

**ANALISIS *SHARIA COMPLIANCE***  
**PADA MEKANISME PEMBIAYAAN KPR (KEPEMILIKAN RUMAH) DI**  
**BANK SYARIAH BUKOPIN KANTOR CABANG SIDOARJO**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**MUCHAMMAD NURIL ANWAR**

**NIM: G74214107**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH**

**SURABAYA**

**2018**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini saya:

Nama : Muchammad Nuril Anwar

NIM : G74214107

Fakultas/Prodi : Ekonomi dan Bisnis Islam/Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Analisis *Sharia Compliance* pada Mekanisme  
Pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) Bank Syariah  
Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo

Dengan sungguh-sungguh menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan  
adalah hasil penelitian atau karya sendiri, kecuali pada bagian yang dirujuk  
sumbernya.

Saya yang menyatakan,

  
MUCHAMMAD NURIL ANWAR  
NIM. G74214107

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Muchammad Nuril Anwar NIM. G74214107 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 23 Juni 2018

Pembimbing,



Lilik Rahmawati, MEI

NIP. 198106062009012008

## PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Muchammad Nuril Anwar NIM. G74214107 ini telah dipertahankan didepan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari selasa, tanggal 10 Juli 2018. Hasil skripsi dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam ilmu Ekonomi Syariah.

### Majelis Munaqasah Skripsi :

Penguji I

Lilik Rahmawati, MEI  
NIP. 198106062009012008

Penguji II

Dr. H. Muh. Lathoif Ghazali, Lc, M.Ag  
NIP. 197511032005011005

Penguji III

Deasy Tantriana, M.M  
NIP. 198312282011012009

Penguji IV

Nurul Lathifah, M.A  
NIP. 198905282018012001

Surabaya, 10 Juli 2018

Mengesahkan,

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Dekan,



Prof. Akh. Wuzakki, M. Ag, Grad. Dip.SEA, M.Phil. Ph.D  
NIP. 197402091998031002



**KEMENTERIAN AGAMA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA**  
**PERPUSTAKAAN**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300  
E-Mail: [perpus@uinsby.ac.id](mailto:perpus@uinsby.ac.id)

---

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : MUCHAMMAD NURIL ANWAR  
NIM : G74214107  
Fakultas/Jurusan : FEBI/EKONOMI SYARIAH  
E-mail address : Nurielanwar1234@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Skripsi     Tesis     Desertasi     Lain-lain (.....)

yang berjudul :

ANALISIS *SHARIA COMPLIANCE* PADA MEKANISME PEMBIAYAAN KPR (Kepemilikan Rumah) di BANK SYARIAH BUKOPIN KANTOR CABANG SIDOARJO

---

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 29 Juli 2018

Penulis

(MUCH NURIL ANWAR)  
*nama terang dan tanda tangan*

## ABSTRAK

Skripsi yang berjudul “Analisis *Sharia Compliance* pada Mekanisme Pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo” adalah hasil penelitian lapangan dengan tujuan menjawab rumusan masalah mengenai bagaimana Analisis *Sharia Compliance* pada Mekanisme Pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo.

Metode penelitian menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Penelitian yang dilakukan dilapangan secara langsung untuk menggali informasi yang berkaitan mengenai analisis pembiayaan, pembiayaan bermasalah dan kesehatan bank. Pengumpulan data peneliti melakukan wawancara dengan informan Sekretaris Pimpinan Cabang, HRD (*Head Resources Development*), AO (*Account Officer*) dan staff pengelola.

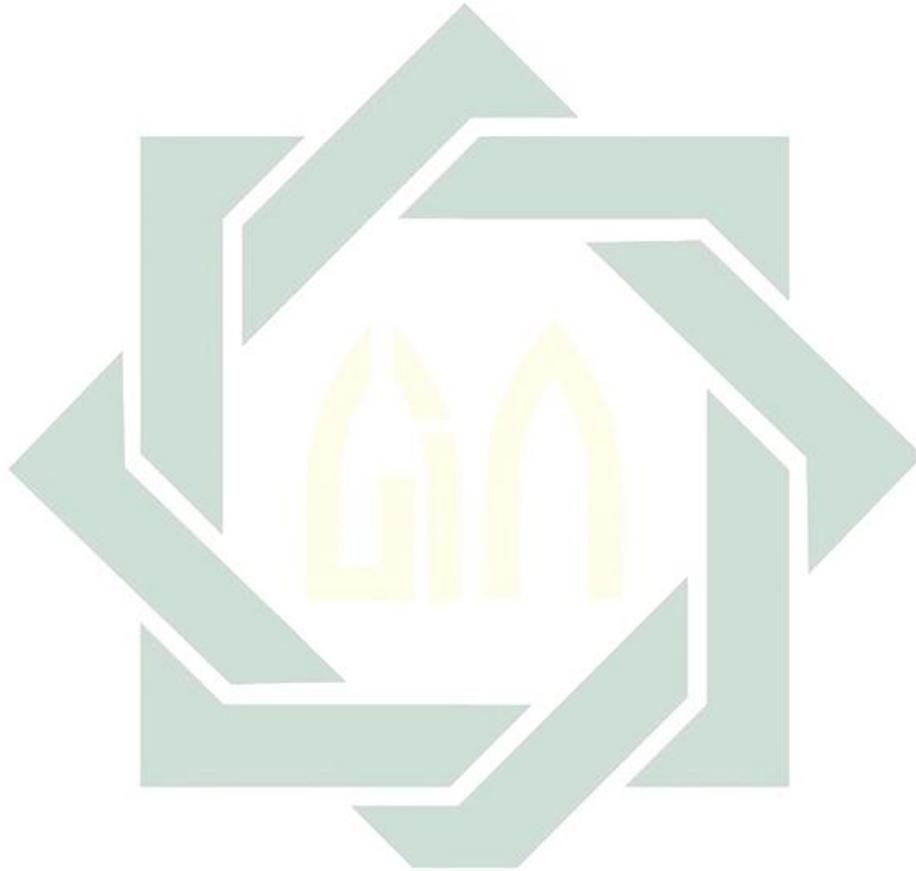
Hasil penelitian yang diperoleh peneliti adalah penerapan Berdasarkan hasil penelitian diperoleh, mekanisme pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo sudah sesuai dengan prinsip-prinsip Islam dapat dilihat pada transaksi keuangan berupa budaya kepatuhan terhadap nilai, perilaku dan tindakan yang dilakukan. Dan dapat dilihat dari fatwa DSN NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan umum murabahah, fatwa DSN NO: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam murabahah. Selanjutnya DSN-MUI No. 03/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah membolehkan bank meminta jaminan kepada nasabah yang dibiayai. Dan sudah diterapkan dalam pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo Transaksi yang ada dalam Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo telah sesuai dengan transaksi syariah yang sistematis menurut Dewan Pengawas Syariah. Hal ini dibuktikan tidak ada unsur pemaksaan dalam akad pada setiap transaksi pada produk pembiayaan yang dijalankan.

Kata kunci: Kepatuhan syariah, mekanisme pembiayaan KPR

referensi dan salah satu bentuk perjuangan penulis dalam mensyiarkan ilmu Ekonomi Syariah dan memberikan manfaat bagi pihak yang membutuhkan.

Surabaya, 23 Juni 2018

Penulis



## DAFTAR ISI

	Halaman	
SAMPUL DALAM.....	i	
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii	
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii	
PENGESAHAN .....	iv	
ABSTRAK .....	v	
KATA PENGANTAR .....	vi	
DAFTAR ISI.....	ix	
DAFTAR TABEL.....	xi	
DAFTAR GAMBAR .....	xii	
DAFTAR TRANSLITERASI .....	xiii	
<b>BAB I</b>	<b>PENDAHULUAN</b>	
	A. Latar Belakang Masalah .....	1
	B. Identifikasi Masalah .....	6
	C. Batasan Masalah .....	7
	D. Rumusan Masalah .....	7
	E. Kajian Pustaka .....	8
	F. Tujuan Penelitian .....	14
	G. Kegunaan Hasil Penelitian .....	14
	H. Definisi Operasional .....	16
	J. Metode Penelitian.....	16
	K. Sistematika Pembahasan.....	19
<b>BAB II</b>	<b><i>SHARIA COMPLIANCE</i> DAN MEKANISME PEMBIAYAAN KPR (KEPEMILIKAN RUMAH) SYARIAH</b>	
	A. Kepatuhan Syariah .....	21
	1. Pengertian Kepatuhan Syariah.....	21
	2. Ketentuan Kepatuhan Syatiah .....	24
	3. Peran DPS .....	25

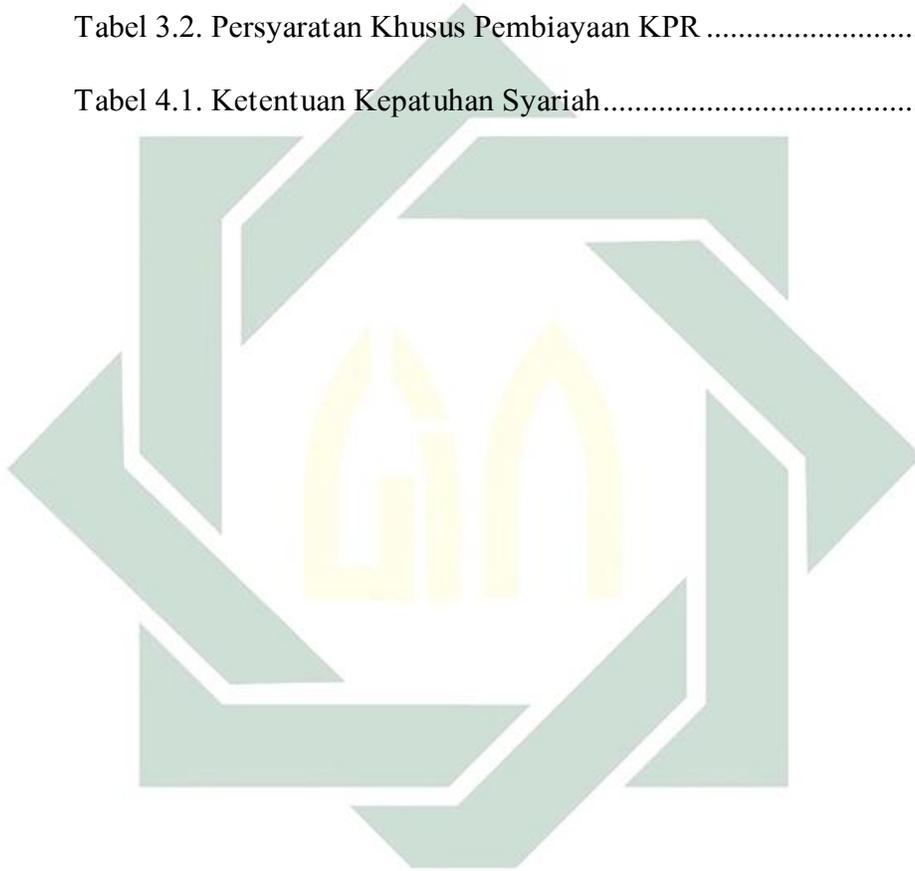
	B. Pembiayaan KPR Syariah.....	28
	1. Pengertian Pembiayaan KPR Syariah .....	28
	2. Akad-akad dalam Pembiayaan KPR Syariah .....	30
	3. Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah.....	33
BAB III	GAMBARAN UMUM ANALISIS <i>SHARIA COMPLIANCE</i> PADA MEKANISME PEMBIAYAAN KPR (KEPEMILIKAN RUMAH) DI BANK SYARIAH BUKOPIN KANTOR CABANG SIDOARJO	
	A. Gambaran Umum Bank Syariah Bukopin .....	38
	1. Sejarah Bank Syariah Bukopin .....	38
	2. Profil Bank Syariah Bukopin .....	40
	3. Visi dan Misi Bank Syariah Bukopin .....	41
	4. Lokasi Bank Syariah Bukopin Sidoarjo .....	42
	5. Jam Kerja Bank Syariah Bukopin Sidoarjo .....	42
	6. Struktur Organisasi Bank Syariah Bukopin .....	43
	7. Produk dan Jasa Bank Syariah Bukopin .....	46
	B. Mekanisme Pembiayaan KPR di Bank Syariah Bukopin Sidoarjo .....	56
	C. Fatwa DSN tentang KPR di Bank Syariah Bukopin Sidoarjo .....	71
BAB IV	ANALISIS <i>SHARIA COMPLIANCE</i> PADA MEKANISME PEMBIAYAAN KPR BANK SYARIAH BUKOPIN KANTOR CABANG SIDOARJO	
	A. Analisis <i>Sharia Compliance</i> pada Mekanisme Pembiayaan KPR Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo ...	73
	B. Landasan Kepatuhan Syariah pada Mekanisme Pembiayaan KPR Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo.....	86
BAB V	PENUTUP	
	A. Kesimpulan.....	89
	B. Saran-saran .....	90

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

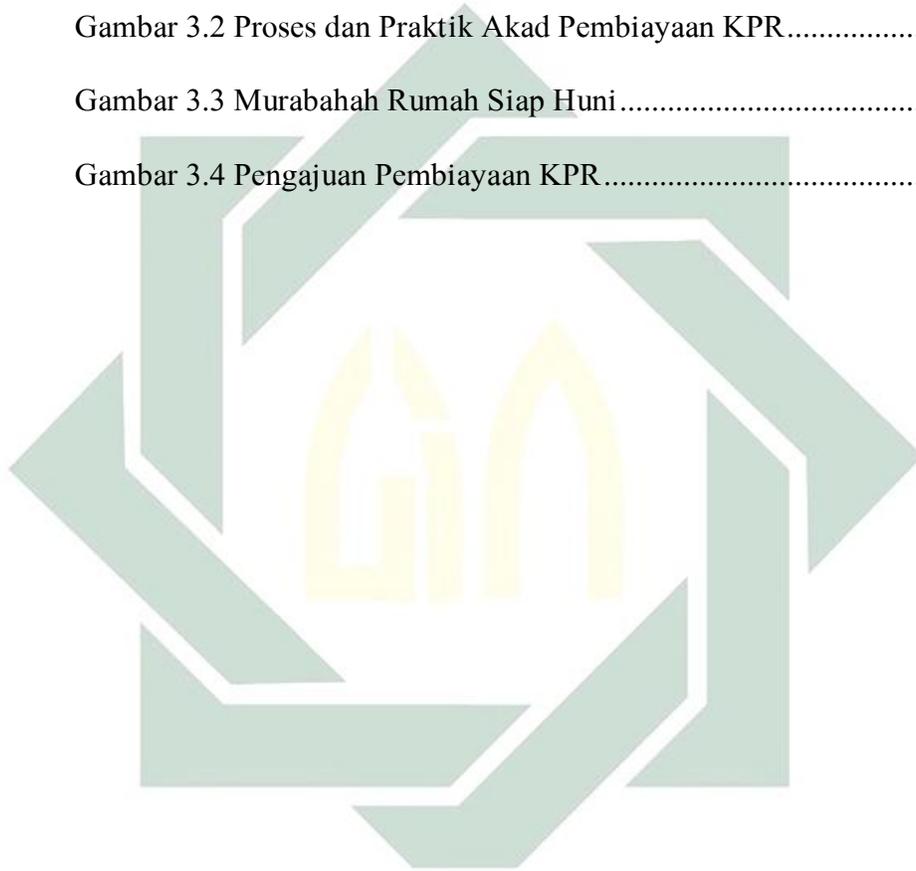
## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.2. Penelitian Terdahulu .....	8
Tabel 3.1. Profil Perusahaan .....	40
Tabel 3.2. Persyaratan Khusus Pembiayaan KPR .....	58
Tabel 4.1. Ketentuan Kepatuhan Syariah.....	74



## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1. Murabahah Rumah Siap Huni .....	35
Gambar 3.1 Struktur Organisasi .....	44
Gambar 3.2 Proses dan Praktik Akad Pembiayaan KPR.....	60
Gambar 3.3 Murabahah Rumah Siap Huni.....	61
Gambar 3.4 Pengajuan Pembiayaan KPR.....	62



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Sebagai hasil upaya dari keyakinan masyarakat yang beragama Islam, perbankan Islam menunjukkan kekhasannya yang mencolok dengan menonjolkan sistem bagi hasil dan tidak adanya unsur *riba* dalam praktiknya. Hal ini tentunya berdasarkan aturan-aturan yang ada dalam Islam (Al-Qur'an dan As-Sunnah), bahwasannya *riba* adalah sesuatu yang harus di jauhi, karena orang Muslim dilarang untuk bertransaksi dalam hal keuangan yang mengandung unsur *riba*. Dasar pemikiran terbentuknya bank syariah bersumber dari adanya larangan *riba* di dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah Ayat 275-276:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَاتْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾ يَمْحَقُ اللَّهُ الرِّبَا وَيُزِيهِ الصَّدَقَاتِ وَاللَّهُ لَا يُحِبُّ كُلَّ كَفَّارٍ أَثِيمٍ ﴿٢٧٦﴾

“Orang-orang yang memakan *riba* tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan *riba*. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal didalamnya. Allah memusnahkan *riba* dan menyuburkan sedekah. Allah tidak menyukai setiap orang yang tetap dalam kekafiran dan bergelimang dosa.”<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Syeikh Abdurrahman, *Tafsir Al-Qur'an* (Jakarta: Darul Haq, 2016), 385.

Berdasarkan pemaparan diatas, salah satu hal yang pasti bahwa terasosialisasikannya perbankan Islam dengan kata-kata Islam atau syariah, dikarenakan adanya kaitan yang erat antara aspek konseptual dan praktis dari bisnis perbankan ini dan prinsip-prinsip Islam atau syariah. Dengan kata lain, dapat dikatakan bahwa salah satu aspek mendasar yang membedakan perbankan Islam dengan konvensional yaitu kepatuhan pada prinsip syariah (*sharia compliance*). Atas dasar itulah, dapat disimpulkan bahwa salah satu aspek hukum dalam perbankan Islam adalah regulasi tentang kepatuhan syariah.<sup>2</sup>

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/2/PBI/2011 tentang Pelaksanaan Fungsi Kepatuhan Bank Umum, yang dimaksud kepatuhan adalah nilai, perilaku, dan tindakan yang mendukung terciptanya kepatuhan terhadap ketentuan Bank Indonesia dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk Prinsip Syariah bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.<sup>3</sup> Maka kepatuhan syariah (*sharia compliance*) merupakan bentuk ketaatan bank syariah dalam memenuhi prinsip-prinsip syariah dalam operasionalnya.<sup>4</sup> Prinsip tersebut harus diterapkan dalam akad yang digunakan terhadap produk-produk bank syariah.

---

<sup>2</sup> Agus Triyanto, *Hukum Perbankan Syariah*, (Malang: Setara Pres, 2016), 10.

<sup>3</sup> Peraturan Bank Indonesia No. 13/27/PBI/2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/1/PBI/2009 tentang Bank Umum, 4.

<sup>4</sup> Siti Maria Wardayati, "Implikasi Syariah Governance Terhadap Reputasi dan Kepercayaan Bank Syariah", *Jurnal Walisongo* Vol. 19 No. 1 (Mei 2011), 3.

Kepatuhan syariah dalam operasional bank syariah tidak hanya meliputi bagian produk saja, akan tetapi meliputi sistem, teknik, dan identitas perusahaan. Karena itu pakaian, dekorasi, dan *image* perusahaan menjadi salah satu aspek dalam kepatuhan bank syariah. Tujuannya untuk menciptakan moralitas dan spiritual kolektif, yang digabungkan dengan produksi barang dan jasa akan menopang kemajuan pertumbuhan yang Islami. Selain itu kepatuhan syariah (*sharia compliance*) juga menjadi kerangka kerja bagi sistem dan keuangan bank syariah dalam alokasi sumber dana, manajemen, produksi, aktifitas pasar modal dan distribusi kekayaan.<sup>5</sup>

Sebagai respon dari tuntutan tersebut, maka bisnis perbankan Islam kemudian dilaksanakan dengan cara sedemikian rupa meskipun secara selintas tampak tidak jauh berbeda dengan bisnis perbankan konvensional. Imitasi dalam produknya, penerapan kriteria konvensional dalam pengukuran profit dan kinerja, berkenaan dengan kepatuhan syariah dari bank Islam yaitu komitmen untuk menghindari *riba* dan *gharar*, keperluan untuk merubah *mindset* berbasis *riba* ke *mindset* yang bebas dari *riba*, kemudian muncul. Dalam konteks seperti itu, isu seputar kepatuhan syariah dari bank Islam penting untuk dicermati.

Selama kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah merupakan keharusan yang ada dalam perbankan Islam, maka penasehatan (*advisory*) atau pengawasan (*supervisory*) syariah adalah aspek penting yang lain.

---

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), 145.

Dapat dikatakan bahwa penasehatan dan pengawasan syariah merupakan bagian yang penting dan tak terpisahkan dari kepatuhan syariah, tentu saja mencakup di dalamnya keberadaan dewan pengawas syariah (*sharia board*) yang merupakan bagian penting dalam regulasi kepatuhan syariah.

Maka atas dasar itulah, pembahasan pada kepatuhan syariah dan terhadap peran dewan syariah sangat diperlukan sekaligus sangat relevan dengan problematika kekinian dalam bisnis perbankan Islam terutama di Indonesia.

Salah satu produk yang diunggulkan oleh bank adalah Pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah). Rumah merupakan kebutuhan primer bagi pemenuhan kesejahteraan manusia setelah sandang dan pangan. Memiliki rumah sendiri adalah idaman semua orang, bahkan menjadi kebutuhan bagi yang sudah berkeluarga. Namun harga rumah melambung tinggi menyebabkan jarang orang mampu membeli rumah secara tunai, sehingga membeli dengan angsuran atau menyewa adalah alternatif yang dipilih.

Angsuran pada umumnya dapat dilakukan di lembaga keuangan seperti bank. Adanya perbankan yang menyediakan layanan angsuran (kredit) untuk memfasilitasi masyarakat yang ingin membeli atau menyewa berbagai macam kebutuhan utamanya kebutuhan pokok dengan cara pembayaran berkala yang bertujuan untuk meringankan pihak pemohon. Tentunya dalam setiap transaksi utamanya di bank memerlukan akad yang tidak merugikan salah satu pihak, yakni antara pemohon dan pihak bank sebagai penyedia layanan angsuran.

Namun bagi masyarakat Muslim tentunya transaksi yang diinginkan sesuai dengan akad syariat Islam yang tidak ada unsur *riba* atau *gharar*. Sebagaimana yang dilakukan oleh Bank Syariah Bukopin (BSB) di Sidoarjo sebagai salah satu perbankan yang menyediakan layanan mekanisme Pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah).

Penyediaan layanan ini tentu perlu adanya kejelasan akad transaksi yang terjadi didalamnya. Oleh karenanya perlu adanya penelitian untuk menganalisis praktek kepatuhan Syariah (sharia compliance) terhadap mekanisme pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo.

Dengan alasan tersebut peneliti akan mengkaji lebih dalam terkait faktor-faktor yang mendukung dan menghambat calon debitur dalam mekanisme mengenai permohonan pembiayaan KPR dan alternatif penyelesaian mengenai permohonan pembiayaan KPR dalam bentuk skripsi yang berjudul “Analisis *Sharia Compliance* pada Mekanisme Pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo”.

Sebab kepatuhan syariah (sharia compliance) merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh seluruh lembaga keuangan yang menjalankan seluruh usahanya berdasarkan prinsip syariah, khususnya bank syariah.

## B. Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah menjelaskan mengenai kemungkinan-kemungkinan yang dapat muncul dalam penelitian dengan melakukan identifikasi kemungkinan yang dapat diduga sebagai sumber masalah.<sup>6</sup> Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka peneliti melakukan indentifikasi dan batasan masalah pada penelitian ini agar pembahasan nantinya tidak melebar, maka peneliti membatasi penelitian dalam ruang lingkup yang sempit dan terarah agar lebih fokus terhadap penelitian. Dari judul penelitian diatas ada beberapa masalah yang dapat diidentifikasi oleh peneliti diantaranya:

- a. Analisis *sharia compliance* di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo
- b. Produk Pembiayaan di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo
- c. Pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo
- d. Faktor-faktor yang mendukung dan menghambat calon debitur dalam mekanisme permohonan pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo

---

<sup>6</sup> Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknis Penelitian Skripsi*, (Surabaya: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, 2014), 8

- e. Alternatif penyelesaian mengenai permohonan pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo

### **C. Batasan Masalah**

Agar permasalahan tidak terlalu meluas maka peneliti perlu memberikan pembatasan masalah terhadap objek yang dikaji. Penelitian ini hanya akan membahas tentang faktor apa saja yang mendukung dan menghambat calon debitur dalam mekanisme pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo dan alternatif penyelesaian mengenai permohonan pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Kantor Cabang Sidoarjo.

### **D. Rumusan Masalah**

Dari paparan latar belakang masalah, indentifikasi dan batasan masalah pada uraian diatas maka muncul permasalahan yang dapat dibahas, Bagaimana analisis *sharia compliance* pada mekanisme pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo?

## E. Kajian Pustaka

Berikut ini adalah hasil penelitian terdahulu yang akan menjadi pandangan, referensi, serta untuk bahan perbandingan dengan penelitian yang saat ini dilakukan. Perbedaan tersebut sebagaimana penjelasan dalam tabel berikut:

Tabel 1.1  
Penelitian Terdahulu

No.	Nama	Judul	Hasil Penelitian	Keterangan
1	Desi Almaqfirah. <sup>7</sup>	Analisis Sharia Compliance Terhadap Implementasi Akad Mudharabah Muthlaqah Dalam Produk Simpanan Deposito Mudharabah Pada KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo	Jenis Penelitian	Kualitatif
			Tujuan	Mengetahui analisis Sharia compliance terhadap implementasi akad Mudharabah mutlaqah dalam produk simpanan deposito mudharabah pada KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo
			Temuan	Produk simpanan deposito mudharabah di KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo menggunakan prinsip mudarabah dengan akad mudarabah mutlaqah (investasi tidak terikat), dimana nasabah mempercayakan dananya kepada bank untuk dikelola dengan baik selama tidak melanggar

<sup>7</sup> Desi Almaqfirah, "Analisis Sharia Compliance Terhadap Implementasi Akad Mudharabah Muthlaqah Dalam Produk Simpanan Deposito Mudharabah Pada KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo", (Skripsi — UIN Sunan Ampel Surabaya, 2017)

				prinsip syariah.
			Persamaan	Penggunaan analisis sharia compliance
			Perbedaan	Pemberian analisis sharia compliance, peneliti sebelumnya pada produk simpanan deposito dan peneliti sekarang pada produk pembiayaan KPR.
2	Moh. Lucky Wiranata Muhtar. <sup>8</sup>	Analisis Penentuan Margin Pembiayaan Murabahah pada KPR BRI Syariah iB di BRI Syariah Cabang Sidoarjo	Jenis Penelitian	Deskriptif Kualitatif
			Tujuan	Untuk mengetahui penentuan margin pada KPR di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo
			Temuan	Dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa Pelaksanaan pembiayaan murabahah pada KPR di Bank BRI Syariah Cabang Sidoarjo menggunakan wakalah. Bank diperkenankan mewakili kepada nasabah untuk memilih rumah dari pihak developer. Jika hal tersebut yang terjadi, maka Bank dan nasabah menyepakati akad wakalah dimana Bank BRI Syariah Cabang Sidoarjo memberikan kuasa kepada nasabah untuk memilih rumah yang diinginkan. Hal ini dilakukan dengan pertimbangan agar rumah yang diinginkan oleh nasabah memiliki spesifikasi yang sesuai dengan apa yang

<sup>8</sup> Moh. Lucky Wiranata Muhtar, "Analisis Penentuan Margin Pembiayaan Murabahah pada KPR BRI Syariah iB di BRI Syariah Cabang Sidoarjo", (Skripsi — UIN Sunan Ampel Surabaya, 2017)

				diinginkan nasabah
			Persamaan	Penggunaan analisis pembiayaan KPR syariah
			Perbedaan	Pemberian analisis Pembiayaan Murabahah, peneliti sebelumnya pada penentuan margin pembiayaan murabahah dan peneliti sekarang pada mekanisme pembiayaan KPR syariah
3	Triana Aprillia Rois Mardiah W. <sup>9</sup>	Efektivitas Penanganan Pembiayaan Macet Dan Eksekusi Jaminan Produk KPR Akad Murabahah Di Bni Syariah KCP Mojokerto	Jenis Penelitian	Deskriptif Kualitatif
			Tujuan	Untuk menjelaskan efektifitas penangan pembiayaan macet dan eksekusi jaminan produk KPR akad murabahah di BNI Syariah KCP Mojokerto
			Temuan	Deskriptif dalam penanganan pembiayaan macet, BNI Syariah mempunyai beberapa alternatif yaitu, penagihan intensif, restrukturisasi, pelunasan dengan penjualan agunan/jaminan sebagian/seluruhnya, penyerahan jaminan sukarela, penjualan jaminan secara bersama. Tahapan yang dilakukan oleh BNI Syariah dalam penanganan pembiayaan macet

