama 6 bulan terakhir

9. UNIT MIKRO 75 BRI Syariah iB

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

Fitur dan Manfaat

- a. *Cash Pick-Up* (antar jemput setoran) yang dilakukan oleh Relationship Officer
- b. Nasabah UMS juga dapat menggunakan kartu ATM BRI Syariah dan bertransaksi diseluruh jaringan kantor cabang BRI Syariah secara Online
- c. Nasabah dapat bertransaksi dilebih dari 20.000 jaringan
- d. Berbagai layanan dapat dilakukan melalui ATM BRI Syariah :
 - 1) Cek Saldo, Tarik Tunai & Ganti PIN
 - 2) Transfer
 - 3) Pembelian maupun pembayaran

- e. Layanan perbankan elektronik phone-banking call BRI Syariah 500-789
- f. Jangka waktu pembiayaan 6-36 bulan dengan tujuan barang modal kerja
- g. Jangka waktu pembiayaan 6-30 bulan dengan tujuan investasi

Persyaratan Umum Nasabah

- a. Usia min 21 tahun/telah menikah untuk usia \geq 18 tahun
- b. Memiliki usaha tetap
- c. Lama usaha yang sama minimal 2 tahun
- d. Warga Negara Indonesia dan berdomisili di Indonesia
- e. Tujuan pembiayaan untuk usaha yang produktif : barang modal kerja investasi.
- f. Jenis jaminan : tanah, tanah dan bangunan, kios/kas/lapak, kendaraan bermotor dan deposito

Persyaratan Dokumen

- a. Kartu identitas (KTP/SIM/Paspor) yang masih berlaku
- b. Kartu Keluarga dan Akta Nikah
- c. Akta Cerai/ Surat Kematian Pasangan
- d. Surat ijin Usaha/Surat Keterangan Usaha
- e. Dokumen jaminan: AJB/APHB dari sertifikat, (Sertifikat SHM/SHGB/SHMSRS/SITU/SIPTU/Kios), Bilyet Deposito, BPKB kendaraan seperti motor dan mobil
- f. NPWP

10. Unit Mikro 500 BRI Syariah iB

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

Fitur dan Manfaat

- a. Cash Pick-Up (Antar jemput setoran) yang dilakukan oleh Relationship Officer
- b. Nasabah UMS juga dapat menggunakan Kartu ATM BRI Syariah dan bertransaksi diseluruh jaringan kantor cabang BRI Syariah secara online
- c. Nasabah dapat bertransaksi dilebih 20.000 jaringan ATM
- d. Berbagai layanan dapat dilakukan melalui ATM BRI Syariah, antara lain:
 - 1) Cek saldo, tarik tunai dan ganti PIN
 - 2) Transfer
 - 3) Pembelian maupun pembayaran
- e. Layanan perbankan Elektronik Phone Banking callBRIS 500-789
- f. Jangka waktu pembiayaan 6-36 bulan untuk tujuan barang modal kerja
- g. Jangka waktu pembiayaan 6-60 bulan untuk tujuan investasi

Persyaratan Umum Nasabah

- a. Usia min 21 tahun/telah menikah untuk usia ≥ 18 tahun
- b. Memiliki usaha tetap
- c. Lama usaha yang sama minimal 2 tahun
- d. Warga Negara Indonesia dan berdomisili di Indonesia
- e. Tujuan pembiayaan untuk usaha yang produktif yaitu : barang modal kerja atau investasi.

Persyaratan Dokumen

- a. Kartu Identitas (KTP/SIM/Paspor) yang masih berlaku
- b. Kartu keluarga dan akta nikah
- c. Akta Cerai/ Surat kematian pasangan
- d. Surat ijin Usaha/ Surat Keterangan Usaha
- e. Surat-surat jaminan
- f. NPWP

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi Akad *Murabahah* Pada KPR Bersubsidi FLPP

Implementasi menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) yaitu pelaksanaan / penerapan. Sedangkan pengertian umum adalah suatu tindakan atau pelaksana rencana yang telah disusun secara cermat dan rinci (matang).

Kredit pemilikan rumah (KPR) merupakan fasilitas yang diberikan perbankan kepada nasabah perorangan untuk membeli rumah atau juga bisa untuk memperbaiki rumah. KPR terbagi menjadi dua jenis yaitu KPR Subsidi dan KPR non subsidi. perbedaanya, kalau KPR bersubsidi ialah kredit kepemilikan rumah yang dalam pendanaanya dibantu oleh pemerintah serta peruntukannya hanya untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). KPR syariah adalah pembiayaan kepemilikan rumah yang pelaksanaanya berdasarkan prinsip syariah, dan akad yang digunakan biasanya akad jual beli (*murabahah*), jual beli dengan termin dan kontruksi (*istishna'*), sewa menyewa dengan berakhir kepemilikan (*ijarah muntahiya bit tamlik*).

Murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati penjual dan pembeli. Pembayaran atas akad jual beli dapat dilakukan secara tunai maupun kredit. Hal yang membedakan *murabahah* dengan jual beli lainnya adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga barang pokok yang dijual serta jumlah keuntungan yang diperoleh.⁵⁷ Akad *murabahah* merupakan akad penyaluran dana atau biasa disebut dengan akad pembiayaan, yang dilaksanakan oleh bank syariah.

Bank BRI Syariah KCP Purwodadi memiliki fasilitas produk pembiayaan perumahan yang dikhususkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yaitu KPR Sejahtera BRI Syariah yang dalam pendanaanya mendapat dukungan bantuan dana fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) dari pemerintah yang peruntukannya kepada masyarakat berpenghasilan

⁵⁷ Warno, *Akuntansi: Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: CV Budi Utama, 2014, h.49

rendah (MBR) untuk mendapatkan rumah impian dengan margin dan angsuran yang ringan. Produk KPR bersubsidi FLPP (fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan) pada BRI Syariah KCP Purwodadi ini menggunakan prinsip jual-beli (*murabahah*) sebagai akad dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Akad *murabahah* merupakan model pembiayaan yang banyak digunakan karena skemanya yang sederhana, mudah dan tidak terlalu asing bagi yang sering bertransaksi di perbankan syariah.

Akad *murabahah* menjadi alternatif pada model pembiayaan dalam pengadaan barang-barang kebutuhan nasabah. Karena pembiayaan melalui *murabahah* merupakan akad penyaluran dana yang prosesnya cepat dan mudah. Nasabah bisa mendapatkan barang dengan cepat sesuai yang diinginkan, ditambah kemudahan dalam pembayarannya yang bisa secara tunai maupun tangguh. Dalam pembayaran tangguh besar angsuran dan jangka waktu lamanya bisa ditentukan sesuai kesepakatan bersama antara bank dan nasabah. Pada BRI Syariah KCP Purwodadi menerapkan akad *murabahah* sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional dengan ketentuan umum (Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSNMUI/IV/2000 tentang *Murabahah*) yaitu :

Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syari'ah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip, menjadi milik bank.

Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima membelinya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uangmuka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka :
 - a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Dalam transaksi pembiayaan kepemilikan rumah yang diberikan oleh BRI Syariah KCP Purwodadi ini menggunakan prinsip jual beli *murabahah*. Akad *murabahah* yang diterapkan pada BRI Syariah KCP Purwodadi adalah akad transaksi jual beli rumah sebesar harga perolehan rumah ditambah dengan margin yang disepakati antara nasabah yang akan membeli rumah dan Bank BRI Syariah KCP Purwodadi, dimana Bank BRI Syariah menginformasikan terlebih dahulu kepada nasabah yang akan membeli. Hal ini sesuai dengan prinsip syariah bahwa bank menjelaskan harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati. Bank menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan akad pembelian barang, seperti menyampaikan rincian barang yg dijual, harga pokok perolehan barang, margin yang akan disepakati, total angsuran seluruhnya, uang muka yang dibayarkan, jangka waktu lamanya pembiayaan serta perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh bank dengan ketentuannya yang harus dipenuhi nasabah. Selanjutnya untuk proses dalam pengajuan pembiayaan, semua ketentuannya sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSNMUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Proses dalam pengajuan pembiayaan dengan akad *murabahah* sudah dilakukan Bank BRI Syariah, hal ini menyatakan akad *murabahah* sudah dilaksanakan oleh Bank BRI Syariah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSNMUI/IV/2000 tentang *Murabahah* dan prinsip syariah bahwa bank sudah menjelaskan harga perolehan ditambah dengan margin yang disepakati.

Kemudian secara prinsip syariah, diperbolehkannya melaksanakan akad *murabahah* berlandaskan pada Al-Qur'an yaitu :

1. QS. Al-Baqarah : 275

. . . وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا . . .

“*padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba*”

2. Q.S Al- Maidah : 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

Artinya : “Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu...”

3. Hadist Nabi riwayat Ibnu Majah :

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

“Nabi bersabda, ‘Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.’ (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib)

Bank BRI Syariah dalam melaksanakan pembiayaan KPR bersubsidi FLPP sudah melaksanakan akad-akad itu, yaitu menggunakan prinsip jual beli dengan akad *murabahah* yang telah ditetapkan oleh ketentuan prinsip syariah. Pembayaran secara tangguh atau tidak secara tunai dalam penerapan produk KPR bersubsidi FLPP diperbolehkan dalam syariah.

Sebelum terjadinya akad *murabahah* antara pemohon dan bank syariah, terdapat beberapa tahapan yang harus dilalui dalam prosedur pembiayaan, dari pengisian aplikasi pembiayaan (*financing application*), evaluasi pembiayaan (*financing evaluation*), struktur pembiayaan (*financing structuring*), penerbitan surat persetujuan permohonan pembiayaan, dan pelaksanaan akad. Tentunya proses ini untuk melihat tingkat resiko pembiayaan yang akan diberikan kepada pemohon bisa diterima dan disetujui oleh bank dengan menyesuaikan kebijakan yang telah ada.

Berdasarkan hasil penelitian saya melalui wawancara kepada *Account Officer* (AO) Bank BRI Syariah KCP Purwodadi mengenai implementasi dari akad *murabahah* pada pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Bank BRI Syariah KCP Purwodadi ini terjadi pada proses pelaksanaan akad dalam proses pengambilan pembiayaan

dan penandatanganan akad.⁵⁸ Dalam pelaksanaan akad ini harus ada pihak pemohon, pihak bank yang diwakilkan kepada *Account Officer* (AO) dan notaris serta dari pihak developer. Disini nasabah sebagai pembeli dan Bank sebagai penjual melaksanakan akad *murabahah* dengan syarat dan ketentuan yang sudah ditetapkan.

Sebelumnya, nasabah yang akan mengajukan pembiayaan perumahan kepada pihak bank akan mendatangi bank dengan membawa persyaratan dan dokumen yang telah disyaratkan oleh pihak bank. Nasabah yang telah melengkapi semua dokumen yang dibutuhkan bank, kemudian mengisi formulir aplikasi pembiayaan. Bank kemudian memeriksa segala dokumen pemohon dan sekaligus mewawancarai pemohon dengan tujuan untuk memastikan kebenaran dan keaslian data dari pemohon, bank kemudian akan melakukan SLIK (sistem laporan informasi keuangan) atau biasa disebut *BI Checking* dan DHN (daftar hitam nasional) untuk melihat reputasi nasabah dalam berhubungan dengan bank, tipe pembiayaan yang pernah diperoleh pemohon, *track record* pembayaran angsuran. Karena ini adalah pembiayaan KPR bersubsidi, bank memastikan bahwa pemohon belum pernah menerima pembiayaan perumahan. Bank akan memproses semua data nasabah dan *Account Officer* akan membuat proposal pembiayaan yang nantinya akan diajukan dan disetujui oleh komite pembiayaan, setelah semua terferikasi dan disetujui, bank akan menerbitkan SP3 (surat persetujuan prinsip pembiayaan), maka pelaksanaan akan bisa dilaksanakan di notaris .