<sup>9</sup> Triana Aprillia Rois Mardiah W, “Efektivitas Penanganan Pembiayaan Macet Dan Eksekusi Jaminan Produk KPR Akad Murabahah Di Bni Syariah Kep Mojokerto”, (Skripsi — UIN Sunan Ampel Surabaya, 2015)

				adalah dengan pendekatan secara lunak atau persuasif yang lebih menekankan pada hubungan baik antara petugas dengan nasabah pembiayaan, kemudian pendekatan secara tegas, yang dilakukan bila segala upaya persuasif gagal dilaksanakan.
			Persamaan	KPR Syariah
			Perbedaan	Analisis Pemberian Pembiayaan Murabahah, peneliti sebelumnya pada Efektivitas Penanganan Pembiayaan Macet Dan Eksekusi Jaminan produk KPR dan peneliti sekarang pada mekanisme pembiayaan KPR syariah
4	Reza Pahlawan. <sup>10</sup>	Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR Akad Murabahah Dan Penyelesaiannya Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya	Jenis Penelitian	Deskriptif Kualitatif
			Tujuan	Untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap suatu objek penelitian yang diteliti melalui data-data yang telah terkumpul dan membuat kesimpulan yang berlaku umum. Dalam penelitian ini menggunakan data-data yang telah didapatkan dari pihak bank mengenai prosedur pembiayaan, ketentuan dan persyaratan

<sup>10</sup> Chekky Kurniasari Dewi, "Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Perbankan Syariah Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah", (Skripsi — Universitas Indonesia, 2010)

				pembiayaan, dan prosedur penyelesaian pembiayaan bermasalah.
			Temuan	Hasil penelitian menyimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah pada produk KPR akad murabahah antara lain pendapatan nasabah menurun, nasabah bad character, usaha nasabah bangkrut, nasabah meninggal dunia, dan konflik rumah tangga nasabah. Selain itu sebelum menindak-lanjuti pembiayaan bermasalah, pihak bank akan mengevaluasi beberapa aspek seperti aspek management, aspek pemasaran, aspek produksi, aspek keuangan, aspek yuridis, dan aspek jaminan.
			Persamaan	Meneliti tentang Produk KPR Syariah
			Perbedaan	Analisis Pemberian Pembiayaan Murabahah, Bermasalah Pada Produk Kpr Akad Murabahah Dan Penyelesaiannya dan peneliti sekarang pada mekanisme pembiayaan KPR syariah
5	Umi fauzia <sup>11</sup>	Analisis Kepatuhan	Jenis penelitian	Deskriptif Kualitatif

<sup>11</sup> Umi Fauzia, “Analisis Kepatuhan Syariah terhadap Metode Pengakuan Margin Murabahah pada KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo”, (Skripsi — UIN Sunan Ampel Surabaya, 2017)

		Syariah terhadap Metode Pengakuan Margin Murabahah pada KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo		
			Tujuan	Untuk menjawab pertanyaan tentang bagaimana mekanisme pembiayaan murabahah pada KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo, dan bagaimana metode pengakuan margin murabahah pada KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo
			temuan	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa mekanisme pembiayaan murabahah di KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo dilakukan dengan pembelian barang yang diwakilkan kepada nasabah. Metode pengakuan yang digunakan yaitu metode aunitas, yaitu angsuran harga pokok semakin membesar dan margin semakin mengecil tiap angsuran
			Persamaan	Meneliti tentang kepatuhan syariah
			Perbedaan	Analisis Kepatuhan Syariah mekanisme Pembiayaan dan metode pengakuan margin murabahah, dan peneliti sekarang pada mekanisme pembiayaan KPR syariah

Sumber: Olah Data

Berdasarkan beberapa penelitian sebelumnya yang telah dilakukan, dapat digambarkan tentang persamaan dan perbedaan. Dari keseluruhan penelitian diatas, tidak terdapat penelitian yang sama secara signifikan. Pada penelitian sekarang hanya memiliki persamaan pada penggunaan analisis *sharia compliance* dalam variabel penelitian. Namun penelitian sekarang ini memiliki perbedaan mengenai objek dan produk yang dituju, yakni lebih ditekankan pada analisis *sharia compliance* terhadap mekanisme pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo.

#### **F. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang dipaparkan di atas, maka tujuan penelitian yang akan dicapai untuk menjelaskan analisis *sharia compliance* pada mekanisme pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo.

#### **G. Kegunaan Hasil Penelitian**

Adapun kegunaan hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### **1. Teoritis**

Hasil penelitian ini dapat memberikan kritik dan juga saran secara teoritik dalam rangka pengembangan pengetahuan di pihak bank, terkait analisis *sharia compliance* terhadap mekanisme permohonan

pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo.

## 2. Praktis

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi:

### a. Perbankan

Memberikan informasi lebih detail mengenai analisis *sharia compliance* dalam mekanisme permohonan pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah), faktor-faktor yang mendukung maupun menghambat calon debitur dalam mekanisme permohonan pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) dan alternatif penyelesaian mengenai permohonan mekanisme pembiayaan yang terjadi.

### b. Peneliti

Untuk menerapkan kajian ilmu teoritis ke dalam ilmu praktik serta menambah wawasan mengenai salah satu pilar *sharia compliance* dalam mekanisme pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah).

### c. Akademisi dan pembaca lain.

Memberikan informasi mengenai analisis *sharia compliance* sebagai salah satu penentu mekanisme pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo. Serta memberi manfaat mengenai ilmu ekonomi teoritis pada dunia perbankan.

## H. Definisi Operasional

### 1. *Sharia Compliance*

Kepatuhan syariah (*sharia compliance*) merupakan penerapan prinsip-prinsip Islam, syariah dan aturan-aturannya terkait transaksi keuangan dan perbankan serta bisnis lain.<sup>12</sup> Maka *sharia compliance* adalah ketaatan bank syariah terhadap prinsip-prinsip syariah, yakni menyangkut tatacara bermuamalat yang islami.

### 2. Pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah)

KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) adalah pembiayaan syariah yang diberikan oleh pihak bank untuk membantu masyarakat guna pembiayaan pembelian rumah dan tanahnya untuk dihuni dan menjadi hak milik pribadi. Berdasarkan akad yang telah dilakukan dengan pihak bank, dengan mewajibkan nasabah untuk mengembalikan uang tagihan setelah jangka waktu tertentu.<sup>13</sup>

## I. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah salah satu cara dalam penelitian untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan yang dibutuhkan. Peneliti menggunakan penelitian deskriptif kualitatif yang artinya menggunakan

---

<sup>12</sup> Zainal Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Tangerang: Aztera Publisher, 2009), 2.

<sup>13</sup> Cholidah Hanum, "Strategi Bank BTN Syariah dalam Pembiayaan KPR Bermasalah: Studi Kasus pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jakarta", (Skripsi: UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2009), 23.

latar belakang alamiah yang sedang terjadi dan menghasilkan hasil penelitian secara alamiah tanpa adanya campur tangan lainnya.<sup>14</sup>

#### 1. Data

Data yang dikumpulkan mengenai penelitian ini mencakup pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) beserta dokumen-dokumen perbankan syariah terkait pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) tersebut. Dan juga mengenai mekanisme pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) serta alternatif penyelesaiannya di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo.

#### 2. Sumber Data

Sumber data mencakup sebagai berikut:

##### a. Sumber Primer

Sumber primer meliputi data dari hasil wawancara dengan Imam, HRD (Human Resources Departement), Noisa dan Deddy AO (Account Officer), Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo, Faiz selaku staf MUI (Majelis Ulama Indonesia) pusat, Kholil Nafis selaku Anggota DSN (Dewan Syariah Nasional) dan pakar ekonomi syariah.

##### b. Sumber Sekunder

Sumber sekunder diperoleh dari buku maupun literatur meliputi:

- 1) Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/2/PBI/2011
- 2) *Website* Bank Syariah Bukopin [www.syariahbukopin.co.id](http://www.syariahbukopin.co.id),

<sup>14</sup> Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rhineka Cipta, 2010), 3.

- 3) Jurnal mengenai Kepatuhan Syariah, Pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah)
- 4) Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional)
- 5) Dan referensi lain terkait dengan penelitian peneliti

### 3. Teknik Pengumpulan Data

#### a. Observasi

Dilakukan untuk mengamati produk *sharia compliance* terhadap mekanisme permohonan pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) dan alternatif penyelesaiannya.

#### b. Wawancara

Dilakukan dengan tanya jawab langsung dengan Pimpinan Cabang Pembantu, HRD (Human Resources Departement), dan AO (Account Officer), staf MUI (Majelis Ulama Indonesia) pusat, Anggota DSN (Dewan Syariah Nasional) dan pakar ekonomi syariah.

#### c. Dokumentasi

Peneliti juga meneliti dokumen-dokumen terkait perbankan syariah terkait calon debitur maupun debitur yang sudah mendapatkan pembiayaan KPR tersebut. Dan juga analisis sharia compliance mengenai mekanisme pembiayaan KPR serta alternatif penyelesaiannya.

#### 4. Teknik Analisis Data

Peneliti menggunakan teknik analisis data deskriptif kualitatif, yakni suatu analisa mengenai deskripsi data yang didapat dari fenomena serta bukti-bukti yang ditunjukkan.<sup>15</sup> Peneliti mengumpulkan data dari kajian terdahulu kemudian diolah dan dianalisis dengan teori-teori dan fakta-fakta yang terjadi. Sehingga diperoleh hasil penelitian yang akurat. Selanjutnya hasil penelitian disimpulkan sehingga mendapatkan pemecahan masalah atas persoalan yang sedang terjadi.

#### J. Sistematika Pembahasan

Penelitian ini terdiri atas beberapa bagian yang disusun, yakni:

Bab I, Pendahuluan. Bab ini memuat mengenai latar belakang masalah yang terjadi, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab II, Kerangka Teoritis. Bab ini mencakup teori-teori yang digunakan dan juga berkaitan dengan variabel diatas yakni *sharia compliance* dan pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah).

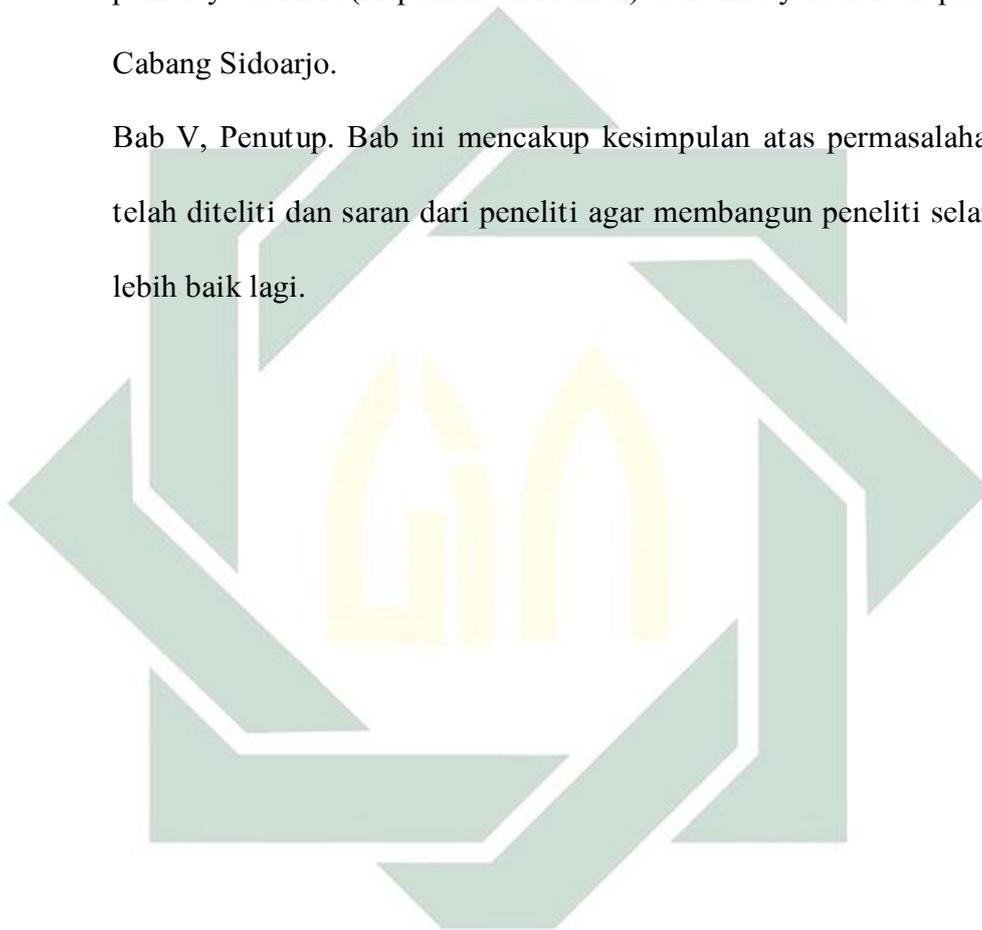
Bab III, Data Penelitian. Bab ini mencakup deskripsi peneliti mengenai profil pihak bank dan permasalahan yang terjadi, yakni mekanisme permohonan pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo.

---

<sup>15</sup> Muhammad Ali, *Strategi Penelitian Pendidikan*, (Bandung: Angkasa, 1993), 161.

Bab IV, Analisis Data. Bab ini mencakup analisis data yang telah dikumpulkan peneliti sebagai jawaban atas permasalahan yang diteliti, yakni analisis *sharia compliance* terhadap mekanisme permohonan pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo.

Bab V, Penutup. Bab ini mencakup kesimpulan atas permasalahan yang telah diteliti dan saran dari peneliti agar membangun peneliti selanjutnya lebih baik lagi.



**BAB II**

***SHARIA COMPLIANCE*, MEKANISME PEMBIAYAAN KPR  
(KEPEMILIKAN RUMAH) SYARIAH**

**A. Kepatuhan Syariah (Sharia Compliance)**

**1. Pengertian Kepatuhan Syariah (*Sharia Compliance*)**

Kepatuhan syariah pada perbankan syariah adalah penerapan dengan prinsip-prinsip Islam yakni syariah serta tradisinya pada transaksi keuangan perbankan dan bisnis lain yang terkait.<sup>1</sup> Budaya kepatuhan tersebut yakni nilai, perilaku serta tindakan yang mendukung terciptanya kepatuhan bank syariah terhadap seluruh ketentuan Bank Indonesia (BI).