Selanjutnya, proses pelaksanaan akad *murabahah* terjadi antara pihak nasabah pemohon dan bank yang disaksikan notaris beserta pihak developer. Dimana pihak bank akan menjelaskan jenis dan akad pembiayaan yang akan dilakukan dan membacakan ketentuan-ketentuan yang ada seperti menyampaikan rincian objek yang ingin diberikan oleh nasabah, harga pokok perolehan barang, margin yang akan disepakati, angsuran pokok ditambah margin yang harus dibayarkan oleh nasabah, total angsuran

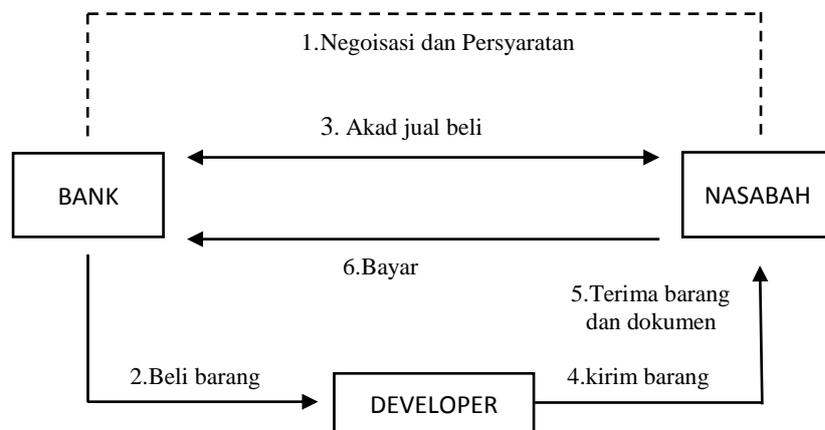
⁵⁸ Hasil wawancara dengan AO BRI Syariah KCP Purwodadi pada hari Kamis 6 Februari 2020 pada jam 10.00 WIB

seluruhnya, uang muka yang dibayarkan, jangka waktu lamanya pembiayaan serta perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh bank dengan ketentuannya yang harus dipenuhi nasabah selama proses pembiayaan berjalan yang tertera pada surat perjanjian. Nasabah akan menandatangani Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) yang telah disetujui dari pihak PDPP Kementerian Pekerjaan Umum.

Bank BRI Syariah KCP Purwodadi dalam hal ini telah melaksanakan tahapan prosedur dalam pembiayaan KPR FLPP (fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan) sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSNMUI/IV/2000 tentang *Murabahah* dan sudah sesuai dengan prinsip syariah.

Bagan 4.1

Pelaksanaan akad *murabahah* pada Bank BRI Syariah KCP Purwodadi⁵⁹



Keterangan :

1. Nasabah mendatangi bank untuk mengajukan pembiayaan perumahan, bank kemudian memproses dokumen persyaratan dan mewawancarai nasabah terlebih dahulu untuk memastikan keberan data dari nasabah. Bank syariah dan nasabah melakukan negoisasi mengenai rencana transaksi jual beli yang kan dilaksanakan. Poin negoisasi meliputi, jenis barang yang kan dibeli, deskripsi barang dan harga jual barang.

⁵⁹ Hasil wawancara dengan AO BRI Syariah KCP Purwodadi pada hari Kamis 6 Februari 2020 pada jam 10.00 WIB

2. Bank syariah mendatangi developer yang telah bekerjasama dengan bank, kemudian membeli barang sesuai dengan keinginan nasabah dengan cara pesan terlebih dahulu (*pre order*). Disini bank membeli rumah terlebih dahulu sebelum akad, karena sesuai dengan ketentuan fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip, menjadi milik bank.
3. Setelah lolos tahap administrasi dan analisis data dari *Account Officer* (AO) serta mendapat persetujuan dari komite pembiayaan dengan dikeluarkannya SP3 (sistem laporan informasi keuangan), maka nasabah dengan bank melakukan akad jual beli *murabahah*. Bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad ini, ditetapkan barang yang akan dibeli, dan harga jual barang.
4. Developer mengirimkan barang kepada nasabah atas dasar perintah dari pihak bank, setelah bank dan nasabah selesai melakukan akad.
5. Nasabah menerima barang dari developer dan dokumen kepemilikan barang tersebut.
6. Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah berkewajiban melakukan pembayaran kepada pihak bank. Pembayaran dilakukan dengan cara angsuran. Jumlah angsuran dan jangka waktunya yang harus dibayarkan nasabah sesuai dengan perjanjian dan kesepakatan dalam akad.

B. Mekanisme pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Bersubsidi FLPP) di BRI Syariah KCP Purwodadi

Bank dalam memberikan pembiayaan kepemilikan rumah kepada nasabah pemohon, ada beberapa tahapan yang harus dilaksanakan oleh bank dan nasabah pemohon ialah sebagai berikut :⁶⁰

⁶⁰ Hasil wawancara dengan AO BRI Syariah KCP Purwodadi pada hari Kamis 6 Februari 2020 pada jam 10.00 WIB

1. Aplikasi pembiayaan (*Financing Application*)

Calon nasabah datang ke BRI Syariah KCP Purwodadi dengan melengkapi dokumen atau persyaratan yang dibutuhkan dan mengisi formulir aplikasi pembiayaan dengan melampirkan dokumen-dokumen persyaratan pembiayaan kepada BRI Syariah.

a. Persyaratan

- 1) penerima adalah Warga Negara Indonesia (WNI) dan berdomisili di wilayah Kabupaten Grobogan.
- 2) Penerima telah berusia 21 tahun atau telah menikah.
- 3) Penerima maupun pasangan (suami/istri) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah.
- 4) Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi empat juta untuk Rumah Sejahtera Tapak .
- 5) Masa kerja minimal 1 (satu) tahun bagi PNS
- 6) Masa kerja minimal 3 (tiga) tahun bagi pegawai tidak tetap
- 7) Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) atau Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan Pajak Penghasilan (PPh) orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku.

b. Dokumen yang harus dilengkapi

- 1) Fotokopi KTP Suami dan Istri
- 2) Fotokopi Kartu Keluarga
- 3) Fotokopi Surat Nikah
- 4) Fotokopi NPWP
- 5) Fotokopi SK Pegawai Tetap
- 6) Slip Gaji 3 bulan terakhir
- 7) Rekening Bank Pembayaran Gaji 3 bulan terakhir /atau SPT tahunan 2 tahun terakhir (apabila penggajian tunai)
- 8) Fotokopi Sertifikat
- 9) Fotokopi IMB
- 10) Fotokopi PBB

11) Foto Bewarna 4 x 6

Aplikasi pembiayaan (*financing application*) ini bertujuan untuk memperoleh informasi yang cukup dari calon nasabah sehingga dapat menjadi bahan evaluasi bank dalam memberikan keputusan pembiayaan. Setelah nasabah mengisi aplikasi pembiayaan, maka account officer akan melakukan wawancara kepada nasabah pemohon berkaitan dengan maksud dan tujuan pengajuan pembiayaan, tempat tinggal, pekerjaan dan pertanyaan lain yang mendukung informasi lebih mendalam mengenai nasabah yang akan mengajukan pembiayaan.

2. Evaluasi Pembiayaan (*Financing Evaluation*)

Evaluasi Pembiayaan (*Financing Evaluation*) ini meliputi melaksanakan SLIK (sistem laporan informasi keuangan) atau Permohonan BI Checking, appraisal dan memverifikasi kebenaran dari data calon nasabah, dengan tujuan untuk meminimalisir risiko dan memastikan bahwa tingkat risiko pembiayaan yang diberikan dapat diterima oleh bank.

- a. SLIK (sistem laporan informasi keuangan) atau Permohonan BI Checking, ini bertujuan mengetahui fasilitas perbankan calon nasabah, reputasi nasabah dalam berhubungan dengan bank, tipe pembayaran yang pernah didapatkan nasabah, *track record* dalam pembayaran angsuran di perbankan, serta untuk mengetahui apakah nasabah sudah pernah ada pembiayaan perumahan atau belum. Karena ini pembiayaan untuk KPR bersubsidi, jadi syarat utama nasabah harus orang yang belum pernah mendapat pembiayaan perumahan.
- b. Mengecek ke tempat tinggal nasabah, hal ini bertujuan untuk mengetahui calon nasabah tersebut sudah memiliki rumah atau belum, serta mengecek kebenaran alamat tempat tinggal yang telah diterima.
- c. Mengecek ke tempat kerja nasabah, hal ini bertujuan untuk mengetahui kebenaran calon nasabah bekerja di tempat kerja atau

perusahaan tersebut. Mengetahui status nasabah, lamanya sudah bekerja, status atau pangkat nasabah di perusahaan tersebut.

- d. Appraisal atau penilaian anggunan pada KPR bersubsidi ini yang akan dijadikan jaminan yaitu rumah yang menjadi objek pembiayaan itu sendiri.

3. Struktur Pembiayaan (*Financing Structuring*)

Struktur Pembiayaan (*Financing Structuring*) adalah Penyusunan proposal pembiayaan dan pembuatan memorandum usulan pembiayaan (MUP) oleh *account officer* serta memasukkan semua data yang telah diproses dan dianalisis oleh *account officer* yang nantinya akan diserahkan kepada komite pembiayaan (Pincapem) untuk meminta persetujuan pembiayaan. memorandum usulan pembiayaan (MUP) ini mengenai hasil investasi, checking nasabah, dan penilaian jaminan. Tujuannya ialah menyiapkan format pembiayaan yang terbaik dan sesuai kebutuhan nasabah serta aman dari sisi bank dengan cara meminimalisir risiko.

4. Penerbitan Surat Keputusan Pembiayaan

Setelah dilakukan analisis dan penilaian secara bertahap dari pemeriksaan BI *Checking* calon nasabah, penilaian jaminan oleh appraisal, investigasi alamat tempat tinggal dan tempat bekerja calon nasabah terhadap data yang disampaikan oleh pemohon pembiayaan, permohonan pembiayaan tersebut diputuskan oleh komite pembiayaan (pincapem) yang dituangkan dalam suatu surat keputusan (SKP). Isi SKP dapat berupa persetujuan pembiayaan yang disampaikan dalam bentuk Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) atau bisa berupa penolakan permohonan pembiayaan, karena dinilai kurang layak.

5. Pelaksanaan Akad

Pelaksanaan akad bisa dilakukan setelah surat keputusan pembiayaan diterima oleh bank dan mengeluarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3). Kemudian nasabah pemohon menyetujui dan

sudah menandatangani Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) serta telah disetujui PDPP Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Dalam pelaksanaan akad harus dihadiri nasabah pemohon sebagai pembeli, bank sebagai penjual serta disaksikan notaris dan pihak developer. Dalam pelaksanaan akad nasabah harus sudah membaca dan memahami perjanjian dan ketentuan yang tertuang dalam akad. Pihak bank menjelaskan kepada nasabah mengenai jenis dan akad yang digunakan serta semua perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh bank dengan ketentuannya yang harus dipenuhi nasabah selama proses pembiayaan berjalan yang tertera pada surat perjanjian.