Makna dari kepatuhan syariah sebagai kerangka kerja bagi sistem dan keuangan lembaga syariah dalam alokasi sumber daya, manajemen, produksi, aktivitas pasar modal, dan distribusi kekayaan. Kepatuhan syariah dalam operasional lembaga keuangan syariah seharusnya meliputi produk, sistem, teknik, dan identitas perusahaan, dan bukan hanya produknya saja. Budaya perusahaan yang meliputi pakaian, dekorasi, dan image perusahaan juga merupakan salah satu aspek kepatuhan syariah dalam lembaga keuangan syariah yang bertujuan untuk menciptakan suatu moralitas dan spiritualitas kolektif. Sehingga apabila digabungkan dengan produksi barang serta jasa,

---

<sup>1</sup> Zainal Arifin, Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah (Tangerang: Aztera Publisher, 2009), 2.

maka akan menopang kemajuan serta pertumbuhan jalan hidup yang islami. Kepatuhan syariah memiliki standar internasional yang diatur dan ditetapkan oleh *Islamic Financial Service Board* (IFSB), dimana kepatuhan syariah tersebut merupakan bagian dari tata kelola lembaga (*corporate governance*).<sup>2</sup>

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/2/PBI/2011 mengenai Pelaksanaan Fungsi Kepatuhan Bank Umum, yang dimaksud dengan fungsi kepatuhan bank umum adalah nilai, perilaku, dan tindakan yang mendukung terciptanya kepatuhan bank umum terhadap ketentuan Bank Indonesia dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut termasuk pada prinsip syariah bagi bank syariah dan unit usaha syariah.<sup>3</sup>

Menurut Adrian Sutedi, kepatuhan syariah dalam operasional perbankan syariah tidak hanya meliputi produk yang dimiliki oleh perbankan saja, juga meliputi sistem perbankan, teknik perbankan dan identitas perbankan<sup>4</sup>. Oleh karena itu, budaya perbankan yang meliputi pakaian, dekorasi dan *image* perbankan merupakan salah satu aspek kepatuhan syariah dalam perbankan syariah. Tujuannya adalah untuk menciptakan suatu sikap moralitas dan spiritual kolektif, dimana apabila digabungkan dengan produksi barang dan

---

<sup>2</sup> IFSB adalah Organisasi Penetapan Standar Internasional, diresmikan 3 November 2002 dan mulai beroperasi pada 10 Maret 2003. Organisasi ini mempromosikan, meningkatkan performance dan stabilitas industri jasa keuangan Islam dengan menerbitkan standar global.

<sup>3</sup> Peraturan Bank Indonesia No. 13/27/PBI/2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/1/PBI/2009 tentang Bank Umum, 4.

<sup>4</sup>Adiran Sutedi, Perbankan Syariah. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. (Tangerang: Aztera Publisher), 2009, 148.

jasa, maka akan menumbuhkan kemajuan dan pertumbuhan jalan usaha yang Islami.<sup>5</sup>

Hal tersebut berarti *sharia compliance* sebagai bentuk pertanggung jawaban atas pihak bank pada pengungkapan kepatuhan bank terhadap prinsip syariah. Dari beberapa definisi yang telah dijelaskan oleh pakar di atas, maka dapat dipahami bahwa kepatuhan syariah (*sharia compliance*) bagian dari salah satu syarat pemenuhan nilai-nilai syariah di lembaga keuangan syariah.

Fatwa DSN MUI dan Peraturan Bank Indonesia (BI), menjadi alat ukur serta pemenuhan prinsip perbankan syariah baik dalam produk, transaksi, dan operasional. Kepatuhan syariah secara konsisten, dijadikan sebagai kerangka kerja bagi sistem dan keuangan perbankan syariah dalam alokasi sumber daya, manajemen, produksi, aktivitas pasar modal dan distribusi kekayaan perbankan syariah. Kepatuhan terhadap prinsip syariah tersebut berimbas kepada semua hal dalam industri perbankan syariah, terutama dengan produk pada transaksinya.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Bank Indonesia, “Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/2/PBI/2011 tentang Pelaksanaan Fungsi Kepatuhan Bank Umum”, dalam [http://www.bi.go.idNRrdonlyres56D77B3A-FAEC-4E65-AF00A38D7670D7F822060PBI\\_130212](http://www.bi.go.idNRrdonlyres56D77B3A-FAEC-4E65-AF00A38D7670D7F822060PBI_130212) , diakses pada 2 April 2018, 1

<sup>6</sup> Ibid., 145-146.

## 2. Ketentuan Kepatuhan Syariah (Sharia Compliance)

Ketentuan kepatuhan syariah (sharia compliance) atas keseluruhan aktivitas perbankan syariah merupakan hal yang sangat penting bagi nasabah dan masyarakat lainnya. Beberapa ketentuan yang dapat digunakan sebagai ukuran kepatuhan secara kualitatif untuk menilai ketaatan syariah di dalam lembaga keuangan syariah, antara lain sebagai berikut:

- a. Akad seperti kontrak yang digunakan untuk pengumpulan dan penyaluran dana sesuai dengan aturan dan prinsip-prinsip syariah yang telah diberlakukan.
- b. Dana zakat dihitung, dibayar dan dikelola sesuai dengan aturan dan prinsip-prinsip syariah yang telah diberlakukan.
- c. Seluruh transaksi dan aktivitas ekonomi perbankan dilaporkan secara wajar sesuai dengan standar akuntansi syariah yang berlaku.
- d. Lingkungan kerja dan *corporate culture* sesuai dengan aturan dan prinsip-prinsip syariah yang telah diberlakukan.
- e. Bisnis usaha nasabah yang dibiayai tidak bertentangan dengan aturan dan prinsip-prinsip syariah yang telah diberlakukan.
- f. Terdapat Dewan Pengawas Syariah (DPS) sebagai perantara pengarah syariah atas keseluruhan aktivitas operasional perbankan syariah.
- g. Sumber dana berasal dari sumber yang sah dan halal menurut aturan dan prinsip-prinsip syariah yang telah diberlakukan.

Ketentuan-ketentuan tersebut merupakan aturan dan prinsip-prinsip umum yang menjadi acuan bagi manajemen perbankan syariah dalam mengoperasikan lembaga keuangan syariah. Seperti contoh umumnya termasuk pada produk tabungan yang dikelola. Kepatuhan syariah dalam operasional perbankan syariah dinilai berdasarkan ketentuan melalui aturan dan prinsip-prinsip yang diberlakukan. Seperti apakah operasional perbankan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan umum kepatuhan syariah yang diterapkant. Berbicara mengenai kepatuhan syariah tidak luput dari peran Dewan Pengawas Syariah (DPS) disetiap aktivitas operasional perbankan syariah.<sup>7</sup>

### **3. Peran Dewan Pengawas Syariah (DPS)**

Dewan Pengawas Syariah (DPS) adalah badan independen yang ditempatkan kinerjanya oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) pada lembaga keuangan syariah. Anggota DPS terdiri atas para pakar di bidang syariah muamalah dimana memiliki pengetahuan di bidang ekonomi syariah. Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari, DPS wajib mengikuti fatwa DSN yang merupakan ketentuan otoritas tertinggi mengenai kesesuaian produk dengan ketentuan, aturan dan prinsip-prinsip syariah. Tugas utama DPS adalah mengawasi kegiatan usaha lembaga keuangan syariah agar tidak

---

<sup>7</sup> Ibid., 146.

menyimpang dari ketentuan, aturan dan prinsi-prinsip syariah yang telah difatwakan oleh DSN. DSN merupakan bagian dari Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang bertugas menumbuhkembangkan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan perekonomian pada umumnya dan sektor keuangan pada khususnya lembaga keuangan syariah.<sup>8</sup> Anggota DSN terdiri atas para ulama, praktisi, dan pakar dalam bidang-bidang yang terkait perekonomian syariah muamalah. Anggota DSN ditunjuk dan diangkat oleh MUI untuk masa bakti 4 tahun.

Menurut MUI (SK MUI No. Kep. 754/II/1999), ada empat tugas pokok DSN, yaitu:

- a. Menumbuhkembangkan kinerja dan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan perekonomian pada lembaga keuangan
- b. Mengeluarkan fatwa atau jenis-jenis kegiatan perekonomian pada lembaga keuangan
- c. Mengeluarkan fatwa atas produk-produk lembaga keuangan syariah
- d. Mengawasi penerapan fatwa yang telah dikeluarkan

Menurut Prof. Rifaat Karim, ada tiga model pengawasan syariah oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS), yaitu:

---

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, Perbankan Syariah. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. (Tangerang: Aztera Publisher), 2009, 150.

- a. Model Penasihat, yakni pakar-pakar syariah sebagai penasihat bahwa kedudukannya dalam organisasi adalah sebagai tenaga *part time*.
- b. Model Pengawasan, yakni pengawasan syariah yang dilakukan oleh beberapa pakar-pakar syariah terhadap lembaga keuangan syariah adalah mendiskusikan masalah-masalah syariah dengan para pengambil keputusan operasional maupun keuangan organisasi perbankan.
- c. Model Departemen Syariah, yakni model yang dilakukan oleh departemen syariah adalah para ahli syariah bertugas *full time*, didukung oleh staf teknis yang membantu tugas-tugas pengawasan syariah yang telah digariskan oleh ahli syariah departemen tersebut.<sup>9</sup>

Disisi lain, DSN juga merupakan satu-satunya badan yang mempunyai kewenangan mengeluarkan fatwa atau jenis-jenis kegiatan, produk, dan jasa keuangan syariah. Tugasnya adalah mengawasi penerapan fatwa dimaksud oleh lembaga-lembaga keuangan syariah di Indonesia. Di samping itu, DSN juga mempunyai kewenangan sebagai berikut:

- a. Memberikan dan mencabut rekomendasi nama-nama yang akan duduk sebagai anggota DPS pada satu lembaga keuangan syariah
- b. Mengeluarkan fatwa yang mengikat DPS di masing-masing lembaga keuangan syariah dan menjadi dasar tindakan hukum pada pihak terkait

---

<sup>9</sup> Ibid., 154

- c. Mengeluarkan fatwa yang menjadi landasan bagi ketentuan yang dikeluarkan oleh instansi yang telah berwenang
- d. Memberikan peringatan kepada lembaga keuangan syariah untuk menghentikan penyimpangan dari fatwa yang telah dikeluarkan
- e. Mengusulkan kepada pihak lain yang berwenang untuk mengambil tindakan apabila peringatan tidak diindahkan

## **B. Pembiayaan KPR Syariah**

### **1. Pengertian Pembiayaan KPR Syariah**

Pada prinsipnya, bank syariah yaitu sebagai instrumen intermediasi yang menjadi penghimpunan dana dan menyalurkannya dana kepada pihak yang membutuhkan. Sehingga produk-produk yang disediakan oleh bank konvensional, baik itu produk penghimpunan dana (funding) maupun produk pembiayaan (financing), dapat pula disediakan oleh bank syariah.

Salah satunya adalah produk pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) yang digunakan dalam perbankan syariah. Produk pembiayaan KPR memiliki beberapa macam perbedaan dengan KPR di perbankan konvensional. Konsep bagi hasil dan kerugian (profit and loss sharing) sebagai pengganti sistem bunga pada perbankan konvensional. Hal ini dapat dilihat pada implikasi dari perbedaan prinsipal yang diterapkan perbankan syariah dan perbankan konvensional. Perbedaan dapat dilihat pada pemberlakuan sistem kredit dan sistem *mark up*, boleh dan tidak bolehnya pada sistem tawar-menawar

(bargaining position) antara nasabah dengan bank, prosedur pembiayaan dan lain sebagainya.<sup>10</sup>

Dalam pengertiannya, produk pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) merupakan salah satu produk perbankan yang disediakan bagi debitur untuk pembiayaan perumahan. Melalui pembiayaan KPR, kita tidak diwajibkan menyediakan dana seharga produk yang ditawarkan. Cukup memiliki uang muka tertentu, dan rumah idaman pun bisa menjadi milik pribadi nasabah. Sehingga bisa leluasa menempatnya meski masih dalam keadaan mengangsur rumah tersebut dapat menjadi milik pribadi.<sup>11</sup>

Dari segi pengistilahan, produk pembiayaan KPR, perlu dipikirkan suatu bentuk pengistilahan yang relevan bagi perbankan syariah. Karena istilah KPR cenderung memunculkan asumsi terjadinya kredit seperti pada perbankan konvensional. Dalam perbankan syariah, tetap menggunakan istilah tersebut akan tetapi tidak menggunakan sistem kredit. Beberapa perbankan syariah memaknai KPR dengan "Kepemilikan Rumah" bukan "Kredit Pemilikan Rumah". Sehingga perbankan syariah menjalankan produk KPR, memadukan dan menggali akad-akad transaksi yang dibolehkan dalam Islam.

---

<sup>10</sup> Helmi Haris, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah)", *Jurnal Ekonomi Islam*, I (Juli,2007), hlm. 115

## 2. Akad-akad dalam Pembiayaan KPR Syariah

### a. Murabahah

Produk pembiayaan KPR Syariah menggunakan sistem berbasis murabahah (jual beli). Secara etimologi, *murābahah* berasal dari kata *ribh*, memiliki arti keuntungan. Sedangkan terminologis, murabahah adalah jual beli barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli.<sup>12</sup>

Murabahah dalam istilah Fikih adalah jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut serta tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan. Tingkat keuntungan bisa dalam bentuk persentase tertentu dari biaya perolehan. Pembayaran bisa dilakukan secara tunai atau bisa dilakukan dikemudian hari yang telah disepakati bersama. Oleh karena itu, murabahah tidak dengan sendirinya mengandung konsep pembayaran tertunda (defferent payment).<sup>13</sup>

Dalam buku himpunan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan murabahah (DSN, 2003:31) adalah suatu transaksi menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang

---

<sup>12</sup> Abdullah al-Muslih & Shalah ash-Shawi, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta: Daarul Haq, 2004, hlm. 198

<sup>13</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta : 2007, hlm. 81-82

lebih sebagai laba atau keuntungan. Sedangkan dalam PSAK 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah paragraf 52 dijelaskan bahwa murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli.<sup>14</sup>

Adapun ayat-ayat Al-Quran yang dapat dijadikan rujukan dasar akad Murabahah adalah sebagai berikut:<sup>15</sup>

Surat an-Nisa': 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا  
أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.<sup>16</sup>

Surat al-Baqarah : 198

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِنْ رَبِّكُمْ

“Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu...”

Berdasarkan ayat tersebut, menjadi landasan bahwa *murabahah* merupakan upaya untuk mencari rezeki melalui muamalah atau jual-beli.

<sup>14</sup> Wiroso, *op. cit.* hlm. 13-14.