6. Pencairan pembiayaan

Setelah pelaksanaan akad sudah dilakukan oleh bank dan nasabah, pencairan pembiayaan bisa diberikan kepada nasabah pemohon. Dalam tahap pencairan pembiayaan, bank tidak sepenuhnya mencairkan dana kepada nasabah. Bank dalam mencairkan pembiayaan akan melihat dan menyesuaikan terlebih dahulu dengan kondisi rumahnya. Berikut tahapan pencairan KPR bersubsidi FLPP pada BRI Syariah KCP Purwodadi :

Tahap I sebesar 89% : untuk kondisi rumah *ready stock* dan air.

Tahap II sebesar 5% : 3% untuk sertifikat atas nama nasabah.
2% untuk IMB sudah splitzing.

Tahap III sebesar 6% : 2% untuk listrik sudah terpasang.
4% untuk infrastruktur dan air saluran.

Contoh pencairan :

Pencairan dengan plafon Rp. 90.000.000,-

Tahap I sebesar 89% : Rp. 80.100.000,-

Tahap II sebesar 3% : Rp. 2.700.000,-

Sebesar 2% : Rp. 1.800.000,-

Tahap III sebesar 2% : Rp. 1.800.000,-

Sebesar 4% : Rp. 3.600.000,-

Total seluruhnya : Rp. 90.000.000,-

Dalam hal ini BRI Syariah KCP Purwodadi sudah melaksanakan Mekanisme Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah dari tahap nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank sampai dengan tahap terakhir yaitu pencairan sudah sesuai dengan badan hukum Islam yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSNMUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan terhadap produk pembiayaan KPR bersubsidi FLPP di Bank BRI Syariah KCP Purwodadi, penulis menyimpulkan sebagai berikut :

1. Bank BRI Syariah KCP Purwodadi dalam transaksi pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*). Akad *murabahah* yang diterapkan pada BRI Syariah KCP Purwodadi adalah akad transaksi jual beli rumah sebesar harga perolehan rumah ditambah dengan margin yang disepakati antara nasabah dengan pihak bank dan dalam pembayarannya dilakukan secara angsuran dengan jumlah angsuran dan waktu lama pembayaran yang telah ditetapkan dan disepakati. Implementasi akad *murabahah* terjadi pada pelaksana akad yang disaksikan dan dilaksanakan di notaris. Semua syarat dan ketentuan akad telah tertuang dalam Surat Prinsip Persetujuan Pembiayaan (SP3). Dalam hal ini Bank BRI Syariah dalam melaksanakan akad pembiayaan KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) sudah sesuai dengan prinsip syariah.
2. Mekanisme pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah pada produk KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) di BRI Syariah KCP Purwodadi dari tahap Aplikasi pembiayaan (*Financing Application*), Evaluasi Pembiayaan (*Financing Evaluation*), Struktur Pembiayaan (*Financing Structuring*), Penerbitan Surat Keputusan Pembiayaan, Pelaksanaan Akad, sampai dengan Pencairan pembiayaan sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSNMUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan praktik kerja lapangan yang dilakukan penulis di BRI Syariah KCP Purwodadi, sebagai bahan pertimbangan penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Bank BRI Syariah KCP Purwodadi dalam melaksanakan tugasnya yaitu menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, supaya terus mempertahankan kepercayaan nasabah dan meningkatkan kualitas pelayanan terbaik sesuai dengan prinsip-prinsip syariah agar bank syariah terus berkembang dan semakin diminati masyarakat.
2. Dalam hal pemasaran produk-produknya, bank syariah diharapkan dapat memberikan pemahaman dan edukasi kepada masyarakat luas mengenai pentingnya menggunakan fasilitas perbankan syariah yang terbebas dari unsur riba. Sarana edukasi dan sosialisasi bisa melalui kegiatan atau acara-acara masyarakat seperti, pengajian umum, kumpulan Ibuk-ibuk PKK, rapat Desa dan kegiatan masyarakat lainnya.

Demikian Tugas Akhir yang dapat penulis sampaikan, penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Tentunya, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan Tugas Akhir ini. Semoga dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan pembaca pada umumnya. Terima kasih penulis sampaikan kepada segala pihak yang telah membantu hingga Tugas Akhir dapat saya selesaikan.

DAFTAR PUSTAKA

- A. G. Anshori. 2008. *Penerapan Prinsip Syariah dalam Lembaga Keuangan, Lembaga Pembiayaan dan Perusahaan Pembiayaan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar,
- Adam, Panji. 2018. *Fatwa-Fatwa Ekonomi Syariah: Konsep, metodologi, dan Implementasinya pada Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Amzah.
- Al-Arif, Nur Rianto. *Dasar-Dasar Ekonomi Islam*.
- Ali, Zainuddin. 2010. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Cet. Ke-1. Jakarta: Gema Insani Press.
- Anzela, Farah. 2016. “Strategi Pemasaran Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Sejahtera BRISyariah iB di BRI Syariah KC Purwokerto”. Tugas Akhir, Purwokerto: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto
- Ascarya, *Akad dan Produk Perbankan Syariah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Az-Zuhaili, Wahab. 1989. *al-Fiqh al-islami wa Adilatuh*. Beirut: Dar al-Kutub.
- Basamalah, Muhammad Ridwan dan Mohammad Rizal. 2018. *Perbankan Syariah*. Malang: Empatdua Media.
- Brosur KPR Bersubsidi FLPP BRISyariah
- Djamil, Fathurrahman. 2012. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Fauzi, Mohammad. 2009. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Semarang: Walisongo Press.

Huda, Choirul. *EKONOMI ISLAM*. Semarang : CV. Karya Abadi Jaya

Ismail, MBA. 2011. *Ak, Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.

Janwari, Yadi. 2015. *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.

Kasmir. 2002. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT Grafindo Persada.

Komaruddin. 1997. *Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*. Jakarta: PT . Rakasindo.

Lubis, Tanti Anggraini, 2018. “*Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) pada Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad*”. Skripsi Minor. Medan

Modul BRISyariah

Moleong, Lexy J. 2013. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.

Muhamad. 2017. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Depok: PT RajaGrafindo Persada.

Muhammad. 2002. *Manajemen Bank Syari'ah*. Yogyakarta: UPP AMD YKPN.

Nadrattuzaman, Muhammad. *Produk Keuangan ISLAM di Indonesia dan Malaysia*. Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama.

Ridwan, Muhammad. 2004. *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)*.

Yogyakarta: UII Press.

Sugiono. 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung:

Alfabeta.

Warno. 2014. *Akuntansi: Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: CV Budi

Utama.

Wulandari, Eki. 2014. “*Analisis Terhadap Pembiayaan KPR BRISyariah iB*

dengan Akad Murabahah di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Pati

dalam Perspektif hukum islam”. Tugas Akhir. Semarang

<https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2018/05/18/2018-jumlah-penduduk->

[indonesia-mencapai-265-juta-jiwa](https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2018/05/18/2018-jumlah-penduduk-indonesia-mencapai-265-juta-jiwa) (diakses pada jum’at 18 Oktober 2019)

<https://ppdpp.id/ppid/> (diakses pada hari Kamis, 30 Januari 2020)

<https://brisyariah.co.id/> (diakses pada hari Selasa 28 Januari 2020)

Hasil wawancara dengan AO BRI Syariah KCP Purwodadi pada hari Kamis 6

Februari 2020 pada jam 10.00 WIB

LAMPIRAN-LAMPIRAN



PT. BANK BRISYARIAH KCP. PURWODADI AHMAD YANI
 Jl. Ahmad Yani No. 41 Purwodadi Telp. 0352-421095 Fax: 0352-421287
 Rongki (085640399137) Muliaksh (08562903232)

KREDIT KEPENTINGAN RUMAH SUDISI/PEKERJAN (KCR FLPP BRISYARIAH IB)

FLPP

Periode (Periode)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
25.000.000	2.145.372	1.076.800	749.300	526.486	471.652	482.300	442.900	358.210	318.430	283.000	258.325	246.750	241.300	218.100	202.100
27.500.000	2.751.332	1.208.400	829.200	633.486	510.020	510.020	462.900	368.210	328.430	292.000	267.325	255.750	250.300	227.100	211.100
30.000.000	3.357.332	1.340.400	579.400	379.500	318.370	318.370	265.810	226.040	186.270	150.000	124.975	113.400	101.830	90.260	78.690
32.500.000	3.963.332	1.472.400	329.600	125.500	61.330	513.520	414.410	315.300	216.230	166.600	117.000	77.000	37.000	17.000	7.000
35.000.000	4.569.332	1.604.400	79.800	718.500	601.300	411.370	266.300	176.300	86.300	36.300	16.300	6.300	1.300	0.300	0.300
37.500.000	5.175.332	1.736.400	1.504.300	801.000	801.000	701.300	591.300	481.300	371.300	261.300	151.300	41.300	1.300	0.300	0.300
40.000.000	5.781.332	1.868.400	1.254.300	901.000	901.000	791.300	681.300	571.300	461.300	351.300	241.300	131.300	21.300	11.300	11.300
42.500.000	6.387.332	1.999.400	1.004.300	1.001.000	1.001.000	891.300	771.300	651.300	531.300	421.300	311.300	201.300	101.300	51.300	51.300
45.000.000	6.993.332	2.131.400	754.300	1.101.000	1.101.000	981.300	861.300	741.300	621.300	511.300	401.300	291.300	181.300	71.300	71.300
47.500.000	7.599.332	2.263.400	504.300	1.201.000	1.201.000	1.071.300	951.300	831.300	711.300	601.300	491.300	381.300	271.300	161.300	161.300
50.000.000	8.205.332	2.395.400	254.300	1.301.000	1.301.000	1.161.300	1.041.300	921.300	791.300	681.300	571.300	461.300	351.300	241.300	241.300
52.500.000	8.811.332	2.527.400	0.300	1.401.000	1.401.000	1.251.300	1.131.300	1.011.300	891.300	781.300	671.300	561.300	451.300	341.300	341.300
55.000.000	9.417.332	2.659.400	0.300	1.501.000	1.501.000	1.341.300	1.221.300	1.101.300	981.300	871.300	761.300	651.300	541.300	431.300	431.300
57.500.000	10.023.332	2.791.400	0.300	1.601.000	1.601.000	1.431.300	1.311.300	1.191.300	1.071.300	961.300	851.300	741.300	631.300	521.300	521.300
60.000.000	10.629.332	2.923.400	0.300	1.701.000	1.701.000	1.521.300	1.401.300	1.281.300	1.161.300	1.051.300	941.300	831.300	721.300	611.300	611.300
62.500.000	11.235.332	3.055.400	0.300	1.801.000	1.801.000	1.611.300	1.491.300	1.371.300	1.251.300	1.141.300	1.031.300	921.300	811.300	701.300	701.300
65.000.000	11.841.332	3.187.400	0.300	1.901.000	1.901.000	1.701.300	1.581.300	1.461.300	1.341.300	1.231.300	1.121.300	1.011.300	901.300	791.300	791.300
67.500.000	12.447.332	3.319.400	0.300	2.001.000	2.001.000	1.791.300	1.671.300	1.551.300	1.431.300	1.321.300	1.211.300	1.101.300	991.300	881.300	881.300
70.000.000	13.053.332	3.451.400	0.300	2.101.000	2.101.000	1.881.300	1.761.300	1.641.300	1.521.300	1.411.300	1.301.300	1.191.300	1.081.300	971.300	971.300
72.500.000	13.659.332	3.583.400	0.300	2.201.000	2.201.000	1.971.300	1.851.300	1.731.300	1.611.300	1.501.300	1.391.300	1.281.300	1.171.300	1.061.300	1.061.300
75.000.000	14.265.332	3.715.400	0.300	2.301.000	2.301.000	2.061.300	1.941.300	1.801.300	1.691.300	1.581.300	1.471.300	1.361.300	1.251.300	1.141.300	1.141.300
77.500.000	14.871.332	3.847.400	0.300	2.401.000	2.401.000	2.151.300	2.031.300	1.891.300	1.781.300	1.671.300	1.561.300	1.451.300	1.341.300	1.231.300	1.231.300
80.000.000	15.477.332	3.979.400	0.300	2.501.000	2.501.000	2.241.300	2.121.300	1.981.300	1.871.300	1.761.300	1.651.300	1.541.300	1.431.300	1.321.300	1.321.300
82.500.000	16.083.332	4.111.400	0.300	2.601.000	2.601.000	2.331.300	2.211.300	2.071.300	1.961.300	1.851.300	1.741.300	1.631.300	1.521.300	1.411.300	1.411.300
85.000.000	16.689.332	4.243.400	0.300	2.701.000	2.701.000	2.421.300	2.301.300	2.161.300	2.051.300	1.941.300	1.831.300	1.721.300	1.611.300	1.501.300	1.501.300
87.500.000	17.295.332	4.375.400	0.300	2.801.000	2.801.000	2.511.300	2.391.300	2.251.300	2.141.300	2.031.300	1.921.300	1.811.300	1.701.300	1.591.300	1.591.300
90.000.000	17.901.332	4.507.400	0.300	2.901.000	2.901.000	2.601.300	2.481.300	2.341.300	2.231.300	2.121.300	2.011.300	1.901.300	1.791.300	1.681.300	1.681.300
92.500.000	18.507.332	4.639.400	0.300	3.001.000	3.001.000	2.691.300	2.571.300	2.431.300	2.321.300	2.211.300	2.101.300	1.991.300	1.881.300	1.771.300	1.771.300
95.000.000	19.113.332	4.771.400	0.300	3.101.000	3.101.000	2.781.300	2.661.300	2.521.300	2.411.300	2.301.300	2.191.300	2.081.300	1.971.300	1.861.300	1.861.300
97.500.000	19.719.332	4.903.400	0.300	3.201.000	3.201.000	2.871.300	2.751.300	2.611.300	2.501.300	2.391.300	2.281.300	2.171.300	2.061.300	1.951.300	1.951.300
100.000.000	20.325.332	5.035.400	0.300	3.301.000	3.301.000	2.961.300	2.841.300	2.701.300	2.591.300	2.481.300	2.371.300	2.261.300	2.151.300	2.041.300	2.041.300