<sup>15</sup> Muhammad, *Sistem & Prosedur Operasional BANK SYARIAH cet. I*, UII Press, Yogyakarta : 2000, hlm. 22

<sup>16</sup> Muhammad, *Sistem & Prosedur Operasional BANK SYARIAH cet. I*, UII Press, Yogyakarta : 2000, hlm. 22

## b. Istishna

Produk Pembiayaan KPR Syariah menggunakan sistem berbasis Istishna berarti minta dibuatkan. Secara terminologi muamalah (ta'rif) berarti akad jual beli dimana shani (produsen) ditugaskan untuk membuatkan suatu barang pesanan oleh mustashni (pemesan).<sup>17</sup>

Istishna sebagai salah satu produk yang didasarkan pada akad jual beli produk pembiayaan KPR telah mendapatkan pengaturan implisit dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yakni dalam ketentuan umum mengenai prinsip Syariah. Istishna secara khusus diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, antara lain yakni pada Pasal 19 Ayat (1).<sup>18</sup>

Dalam fatwa DSN-MUI dijelaskan bahwa jual beli istishna adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati oleh pemesan atau pembeli (mustashni) dan penjual atau pembuat (shani)<sup>19</sup>

Adapun ayat-ayat Al-Quran yang dapat dijadikan rujukan dasar akad Istishna adalah sebagai berikut:

Surat al-Baqarah : 282

---

<sup>17</sup> Muhammad (2000), *op. cit.* hlm. 120

<sup>18</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 2007, hlm. 107

<sup>19</sup> Majelis Ulama' Indonesia, *Himpunan Fatwa-Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*, Jakarta: DSN MUI bekerjasama dengan Bank Indonesia, 2003, hlm. 17

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya...”.<sup>20</sup>

### 3. Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah

#### a. Mekanisme pada Akad Murabahah

Dalam praktik perbankan syariah, akad murabahah selalu menggunakan jenis *al-bay' bissaman 'ajil atau muajjal* (jenis pembayaran secara tangguh atau cicilan). Jadi dapat diartikan bahwa murabahah merupakan transaksi jual beli, di mana pihak bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Akad jenis ini adalah salah satu bentuk akad pembiayaan yang mencari keuntungan bersifat pasti (*certainly return*) dan telah diketahui diawal (*pre-determiner return*). Murabahah sendiri merupakan penjualan sesuatu barang dengan harga asal dengan tambahan keuntungan sejumlah yang telah disepakati bersama.

Dengan sistem murabahah yang diterapkan dalam pembiayaan KPR ini dapat diartikan bahwa pihak bank syariah harus memberitahukan harga perolehan atau harga asal rumah yang dibeli dari developer kepada nasabah pembiayaan KPR dan menentukan suatu tingkat keuntungan (*profit margin*) sebagai tambahan.<sup>21</sup>

<sup>20</sup> Muhammad, *Sistem & Prosedur Operasional BANK SYARIAH cet. I*, UII Press, Yogyakarta : 2000, hlm. 22

<sup>21</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama & Cendekiawan*, Jakarta: Bank Indonesia, 1999, hlm. 21.

Dalam akad *Murabahah* pada pembiayaan KPR, terdapat rukun yang diterapkan yaitu sebagai berikut:<sup>22</sup>

- 1) Pihak yang berakad, Penjual dan Pembeli
- 2) Objek yang diakadkan, Barang yang diperjual belikan, harga jual atau keuntungan
- 3) Akad atau sighat, Serah (ijab), terima (qabul)

Dapat disimpulkan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi pembiayaan KPR syariah pada akad *murabahah* adalah sebagai berikut:<sup>23</sup>

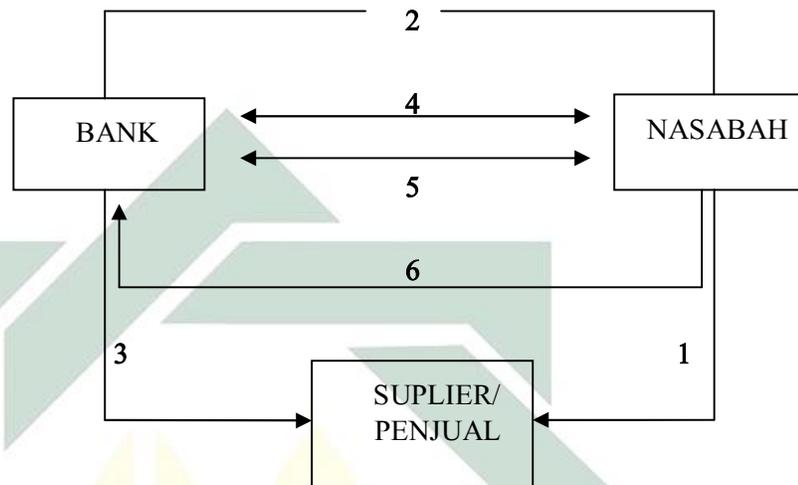
- 1) Pihak bank harus memberitahukan biaya pembelian rumah sebelumnya kepada nasabah pembiayaan KPR syariah.
- 2) Kontrak transaksi pembiayaan KPR syariah harus sah.
- 3) Kontrak tersebut harus terbebas dari sisi riba.
- 4) Pihak perbankan syariah harus memberikan kejelasan tentang rumah yang dijadikan obyek transaksi pembiayaan KPR syariah.
- 5) Penjual harus menjelaskan semua hal yang berkaitan dengan proses perolehan barang atau rumah dalam pembiayaan KPR tersebut.

Berikut Skema Proses Transaksi *Murabahah*:

<sup>22</sup> Tim PPS. IBI, *Konsep Produk dan Implementasi Operasional Bank Syari'ah*, Jakarta: Djembatan, 2003, hlm. 77.

<sup>23</sup> Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah; Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, hlm. 102

**Gambar 2.1**  
***Murābahah* Rumah Siap Huni**



Sumber: Data di peroleh dan diolah penulis dari Bank Syariah Bukopin,  
Mei 2018

Keterangan:

- a. Nasabah menemui suplier
- b. Nasabah mengajukan pembiayaan, memenuhi persyaratan dari bank dan bernegosiasi
- c. Bank membelikan rumah yang diinginkan nasabah dari suplier secara tunai
- d. Bank dan nasabah melakukan akad murābahah
- e. Penyerahan dokumen-dokumen (SKP, dan berkas bukti penandatanganan akad)
- f. Nasabah membayar angsuran rumah kepada bank secara cicilan

### b. Mekanisme pada Akad *Istishna*

Dalam praktik perbankan syariah, pembiayaan KPR pada akad *istishna* merupakan transaksi jual beli dengan cara pembayaran mengansur (*installment*) yang hampir sama dengan transaksi murabahah. Perbedaannya adalah terletak pada penyerahan barang yang menjadi objek transaksi. Dalam murabahah, barang diserahkan di muka, sedangkan dalam *istishna*, barang akan diserahkan di belakang tepatnya pada akhir periode pembiayaan. Hal ini terjadi karena terbiasanya barang belum dibuat atau belum berwujud.<sup>24</sup>

Dalam pembiayaan KPR dengan akad *istishna*, bank bertindak sebagai agen pemesan dan penjual. Bank memesan kepada developer dengan sebuah rumah yang kriteria-kriterianya sudah ditentukan terlebih dahulu oleh nasabah atau pembeli. Rumah yang dimaksudkan adalah rumah yang memang belum berwujud dan baru dimulai pembangunannya setelah ada pemesanan dari pihak bank. Pihak bank kemudian menjual rumah tersebut kepada nasabah sebagai pembeli secara angsuran, tetapi penyerahannya adalah pada waktu akhir periode pembayaran.<sup>25</sup>

Adapun harga jual bank adalah harga awal rumah tersebut dari pengembang ditambah dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh

---

<sup>24</sup> Helmi Haris, *op. cit.* hlm. 120

<sup>25</sup> *Ibid.*, 120

pihak bank serta tingkat keuntungan yang besarnya harus disepakati terlebih dahulu antara nasabah sebagai pembeli dengan pihak bank sebagai penjual. Ketentuan mengenai besarnya harga jual rumah kepada nasabah berlaku selama akad berlangsung.

Dalam akad Istishna pada pembiayaan KPR, terdapat rukun yang diterapkan yaitu sebagai berikut:<sup>26</sup>

- 1) Spesifikasi barang atau rumah yang dipesan harus jelas, seperti; tipe, kelengkapan, ukuran dan lain sebagainya.
- 2) Harga jual yang telah disepakati, dicantumkan dalam akad dan tidak diperbolehkan berubah selama berlakunya masa akad penjualan.
- 3) Jika terjadi perubahan kriteria pesanan dan terjadi perubahan harga setelah akad ditandatangani, maka seluruh biaya tambahan tetap ditanggung oleh nasabah sebagai pembeli.

---

<sup>26</sup> Ibid., 92

**BAB III**

**GAMBARAN UMUM ANALISIS *SHARIA COMPLIANCE* PADA  
MEKANISME PEMBIAYAAN KPR (KEPEMILIKAN RUMAH) DI BANK  
SYARIAH BUKOPIN KANTOR CABANG SIDOARJO**

**A. Gambaran Umum Tentang Bank Syariah Bukopin**

**1. Sejarah Berdirinya Bank Syariah Bukopin**

Sejarah lahirnya PT Bank Syariah Bukopin yang disebut Perseroan sebagai bank yang beroperasi dengan prinsip syariah. Bermula dengan masuknya konsorsium PT Bank Bukopin, Tbk. Kemudian diakuisisinya PT Bank Persyarikatan Indonesia yang berstatus bank konvensional oleh PT Bank Bukopin, Tbk. Proses akuisisi berlangsung secara bertahap semenjak tahun 2005 hingga 2008, dimana PT Bank Persyarikatan Indonesia yang sebelumnya bernama PT Bank Swansarindo Internasional didirikan di Samarinda, Kalimantan Timur<sup>1</sup>.

Berdasarkan Akta Nomor 102 tanggal 29 Juli 1990, tentang bank umum yang memperoleh Surat Keputusan Menteri Keuangan nomor 1.659/KMK.013/1990 tanggal 31 Desember 1990 tentang Pemberian Izin Peleburan Usaha 2 (dua) Bank Pasar dan Peningkatan Status Menjadi Bank Umum dengan nama PT Bank Swansarindo Internasional. Yang memperoleh kegiatan operasi berdasarkan surat Bank Indonesia (BI) nomor

---

<sup>1</sup> Bank Syariah Bukopin, "Tentang Kami" <http://www.syariahbukopin.co.id/id/tentang-kami/profil-perusahaan>, diakses pada 20 Mei 2018.

24/1/UPBD/PBD2/Smr tanggal 1 Mei 1991 tentang Pemberian Izin Usaha Bank Umum dan Pemindahan Kantor Bank. PT Bank Syariah Bukopin, dimana secara resmi mulai efektif beroperasi pada tanggal 9 Desember 2008, kegiatan operasional Perseroan secara resmi dibuka oleh Bapak M. Jusuf Kalla, Wakil Presiden Republik Indonesia periode 2004 -2009 hingga akhir Desember 2014. Perseroan memiliki kantor yaitu 1 (satu) Kantor Pusat dan Operasional, 11 (sebelas) Kantor Cabang, 7 (tujuh) Kantor Cabang Pembantu, 4 (empat) Kantor Kas, 1 (satu) unit mobil kas keliling, dan 76 (tujuh puluh enam) Kantor Layanan Syariah, serta 27 (dua puluh tujuh) mesin ATM BSB dengan jaringan Prima dan ATM Bank Bukopin. Sejarah Berdirinya Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo<sup>2</sup>. Berdasarkan hasil wawancara, sejarah berdirinya Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo merupakan hasil relokasi dari Bank Syariah Bukopin yang terletak di Jalan Diponegoro No 235 Surabaya, sejak tanggal 26 Juli 2010. Hal ini terjadi dikarenakan, Surabaya memiliki dua kantor letaknya tidak relevan, dengan begitu dilakukan relokasi di Sidoarjo. Relokasi Kantor Cabang dari tempat lama ke tempat yang baru memiliki luas 525 m<sup>2</sup>, terdiri dari 4 (empat) lantai dan merupakan bagian dari 7 (tujuh) kantor cabang Bank Syariah Bukopin yang tersebar di daerah Jakarta, Bandung, Surabaya, Bukit Tinggi, Medan, dan Samarinda dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada para nasabah Bank Syariah Bukopin.

---

<sup>2</sup> Imam, Human Resource Departement, *Wawancara*, Sidoarjo, 21 Mei 2018.

Sehingga nasabah pastinya akan merasa lebih nyaman dan aman dengan dukungan fasilitas yang tersedia,” ungkap Imam, Human Resource Departement Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo.

## 2. Profil Bank Syariah Bukopin<sup>3</sup>

Tabel 3.1  
Profil Perusahaan

Subjek	Keterangan
Nama Bank	PT Bank Syariah Bukopin Tbk
Alamat	Jalan Salemba Raya Nomor 55 Salemba, Jakarta Pusat 10440
Telepon	021 – 2300912
Fax	021 – 3148401
Homepage	<a href="http://www.syariahbukopin.co.id">www.syariahbukopin.co.id</a>
Email	<a href="mailto:corsecsyariahbukopin.co.id">corsecsyariahbukopin.co.id</a>
Facebook	Bank Syariah Bukopin
Twitter	BsyariahBukopin
Tanggal Berdiri	29 Juli 1990
Mulai Beroperasi	9 Desember 2008
Modal Dasar	Rp 1.000.000.000.000
Modal Disetor	Rp 650.370.000.000
Ekuitas	Rp 501.282.000.000
Kantor Layanan	1 Kantor Pusat & Operasional 11 Kantor Cabang 7 Kantor Cabang Pembantu 4 Kantor Kas 1 Mobil Kas Keliling
Layanan Syariah Bank	76 Layanan Syariah Bank
Jaringan ATM	Jaringan ATM Meliputi:

<sup>3</sup> Bank Syariah Bukopin, “Tentang Kami” <http://www.syariahbukopin.co.id/id/tentang-kami/profil-perusahaan>, diakses pada 20 Mei 2018.

	ATM Bank Syariah Bukopin ATM Bank Bukopin ATM Prima/BCA
Jumlah Pegawai	875 SDI

### 3. Visi dan Misi Bank Syariah Bukopin<sup>4</sup>

Bank Syariah Bukopin sebagai perusahaan jasa perbankan dalam menjalankan kegiatan usahanya mempunyai visi dan misi yang menjadi pegangan agar tetap dapat berjalan dan berkembang di bidang usahanya karena banyak perusahaan kompetitor yang sejenis pula.

Visi:

Menjadi Bank Syariah Pilihan dengan Pelayanan Terbaik.

Misi:

- a) Memberikan pelayanan terbaik pada nasabah.
- b) Membentuk sumber daya insani yang profesional dan amanah.
- c) Memfokuskan pengembangan usaha pada sektor UMKM (Usaha Mikro Kecil & Menengah).
- d) Meningkatkan nilai tambah kepada stakeholder.

Nilai- Nilai Perusahaan:

- a) Nilai Amanah, senantiasa menjaga kepercayaan yang diterima dari perusahaan dan patuh pada peraturan yang berlaku.

<sup>4</sup> Bank Syariah Bukopin, "Tentang Kami" <http://www.syariahbukopin.co.id/id/tentang-kami/visi-dan-misi>, diakses pada 20 Mei 2018.

- b) Kualitas, senantiasa berupaya secara maksimal dan berkesinambungan untuk mengembangkan diri meningkatkan mutu serta kemampuan yang unggul dan selalu memberikan hasil yang terbaik.
  - a) Peduli, senantiasa memiliki perhatian khusus untuk melayani dengan hati nurani guna kepentingan stakeholder.
  - b) Integritas, senantiasa memiliki keselarasan niat, pikiran, perkataan dan perbuatan baik dan benar yang sesuai dengan nilai-nilai perusahaan, masyarakat dan prinsip-prinsip good corporate government.
  - c) Kerjasama, secara terus menerus mengupayakan untuk bekerja secara efektif kooperatif dan selalu membangun serta menjaga hubungan kerja yang baik.
4. Lokasi Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo<sup>5</sup>
- Bank Syariah Bukopin merelokasi kantor cabang di Sidoarjo yang sebelumnya berada di Surabaya, dengan beralamat di Ruko Gateway A 5-6 Jalan Raya Waru Sidoarjo.
5. Jam Kerja Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo<sup>6</sup>

Berdasarkan hasil wawancara, jam kerja yang diberlakukan pada Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo adalah sebagai berikut:

- a) Jam Buka : Senin-Jumat / 08:00 – 15:00 WIB
- b) *Breefing* : 07.30-07.45 WIB
- c) Ishoma : 12.00-13.00 WIB

<sup>5</sup> Imam, Human Resource Departement, *Wawancara*, Sidoarjo, 21 Mei 2018.

<sup>6</sup> *Ibid.*,

## 6. Struktur Organisasi Bank Syariah Bukopin<sup>7</sup>

Berdasarkan hasil wawancara, struktur organisasi adalah suatu susunan atau tatanan antar bagian secara posisi yang ada pada perusahaan dalam menjalin kegiatan operasional untuk mencapai tujuan. Berikut struktur organisasi Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo yaitu:



---

<sup>7</sup> Ibid.,



- a) Pimpinan Cabang, tugas pokoknya adalah mengkoordinasikan dan melakukan peningkatan kinerja Cabang guna mencapai target, Cabang yang telah ditetapkan oleh Kantor Pusat.
- b) RO (*Relationship Officer*), tugas pokoknya adalah mencari dana masyarakat dalam bentuk Tabungan, Giro, dan Deposito sekaligus memasarkan produk/jasa Bank kepada masyarakat luas baik secara individu atau kelompok.
- c) AO (*Account Officer*), tugas pokoknya adalah menerima/melayani permohonan fasilitas pembiayaan serta memproses permohonan sesuai dengan ketentuan kebijakan pembiayaan PT BSB, memenuhi *target market* dan mengembangkan produk yang ada.
- d) CS (*Customer Service*), tugas pokoknya adalah melayani seluruh permintaan nasabah baik membuka dan menutup rekening Tabungan, Giro, Deposito, serta menginformasikan produk-produk bank dan menerima komplain atau keluhan dari nasabah baik secara langsung ataupun tidak langsung.
- e) *Teller*, tugas pokoknya adalah melayani nasabah untuk menerima dan membayarkan dananya sesuai dengan limitasi yang diberikan oleh pejabat yang berwenang dan sebagai *alternative customer service*.

- f) Adm. Pembiayaan, tugas pokoknya adalah melakukan *dropping* pembiayaan, perpanjangan pembiayaan, penurunan *out standing*, dan pelunasan pembiayaan.
- g) Legal, tugas pokoknya adalah membuat analisa yuridis atas keabsyahan atas subyek hukum dan jaminan pembiayaan, mempersiapkan pelaksanaan pengikatan pembiayaan, memeriksa kelengkapan dokumen pembiayaan untuk proses *dropping*, dan penyelesaian pembiayaan yang bermasalah.
- h) Sarana Logistik, tugas pokoknya adalah memastikan sarana dan prasarana siap dan berfungsi dengan baik, serta menjalankan fungsi operasional dalam memberikan pelayanan kepada pihak intern maupun ekstern, membukukan transaksi harian yang terkait dengan sarlog, dan melakukan koordinasi kerja sarlog.
- i) *Internal Control*, tugas pokoknya adalah memonitoring pelaksanaan operasional sesuai dengan prosedur yang berlaku.

## 7. Produk dan Jasa Bank Syariah Bukopin

- a) Pendanaan<sup>8</sup>
  - 1) Tabungan iB SiAga

---

<sup>8</sup> Bank Syariah Bukopin, "Produk dan Jasa" <http://www.syariahbukopin.co.id/id/produk-dan-jasa/pendanaan/>, diakses pada 20 Mei 2018.

Tabungan iB SiAga adalah produk simpanan pada Bank Syariah Bukopin dalam bentuk mata uang rupiah yang diperuntukkan perorangan dan penarikannya dapat dilakukan sewaktu-waktu.

2) Tabungan SimPel iB

Tabungan SimPel iB adalah produk tabungan untuk pelajar dalam rangka edukasi perbankan serta mendorong budaya menabung sejak usia dini.

3) Tabungan iB Multiguna

Tabungan iB Multiguna adalah produk tabungan yang berjangka dengan potensi bagi hasil guna memenuhi kebutuhan di masa yang akan datang.

4) Tabungan iB Pendidikan

Tabungan iB Pendidikan adalah produk tabungan yang berjangka dengan potensi bagi hasil guna memenuhi kebutuhan di masa yang akan datang.

5) Tabungan iB SiAga Bisnis

Tabungan iB SiAga Bisnis adalah produk simpanan yang diperuntukkan untuk perorangan dan badan usaha.

6) Tabunganku iB

Tabunganku iB adalah produk tabungan untuk perorangan dengan persyaratan yang mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama-

sama oleh bank-bank di Indonesia untuk menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

7) Deposito iB

Deposito iB adalah produk simpanan dalam mata uang rupiah yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada jangka waktu tertentu menurut perjanjian antara deposan dengan pihak bank.

8) Giro iB

Giro iB adalah produk simpanan yang dapat digunakan sebagai alat pembayaran, penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan syarat menggunakan Cek atau sarana perintah pembayaran lainnya atau melalui pemindah buku lainnya.

b) Pembiayaan<sup>9</sup>

1) *Murābahah*

*Murābahah* adalah produk pembiayaan jual beli dilakukan dengan rincian harga diawal ditambah dengan keuntungan yang disepakati.

2) *Musyārahah*

*Musyārahah* adalah produk pembiayaan dengan kerjasama antara dua belah pihak atau lebih untuk membuka usaha tertentu. Syarat dengan

<sup>9</sup> Bank Syariah Bukopin, “Produk dan Jasa” <http://www.syariahbukopin.co.id/id/produk-dan-jasa/pembiayaan/>, diakses pada 20 Mei 2018.

masing-masing pihak memberikan kontribusi dana atau keahlian dan sepakat, atas keuntungan dan risiko ditanggung bersama-sama.

3) *Muḍhārabah*

*Muḍhārabah* adalah produk pembiayaan dengan kerjasama antara pemilik modal dengan pengelola untuk suatu usaha. Syarat dengan pembagian *nisbah* atau bagi hasil yang telah disepakati.

4) *Muḍhārabah Muqoyyadah*

*Muḍhārabah Muqoyyadah* adalah produk pembiayaan dengan kegiatan usaha, cakupannya dibatasi oleh dua jenis usaha, yakni risiko penempatan dana ditanggung oleh Bank Syariah Bukopin sebagai *excuting agent* dan risiko penempatan dana ditanggung oleh pemilik modal, Bank Syariah Bukopin sebagai *channelling agent*.

5) iB Pinjaman *Qarḍh*

iB Pinjaman *Qarḍh* adalah produk pembiayaan dengan pinjam meminjam dana, tanpa imbalan.

6) iB *Istishnā*

iB *Istishnā* adalah produk pembiayaan suatu barang dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan telah disepakati oleh nasabah sebagai pemesan dan penjual sebagai pembuat barang.

7) iB *Istishnā* Paralel

iB *Istishāna* Paralel adalah produk pembiayaan dimana pihak bank sebagai penjual, memesan barang pada pihak lain atau produsen untuk menyediakan suatu barang yang sesuai dengan kriteria dengan permintaan nasabah sebagai pembeli.

8) iB Kepemilikan Mobil

iB Kepemilikan Mobil adalah produk pembiayaan dimana pihak bank menyediakan jual beli barang yaitu mobil, sebesar harga perolehan ditambah dengan margin yang telah disepakati.

9) iB Kepemilikan Rumah

iB Kepemilikan Rumah adalah produk pembiayaan yang disediakan bank untuk pembelian atau renovasi rumah tempat tinggal, pembelian rumah susun atau apartemen, rumah toko dan/atau rumah kantor.

10) Pembiayaan iB K3A

Pembiayaan iB K3A adalah pembiayaan yang diberikan oleh Bank Syariah Bukopin kepada Koperasi Karyawan (kopkar), Koperasi Pegawai, Koperasi Pegawai Negeri (KPN) dan koperasi sejenis lainnya untuk memenuhi berbagai kebutuhan anggotanya.

11) Pembiayaan iB KKPA – Relending Syariah

Pembiayaan iB KKPA – Relending Syariah adalah pembiayaan dalam bentuk investasi dan modal kerja kepada koperasi primer untuk diteruskan kepada anggotanya, dengan sumber dana berasal dari Kredit

Likuiditas Bank Indonesia (KLBI) yang dikelola oleh PT. Permodalan Nasional Madani (PNM).

12) iB Jaminan Tunai

iB Jaminan Tunai adalah pembiayaan yang diberikan Bank Syariah Bukopin dengan jaminan *cash collateral* yang ada di Bank Syariah Bukopin dan diblokir sampai pembiayaan lunas.

13) iB Pembiayaan Pola *Channeling*

iB Pembiayaan Pola *Channeling* adalah pembiayaan yang meliputi pembiayaan iB Mobil Pola *Channeling* yang pertama melalui Multifinance yaitu pembiayaan pemilikan kendaraan kepada *end user* yang dilakukan melalui perusahaan Multifinance yang dapat dilakukan secara pembiayaan bersama (*joint financing*) atau pembiayaan penuh (*full financing*). Kedua pembiayaan kepada Pensiunan Pola *Channeling* melalui Koperasi adalah pembiayaan yang diberikan Bank Syariah Bukopin kepada pensiunan atau Janda/Duda (karena penerima pensiun meninggal) yang menerima uang pensiun secara rutin setiap bulannya yang dilakukan melalui koperasi. Pensiunan dimaksud meliputi pensiunan PNS, TNI/POLRI yang mendapatkan uang pensiun dari Negara.

14) iB SiaGa Emas Gadai

iB SiaGa Emas Gadai adalah produk pembiayaan, dimana pihak bank memberikan fasilitas pinjaman kepada nasabah dengan menjaminkan emas.

15) iB Kepemilikan Emas

iB Kepemilikan Emas adalah pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank agar nasabah yang berkeinginan untuk memiliki emas.

16) iB SiAga Pendidikan

iB SiAga Pendidikan adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank kepada masyarakat untuk membiayai kebutuhan dalam rangka memperoleh manfaat atas suatu jasa paket biaya pendidikan tinggi di Perguruan Tinggi.

17) iB SiAga Pensiun

iB SiAga Pensiun adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank kepada penerima pensiun yang menerima jatah uang pensiun secara rutin setiap bulan dari Negara.

c) Jasa<sup>10</sup>

1) SMS Banking

---

<sup>10</sup> Bank Syariah Bukopin, "Produk dan Jasa" <http://www.syariahbukopin.co.id/id/produk-dan-jasa/jasa/>, diakses pada 20 Mei 2018.

SMS Banking BSB adalah layanan informasi serta transaksi perbankan yang dapat diakses dan dapat digunakan nasabah melalui *Short Message Service* (SMS) pada telepon seluler.

2) Mobile Banking – BSB (M-BSB)

M-BSB adalah layanan transaksi perbankan dan dapat melakukan pembayaran tagihan yang dapat diakses atau digunakan nasabah melalui telepon seluler.

3) Safe Deposit Box

Safe Deposit Box adalah fasilitas jasa perbankan bagi nasabah untuk menyimpan surat, dokumen dan barang berharga yang bersifat rahasia dengan sistem pengamanan berteknologi modern.

4) Transfer

Transfer adalah fasilitas jasa perbankan yang disediakan untuk memindahkan sejumlah dana atas perintah si pemberi amanat dari Bank Syariah Bukopin kepada penerima transfer, pada bank lain atau pemindahan dana dari bank lain untuk nasabah Bank Syariah Bukopin sebagai penerima.

5) Kliring

Kliring adalah fasilitas jasa yang disediakan pihak bank untuk menjembatani tukar-menukar surat berharga (cek, bilyet giro, warkat)

yang diterbitkan perbankan antara bank-bank dan telah menjadi anggota kliring.

6) Inkaso

Inkaso iB atau *Collection* adalah suatu cara penagihan dengan cara mengirimkan dokumen kepada pihak bank, dengan maksud mendapatkan pembayaran atau akseptasi atau berdasarkan syarat-syarat lainnya.

7) RTGS

RTGS adalah suatu sistem transfer dana dalam mata uang Rupiah yang penyelesaiannya dilakukan secara *online* antar peserta, per transaksi secara individual, dimana sistem BI-RTGS diselenggarakan Bank Indonesia.

8) Payment Point

Payment point adalah fasilitas jasa perbankan yang diperuntukkan kepada nasabah untuk melakukan pembayaran atas tagihan-tagihan yang bersifat rutin.

9) SKDBN iB

SKDBN iB adalah setiap janji tertulis berdasarkan permintaan tertulis pemohon yang mengikat Bank Pembuka, yang pertama melakukan pembayaran kepada penerima atau ordernya atau mengakspepnya dan membayar wesel yang ditarik oleh penerima. Kedua pemberi kuasa

kepada bank lain untuk melakukan pembayaran kepada penerima atau ordernya atau mengaksep dan membayar wesel yang ditarik oleh penerima atau memberi kuasa kepada bank lain untuk menegosiasi wesel yang ditarik oleh penerima.

#### 10) Bank Garansi iB

Bank Gransi iB adalah jaminan dalam bentuk warkat yang diterbitkan oleh bank yang mengakibatkan kewajiban membayar terhadap pihak yang menerima jaminan apabila pihak yang dijamin mengalami cidera janji atau biasa disebut wanprestasi.

#### 11) Kartu ATM BSB

Kartu ATM BSB adalah fasilitas layanan kepada nasabah untuk melakukan transaksi perbankan dengan perangkat mesin ATM (*Automated Teller Machine*) yang dimiliki oleh Bank Syariah Bukopin yang disebarkan diseluruh kota.