Faktor Likuiditas pembagian
 Perumahan

- Dukungan yang diperlukan
- Rencana KTR Status & P
- Rencana Seder Kembang
- Rencana Seder Tanah
- Rencana Arsitek
- Rencana SK Regional / D
- SK dan Amdpro Kembang
- Rencana Struktur
- Rencana M&S
- Rencana R/R
- Rencana R/S
- Foto Rencanakan 4 X 6

Revisi dan Amdpro Kembang / Foto Rencanakan 4 X 6 / Foto Rencanakan 4 X 6

No..... Tanggal/...../20..... (Masehi)
 Tanggal/...../..... Hijriyah)

Kepada Yth :
 Bpk/Ibu/Sdr.....

Perihal : Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3)

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Menindak lanjuti surat permohonan Bapak/Ibu/Sdr..... tertanggal/...../20..... perihal permohonan Fasilitas untuk

Pada prinsipnya PT. Bank BRISyariah (BANK) dapat menyetujui Fasilitas Pembiayaan Jual Beli tersebut dengan persyaratan sebagai berikut :

1. Struktur Fasilitas : Murabahah
 - Nama Produk : KPR Sejahtera Tapak/Susun *)
 - Tujuan Penggunaan : Pembelian Rumah Sejahtera Tapak/Rumah Sejahtera Susun *)
 - Harga Beli : Rp..... (harga perolehan Bank dan Developer)
 - Margin : Rp..... (keuntungan Bank dan porsi pembiayaan Bank)
 - Harga Jual : Rp..... (harga beli + margin)
 - Uang Muka Nasabah : Rp..... (Rp 0 bila tidak ada uang muka)
 - Total Kewajiban Nasabah : Rp..... (harga jual - uang muka nasabah)
 - Porsi Pembiayaan Bank : Rp..... (harga beli - uang muka Nasabah)
 - Angsuran : Rp..... / bulan
 - Jangka Waktu : Bulan
 - Biaya Administrasi : Rp.....
 - Biaya Notaris : Rp.....
 - Biaya Dana Diblokir : Rp.....
- Dana yang diblokir digunakan sebagai pengganti margin BANK apabila nasabah ditolak / tidak lulus pengujian dari BLU PPDP KEMENPUPERA.
- Lain-lain : Rp.....
2. Pengikatan
 - Akad : Notari / di bawah tangan *)
 - Jaminan : Notari / di bawah tangan *)
 - Jenis Agunan : 1.
3. Persyaratan /Covenant :

1. Apabila NASABAH dinyatakan TIDAK LULUS PENGUJIAN oleh BLU PPDP KEMENPUPERA, maka NASABAH mengikat diri untuk menjual kembali rumah yang diperoleh dari pembiayaan di BANK kepada DEVELOPER dan apabila sudah dilakukan pelunasan oleh DEVELOPER kepada BANK maka NASABAH dengan ini memberikan kuasa penuh yang tidak akan berakhir karena sebab apapun termasuk namun tidak terbatas pada sebab-sebab berakhirnya kuasa sebagai dimaksud dalam pasal 1813 KUHPerdara kepada DEVELOPER untuk menerima dan mengambil sertifikat rumah atas nama NASABAH dan atau pasangan kawinnya yang diagunkan kepada BANK, dan NASABAH bersedia menanggung seluruh biaya yang timbul atas pelunasan pembiayaan di BANK.