#### 12) Hallo BSB

Hallo BSB adalah fasilitas layanan kepada nasabah dalam memberikan layanan informasi serta penanganan perbankan dengan menggunakan perangkat telepon.

#### 13) Cash Management

Cash Management adalah layanan perbankan elektronik yang memudahkan nasabah dalam

melakukan akses *inquiry* saldo dan transaksi secara *Real Time On-Line* melalui komputer dari lokasi usaha sehingga pengelolaan keuangan menjadi lebih efektif, efisien dan tersentralisasi.

#### 14) Wakaf Uang

Wakaf uang adalah hal yang dilakukan seseorang, kelompok orang, lembaga atau badan hukum dalam bentuk uang yang dapat dikelola secara produktif dan hasilnya dimanfaatkan untuk kesejahteraan ekonomi umat.

### **B. Mekanisme Pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo**

Pengertian pembiayaan KPR pada Bank Syariah Bukopin (IB Kepemilikan Rumah) adalah pembiayaan yang diberikan bank untuk pembelian atau renovasi rumah tempat tinggal, pembelian rumah susun/apartemen, rumah toko dan/atau rumah kantor. Dalam pemberian pembiayaan, pihak Bank Syariah Bukopin memiliki prosedur pada pemberian pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) berdasarkan dengan prinsip syariah. Berikut alur yang harus dijalankan, yakni:

1. Syarat dan Ketentuan dalam Pengajuan Pembiayaan KPR (IB Kepemilikan Rumah)

Macam-macam syarat dan ketentuan dalam pengajuan pembiayaan KPR (IB Kepemilikan Rumah) yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:<sup>11</sup>

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Pemohon minimal berusia 21 tahun, pada saat pembiayaan lunas berusia maksimum:
  - 55 tahun pegawai (usia pensiun)
  - 60 tahun pengusaha, profesional
- c. Karyawan/ wiraswasta/ profesional dengan masa kerja minimal 2 tahun (karyawan tetap dan dibuktikan dengan surat keterangan)
- d. Mempunyai penghasilan tetap dan mampu membayar angsuran, maksimal 40% dari penda
- e. Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank.

Ketentuan Biaya dalam Pembiayaan KPR (IB Kepemilikan Rumah) adalah sebagai berikut:

- a) Biaya Administrasi : 1% dari maksimum dari total pembiayaan
- b) Asuransi : Jiwa dan Kerugian
- c) Notaris, Materai, dll : Sesuai ketentuan yang berlaku.

Untuk lebih jelas dapat dilihat pada tabel, sebagai berikut:

---

<sup>11</sup> Noisa, *Account Officer*, Wawancara, Sidoarjo, 21 Mei 2018

Tabel 3.2  
Persyaratan Khusus Pembiayaan KPR (IB Kepemilikan Rumah)

No	Jenis Dokumen	Umum	Karyawan	Wiraswasta	Profesional	Badan Usaha
1	Copy Identitas diri	√	√	√	√	-
2	Copy identitas pengurus	-	-	-	-	√
3	Copy surat nikah	√	√	√	√	-
4	Copy kartu keluarga	√	√	√	√	-
5	Surat ijin praktek/SK Profesi	-	-	-	√	-
6	Salinan rekening koran/tabungan 6 bulan terakhir	√	√	√	√	√
7	Memiliki rekening di Syariah Bukopin	√	√	√	√	-
8	Slip gaji asli bulan terakhir	√	√	-	-	-
9	Salinan rek. PLN/PAM/Tlp	√	√	√	√	-
10	Surat keterangan Perusahaan/ Copy SK	-	√	-	-	-

	Pengangkatan Pegawai					
11	NPWP atau SPT PPh 21*		√	√	√	√
12	Laporan neraca, Laba/rugi	√	-	√	-	√
13	Akta pendirian perusahaan	-	-	√	-	√
14	Copy SIUP, TDP	-	-	√	-	-
15	Legalitas usaha	-	-	-	-	√
16	Data obyek pembiayaan	-	-	-	-	√
17	Surat persetujuan pemotongan gaji (jika payroll)	-	√	-	-	-
18	Legalitas pengurus BU					√

## 2. Akad Yang Digunakan Pembiayaan KPR (IB Kepemilikan Rumah)

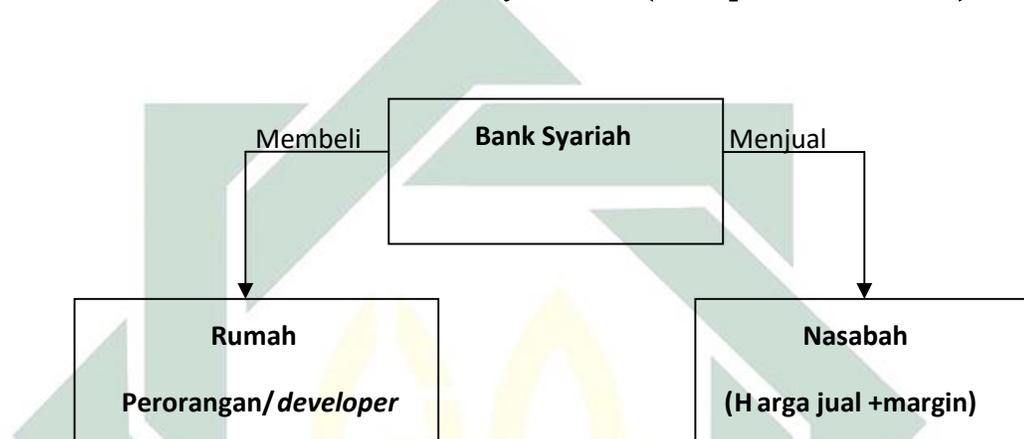
KPR (IB Kepemilikan Rumah) menggunakan akad murābahah yaitu penjualan suatu barang dengan harga asal dengan tambahan sejumlah keuntungan yang sepakati bersama. Proses pembayaran dilakukan dengan cara tangguh atau cicil dan Musyarokah Mutanaqisoh.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Ibid.,

Proses dan praktek akad murābahah dalam pembiayaan dapat dilihat pada gambar sebagai berikut:

Gambar 3.2

**Proses Dan Praktik Akad Pembiayaan KPR (IB Kepemilikan Rumah)**



Sumber: Data di peroleh dan diolah penulis dari Bank Syariah Bukopin, 2018

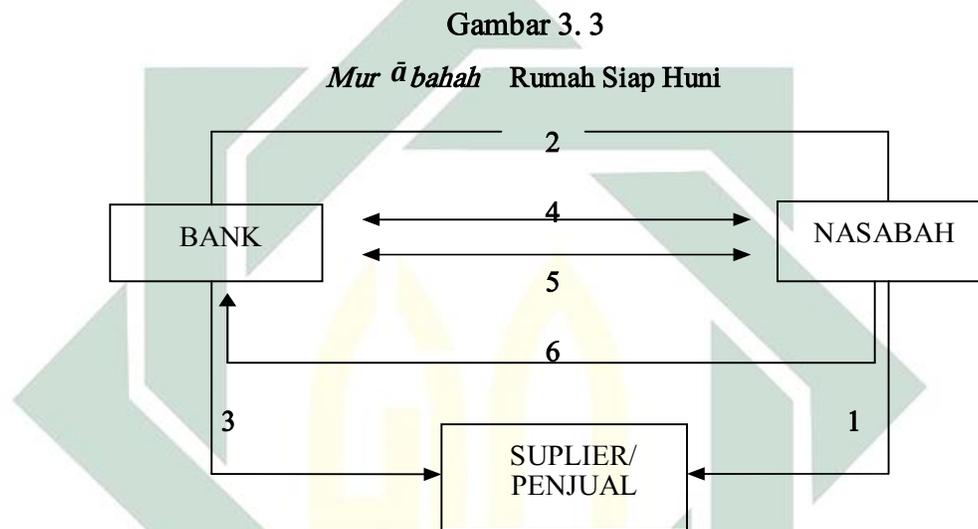
Keterangan:

- a. Bank Syariah membelikan rumah nasabah kepada developer atau perumahan/perorangan.
- b. Kemudian dijual kenasabah dengan menggunakan akad murābahah (jual beli) sesuai harga jual bank (pokok+margin) yang nantinya akan diangsur oleh nasabah selama jangka waktu yang telah disepakati.

Dalam pembiayaan murābahah, bank sebagai pemilik dana memberikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya kenasabah tersebut

dengan penambahan keuntungan tetap, sementara itu nasabah akan mengembalikan utangnya kemudian hari secara cicilan.

Skema murābahah pembiayaan KPR (IB Kepemilikan Rumah) untuk kepemilikan rumah siap huni, sebagai berikut:



Sumber: Data di peroleh dan diolah penulis dari Bank Syariah Bukopin, 2018

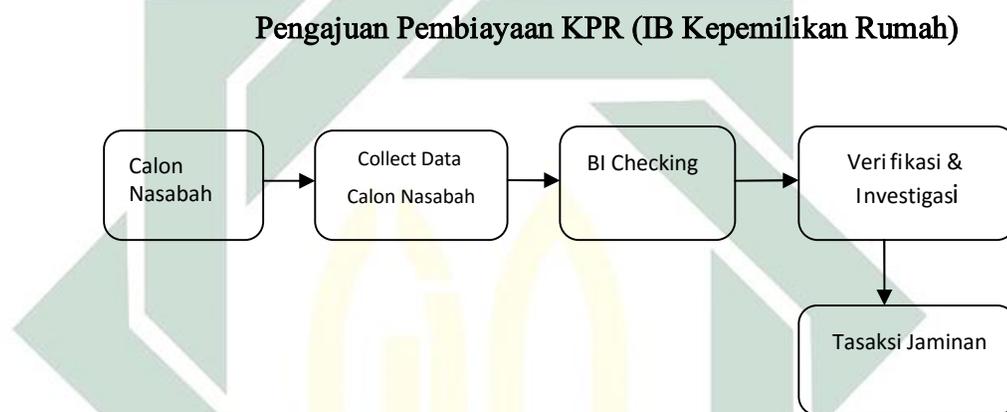
Keterangan:

- a. Nasabah menemui suplier
- b. Nasabah mengajukan pembiayaan, memenuhi persyaratan dari bank dan bernegosiasi
- c. Bank membelikan rumah yang diinginkan nasabah dari suplier secara tunai
- d. Bank dan nasabah melakukan akad murābahah
- e. Penyerahan dokumen-dokumen (SKP, dan berkas bukti penandatanganan akad)

- f. Nasabah membayar angsuran rumah kepada bank secara cicilan
3. Proses Pengajuan Pembiayaan KPR (IB Kepemilikan Rumah)

Adapun proses pengajuan pembiayaan KPR (IB Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin bisa dijelaskan dalam skema sebagai berikut:

**Gambar 3.4**



Sumber: Data di peroleh dan diolah penulis dari Bank Syariah Bukopin, 2018

Skema tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:<sup>13</sup>

- a. Calon nasabah adalah orang yang ingin mengajukan pembiayaan kredit rumah. Nasabah langsung datang ke bank dan bertemu dengan layanan bank (customer service)
- b. Collect Data, yaitu pengumpulan data-data nasabah. Secara umum data yang diperlukan ialah sebagai berikut:
  1. Calon nasabah mengisi formulir permohonan pembiayaan yang telah disediakan.

<sup>13</sup> Ibid.,

Formulir tersebut diserahkan kepada petugas yang mengurus pembiayaan. Setelah dokumen diterima berikut data pendukung, petugas pembiayaan wajib melakukan penelitian atas kelengkapan dokumen yang wajib diserahkan pemohon serta dokumen lain yang diperlukan. Kelengkapan dokumen tersebut dituangkan dalam formulir check list dokumen.

2. Kartu identitas calon nasabah dan pasangan: KTP atau paspor.

Data ini dibutuhkan untuk mengetahui legalitas pribadi serta alamat tinggal calon nasabah. Hal ini terkait dengan alamat penagihan dan penyelesaian masalah-masalah tertentu dikemudian hari. Selain itu, KTP dibutuhkan untuk melakukan verifikasi tanda tangan calon nasabah.

3. Kartu keluarga

Kartu keluarga dibutuhkan untuk mengetahui jumlah tanggungan keluarga. Selain itu juga untuk melakukan verifikasi data alamat dengan melihat Kartu Tanda Penduduk calon nasabah.

4. Surat nikah

Hal ini diperlukan untuk transparansi terhadap pengeluaran tambahan bagi sebuah keluarga. Dikemudian hari jangan sampai

terjadi kasus seorang pasangan tidak mengetahui bahwa pasangannya terlibat hutang dengan bank<sup>14</sup>.

5. Slip gaji terakhir

Hal ini diperlukan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran. Sebagai bukti yang akan memperkuat hal tersebut, maka diperlukan surat dari perusahaan dan atau SK pengangkatan terakhir.

6. Salinan rekening bank 6 bulan terakhir

Hal ini diperlukan untuk mengetahui mutasi pemasukan dan pengeluaran rekening nasabah.

7. Salinan tagihan rekening telepon dan listrik

Data ini diperlukan untuk mengetahui status kepemilikan rumah tinggal nasabah dan kebenaran alamat tinggal nasabah. Data ini juga dapat digunakan untuk mengetahui pengeluaran tetap nasabah.

8. Melampirkan legalitas usaha

Berupa akta pendirian, surat keterangan domisili usaha, Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP), Surat Ijin Tempat Usaha (SITU), Surat Ijin Undang-Undang Gangguan (SIUUG) jika ada, akta perubahan terakhir (jika ada), Tanda Daftar Perusahaan (TDP),

---

<sup>14</sup> Ibid.,

Tanda Daftar Rekanan, surat ijin usaha jasa konstruksi (khusus kontraktor) dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Seluruh persyaratan tersebut diperlukan untuk mengetahui pengakuan pemerintah atas usaha yang dimaksud. Selain itu, hal ini juga diperlukan untuk mencegah pembiayaan terhadap usaha yang dilarang pemerintah seperti usaha barang terlarang seperti obat-obatan terlarang, usaha yang merusak lingkungan dan lain-lain.

#### 9. Data obyek pembiayaan dan data jaminan

Data obyek pembiayaan diperlukan sebagai bagian terpenting yang tidak terpisahkan dari pembiayaan. Obyek tersebut juga dianggap sebagai obyek jaminan sehingga harus betul-betul dapat meng-cover pembiayaan yang dimaksud, dengan rasio 1:1.5 dari total pembiayaan. Data ini juga meliputi harga obyek dan lokasi jaminan yang harus dilengkapi dengan foto jaminan.