2.
3. Dst.
4. Atas keterlambatan kewajiban pembayaran Fasilitas Pembiayaan ini, maka PT Bank BRISyariah akan mengenakan denda sebesar Rp.....(nominal denda) / hari, terhitung sejak tanggal tunggakan pembayaran angsuran sampai dengan pada saat pelunasan tunggakan angsuran yang akan disalurkan untuk Dana Sosial.

Dapat kami sampaikan bahwa Bapak/Ibu/Sdr sebagai calon nasabah penerima dana subsidi perumahan dalam program KPR Sejahtera Syariah Tapak/Susun*) akan membebaskan PT. Bank BRISyariah dari segala tanggung jawab hukum apabila subsidi dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang diajukan tidak disetujui oleh Pemerintah Republik Indonesia.

Dalam hal Bapak/Ibu/Sdr telah menjadi nasabah penerima dana subsidi perumahan dalam program KPR Sejahtera Syariah Tapak/Susun maka berkewajiban menanggung segala resiko yang timbul sebagai akibat pemberian Subsidi dari Pemerintah Republik Indonesia dan apabila dikemudian hari terjadi monitoring oleh tim Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia (KEMENPUPERA RI) maka menjadi tanggung jawab nasabah dan bukan menjadi tanggungjawab Bank dan bersedia mengembalikan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang diterima dengan melunasi seluruh kewajiban yang timbul berdasarkan Akad.

Demikian SP3 ini kami sampaikan, apabila Bapak/Ibu/Sdr setuju dengan kondisi dan persyaratan tersebut di atas, maka sebagai tanda persetujuan mohon surat ini ditandatangani di atas meterai Rp.6.000,- (enam ribu rupiah) dan dikembalikan kepada kami, paling lambat 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal surat ini. Apabila dalam masa tersebut tidak ada tanggapan dari Bapak/Ibu/Sdr maka PT Bank BRISyariah setiap saat dapat membatalkan dan merubah kondisi serta persyaratan tersebut di atas.

Wassalamu'alaikum wr. wb.,

Hormat kami,
PT Bank BRISyariah
Kantor Cabang.....

Pemimpin Cabang

Account Officer

Setelah mempelajari dan meneliti isi Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) ini, kami SETUJU / TIDAK SETUJU (dengan catatan perlu / tidak perlu dibicarakan kembali). *)

Menyetujui,

Mengetahui,

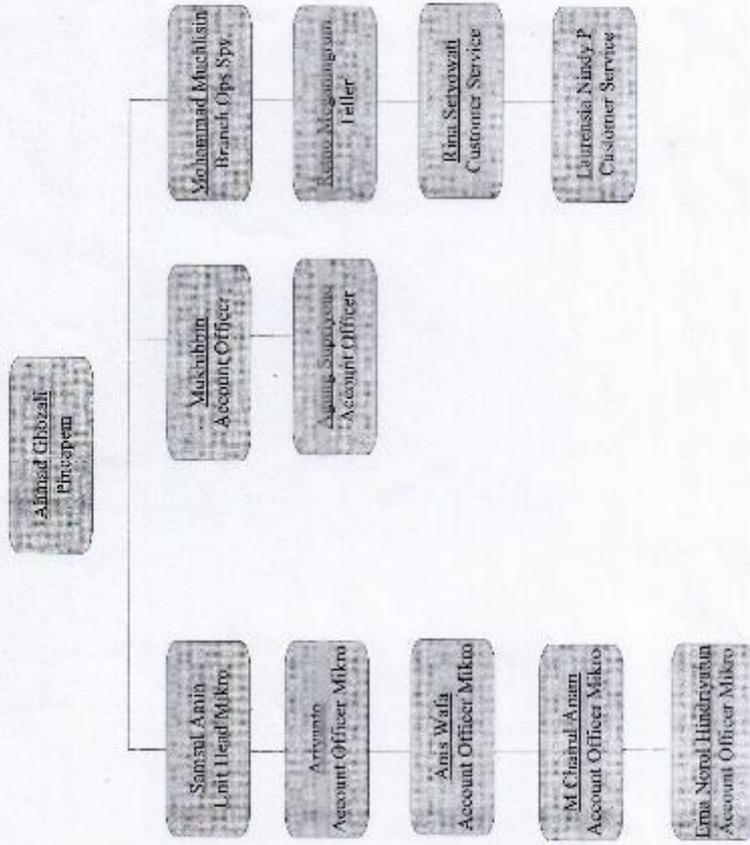
METERAI
Rp.6000

Nama Lengkap Nasabah

Nama Lengkap Suami/Istri

Ket : *) coret salah satu yang tidak sesuai

STRUKTUR ORGANISASI
PT. BANK BRISYARIAH
KCP PURWODADI A YANI
TAHUN 2020





BIODATA PENELITI

Nama : Musyafian
Tempat, tanggal lahir : Demak, 18 Februari 1996
Jenis Kelamin : Laki- laki
Agama : Islam
Alamat : Dk. Bener Desa Tridonorejo RT 07/RW II,
Kecamatan Bonang Kabupaten Demak 59552
No HP : 0812-2719-4310
Surel : sapianeng@gmail.com
Riwayat Pendidikan : 1. TK Tarbiyatul Athfal Tidonorejo
2. SDN Tridonorejo 2
3. MTs N 5 Demak
4. MAN Demak
5. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN
Walisongo Semarang