Untuk mengetahui nilai dari jaminan yang diajukan, penilaian dilakukan dengan menaksir harga sesuai pasar dilingkungan objek jaminan, selain itu penilaian juga disertai dengan data pembanding tentang nilai dari bangunan lain yang sejenis dan berada disekitar objek jaminan. Penilaian ini tidak hanya dilakukan pada awal pembiayaan tetapi secara berkala juga dilakukan peninjauan kembali atas nilai objek jaminan. Selain itu juga dilakukan

pengecekan dokumen dari jaminan itu sendiri, yang dilakukan terhadap dokumen ini adalah dengan melakukan pengecekan kebenaran surat dari jaminan pada instansi terkait. Dalam hal ini pembiayaan KPR, menjadi jaminan adalah tanah dan bangunan yang diajukan pembiayaan KPR, maka yang akan dilakukan pengecekan adalah surat-surat dan dokumen mengenai jaminan tersebut yang dijaminkan kepada Bank Bukopin Syariah Kantor Cabang Sidoarjo. Untuk jaminan berupa tanah maka sertifikat tanah tersebut akan dilakukan pengecekan pada Badan Pertahanan Nasional (BPN) dari bangunan yang dijaminkan tersebut<sup>15</sup>.

c. BI Checking

Data nasabah yang sudah lengkap diserahkan ke bagian Accounting and Reporting untuk dilakukan BI Checking. BI Checking digunakan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah diterima oleh nasabah beserta status nasabah yang diterapkan oleh BI apakah oleh nasabah tersebut termasuk dalam Daftar Hitam Nasional (DHN) atau tidak sehingga dapat mengurangi resiko pembiayaan.

d. Verifikasi dan Investigasi

Proses Verifikasi dan investigasi meliputi:

1. Repayment Capacity (Kapasitas Pembayaran)

---

<sup>15</sup> Noisa, *Account Officer*, Wawancara, Sidoarjo, 21 Mei 2018

Kapasitas calon nasabah sangatlah penting dalam proses ini. Hal ini sangat menunjang dari lancarnya pembiayaan. Capacity adalah kemampuan yang dimiliki calon nasabah untuk menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan dari penilaian ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana calon nasabah mampu untuk mengembalikan dan melunasi utang-utangnya secara tepat waktu dari usaha yang diperolehnya. Pengukuran capacity tersebut dapat dilakukan melalui berbagai pendekatan berikut ini:

- a) Pendekatan historis, yaitu menilai past performance, apakah menunjukkan perkembangan dari waktu ke waktu.
- b) Pendekatan finansial, yaitu menilai latar belakang pendidikan para pengurus.
- c) Pendekatan yuridis, yaitu secara yuridis apakah calon nasabah mempunyai kapasitas untuk mewakili badan usaha yang diwakilinya untuk mengadakan perjanjian kredit dengan bank.
- d) Pendekatan manajerial, yaitu menilai sejauh mana kemampuan dan keterampilan nasabah melaksanakan fungsi-fungsi manajemen dalam memimpin perusahaan.
- e) Pendekatan teknis, yaitu untuk menilai sejauh mana kemampuan calon nasabah mengelola faktor-faktor produksi seperti tenaga

kerja, sumber bahan baku, peralatan-peralatan, administrasi dan keuangan, industrial relation sampai pada kemampuan merebut pasar.

## 2. Character (Karakter Nasabah)

Character adalah keadaan watak dari nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya (willingness to pay) sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan<sup>16</sup>. Sebagai alat untuk memperoleh gambaran tentang karakter dari calon nasabah tersebut, dapat ditempuh melalui upaya antara lain:

- a) Meneliti riwayat calon nasabah
- b) Meneliti reputasi calon nasabah tersebut di lingkungan usahanya
- c) Meminta bank to bank information (Sistem Informasi Debitur)
- d) Mencari informasi kepada asosiasi-asosiasi usaha dimana calon nasabah berada
- e) Mencari informasi apakah calon nasabah suka berjudi

---

<sup>16</sup> Deddy, Account Officer, *Wawancara*, Sidoarjo, 24 Mei 2018.

- f) Mencari informasi apakah calon nasabah memiliki hobi berfoya-foya.

### 3. Collateral (Jaminan)

Collateral adalah barang ataupun benda lainnya yang dapat diserahkan kepada pihak bank sebagai agunan/jaminan. Agunan yang dijadikan dalam pembiayaan ini dapat berupa benda baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari. Yang sering menjadi jaminan dalam pembiayaan ini adalah rumah yang akan dibiayai oleh Bank Syariah Bukopin<sup>17</sup>.

Taksasi jaminan merupakan memperkirakan seberapa besar jaminan yang akan diberikan oleh nasabah untuk melakukan pembiayaan. Taksasi ini sering kali dilihat dengan membandingkan jaminan tersebut dengan harga pasar.

### 4. Persetujuan Pembiayaan KPR (IB Kepemilikan Rumah)

Setelah proses analisis dilakukan selanjutnya persetujuan pembiayaan. Hal-hal yang menyebabkan tidak direalisasinya permohonan pembiayaan KPR kepada nasabah adalah apabila kemampuan nasabah untuk mengembalikan pembiayaan tersebut rendah menurut pihak bank, dan jaminannya tidak memenuhi kriteria

---

<sup>17</sup> Ibid.,

yang ditetapkan. Karena hal tersebut dapat dilihat dari penghasilan atau pendapatan nasabah, siklus dan kondisi usaha saat ini. Proses pengikatan notariel yaitu pengikatan yang dilakukan oleh nasabah dan pimpinan cabang disaksikan oleh notaries, dan selanjutnya dijadwalkan untuk akad.

5. Proses Pencairan Pembiayaan KPR (IB Kepemilikan Rumah)

Pihak bank melakukan pencairan dana pembiayaan KPR dan serah terimakan kepada nasabah pembiayaan tersebut. Bank syariah dapat meminta pembayaran uang muka pembiayaan KPR sebagai bukti keseriusan nasabah ingin membeli rumah tersebut. Uang muka menjadi bagian pelunasan jika akad murābahah disepakati. Besar uang muka tersebut tergantung ketentuan BI yang berlaku. Ketentuan uang muka adalah 30-35% dari total harga rumah<sup>18</sup>.

6. Proses Pelunasan Pembiayaan KPR (IB Kepemilikan Rumah)

Kontribusi dan keikutsertaan bank pada pembiayaan KPR tidak hanya sampai tahap pencairan dana, tetapi juga me-minitoning jalannya usaha nasabah yang diberikan pembiayaan tersebut. Minitoring dilakukan oleh Bank Syariah hingga nasabah tersebut melakukan pelunasan pembiayaan KPR hingga selesai.

---

<sup>18</sup> Ibid.,

Proses pelunasan yang biasa dilakukan pada bank syariah adalah pada saat pembiayaan telah jatuh tempo berakhir, namun pelunasan dapat juga dilakukan sebelum waktu dari pembiayaan berakhir, hal ini dapat disesuaikan dengan keinginan nasabah yang bersangkutan.

### **C. Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) tentang KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo**

Dalam fatwa DSN NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murābahah. Pertama, ketentuan umum murābahah dalam bank syariah, telah diterapkan dalam pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo<sup>19</sup>. Kedua, ketentuan murābahah pada nasabah dijelaskan bahwa nasabah mengajukan permohonan dalam perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank. Dalam praktiknya nasabah mengajukan pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) kepada bank, hal ini telah sesuai dengan apa yang ada di fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dimana nasabah yang ingin mengambil pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) untuk mengajukan permohonan langsung kepada bank. Dalam fatwa DSN NO: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam murābahah. Dijelaskan bahwa dalam akad murābahah, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak sepakat,

---

<sup>19</sup> Ibid.,

besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan, jika uang muka lebih besar dari kerugian, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah<sup>20</sup>. Hal tersebut dijalankan oleh pihak bank karena pembayaran uang muka nasabah pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) diserahkan kepada pihak bank. Dalam pembayaran uang muka juga harus dibayarkan nasabah kepada pihak bank. Pihak bank yang bertanggung jawab atas risiko dari pembatalan akad murabahah, jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian maka pihak bank dapat meminta tambahan kepada nasabah atas kekurangan tersebut, tapi jika jumlah uang muka lebih besar dari pada kerugian maka pihak bank harus mengembalikan kelebihan uang muka tersebut kepada nasabah.

DSN-MUI dalam fatwanya No. 03/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah membolehkan bank meminta jaminan kepada nasabah yang dibiayai. Isi fatwa tersebut sebagai berikut: 'jaminan dalam murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.' Berdasarkan fatwa tersebut dapat dipahami bahwa dibolehkannya bank meminta jaminan kepada nasabah untuk melindungi atau menjamin hak-hak agar tidak dilanggar dan menghindari memakan harta orang lain dengan cara tidak benar.

---

<sup>20</sup> Ibid.,

## BAB IV

### ANALISIS *SHARIA COMPLIANCE* PADA MEKANISME PEMBIAYAAN KPR (KEPEMILIKAN RUMAH) DI BANK SYARIAH BUKOPIN KANTOR CABANG SIDOARJO

#### A. Analisis *Sharia Compliance* pada Mekanisme Pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo

Sebagaimana telah dideskripsikan pada bab sebelumnya, bahwa kepatuhan syariah (*sharia compliance*) pada perbankan syariah adalah penerapan prinsip-prinsip Islam yakni syariah dan tradisinya pada transaksi keuangan perbankan serta bisnis lain yang terkait.<sup>1</sup> Budaya kepatuhan tersebut yakni nilai, perilaku dan tindakan yang mendukung terciptanya kepatuhan bank syariah terhadap seluruh ketentuan Bank Indonesia (BI).

Fatwa DSN MUI dan Peraturan Bank Indonesia (BI), menjadi alat ukur pemenuhan prinsip perbankan syariah, baik dalam produk, transaksi, dan operasional. Kepatuhan syariah secara konsisten dijadikan sebagai kerangka kerja bagi sistem dan keuangan perbankan syariah dalam alokasi sumber daya, manajemen, produksi, aktivitas pasar modal dan distribusi kekayaan perbankan syariah.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Zainal Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah* (Tangerang: Aztera Publisher, 2009), 2.

<sup>2</sup> *Ibid.*, 145-146.

Tabel 4.1  
Ketentuan Kepatuhan Syariah di  
Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo

No	Kepatuhan syariah	Sesuai	Tidak Sesuai
1.	Akad yg digunakan	Murabahah, dan sesuai dengan DSN NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan umum murabahah, fatwa DSN NO: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam murabahah. DSN-MUI No. 03/DSN-MUI/IV/2000	Tidak ada
2.	Dana zakat yang dihitung, dibayarkan, dan dikelola	Bank Syariah Bukopin menghimpun dana ZIS, sudah sesuai dengan Undang-undang perbankan syariah 21 tahun 2008 pada bab II pasal 4 menyebutkan bahwa perbankan syariah menjalankan fungsi sosial dalam bentuk Baitul Maal	Tidak ada
3.	Lingkungan kerja	Lingkungan yang nyaman, serta memberikan dampak positif terhadap yang lain	Tidak ada
4.	Bisnis usaha nasabah tidak bertentangan dengan prinsip syariah	Jika ada bisnis usaha nasabah yang bertentangan dengan prinsip syariah maka pihak bukopin akan menolak untuk membiayai calon nasabah tersebut	Tidak ada
5.	Terdapat DPS (Dewan Pengawas Syariah)	Disetiap kantor cabang ada dps, dan berkunjung rutin setiap seminggu sekali.	Tidak ada
6.	Sumber dana berasal dari sumber yang sah dan halal	Berasal dari founding dan landing	Tidak ada
7.	Seluruh transaksi dan aktivitas ekonomi sesuai dengan standar akuntansi syariah yg berlaku	Sudah sesuai dengan PSAK 59 tentang akuntansi perbankan syariah paragraph 52 dijelaskan bahwa dalam akad jual beli murabahah harus menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin)	Tidak ada

Salah satunya yakni pada mekanisme pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) dengan menggunakan akad *murabahah*. Akad *murabahah* merupakan

suatu praktik pembiayaan yang dominan dilakukan hampir di semua lembaga keuangan syariah. Di Bank Syariah Bukopin sendiri telah melakukan praktik murabahah pada beberapa produk, salah satu produknya yaitu IB Kepemilikan Rumah. Akad yang digunakan dalam IB Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo yaitu akad *murabahah*, *murabahah* didefinisikan oleh para *fuqaha* sebagai penjualan barang seharga biaya/harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah dengan *mark-up* atau margin keuntungan yang telah disepakati.

Dalam beberapa kitab fiqh *murābahah* merupakan salah satu dari bentuk jual-beli yang bersifat amanah. Dalam buku himpunan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan murabahah adalah suatu transaksi dimana menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba atau keuntungan. Sedangkan dalam PSAK 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah paragraf 52 dijelaskan bahwa murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli.

Melihat bahwasanya *murābahah* merupakan bentuk jual beli amanah yang semuanya harus dilakukan dengan jujur dan transparan, maka antara pihak yang terkait dalam transaksi *murābahah* harus ada kerelaan antar semua pihak. Pada dasarnya hal ini yang menjadikan jual beli itu sah secara logis

karena kerelaan antara penjual yang menjualkan barangnya dan kerelaan pembeli yang bersungguh-sungguh ingin membeli komoditas dari produk penjual. Di samping itu untuk sah secara legal juga harus melihat ketentuan syariah (sharia compliance), di mana jual beli bukan hanya kerelaan di antara penjual dan pembeli melainkan seluruh aspek jual beli (murābahah) sesuai ketentuan syariah yang berlaku.

Dasar hukum adanya asas kerelaan dalam pembuatan akad terdapat dalam QS An-Nisā, 4: 29 yakni sebagai berikut (Bagya, 2012: 50):

﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ

إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

Landasan syariah di atas menggambarkan bahwa dalam bertransaksi tidak diperbolehkan dengan cara yang batil. Cara yang batil di sini bisa berupa cara-cara yang dilarang oleh syariah, bisa juga cara yang ditempuh karena merugikan orang lain. Maka dari itu Allah SWT memberikan solusi bahwa dalam bertransaksi ekonomi haruslah dengan cara yang baik, terus terang dan terdapat kerelaan antara kedua belah pihak. Disamping itu, transaksi yang

dilakukan erat kaitannya dengan aturan muamalah maka semua esensinya diperbolehkan kecuali terdapat dalil yang melarang atau tidak diperbolehkan. Maka dari itu, transaksi yang baik ialah yang sesuai dengan ketentuan syariah (sharia compliance).

Pada Bank Syariah Bukopin di dalam produk IB Kepemilikan Rumah, nasabah harus melalui beberapa prosedur yang wajib dilaksanakan, Beberapa syarat dan prosedur yang harus dipenuhi yaitu:

- a. *Collect Data*, yaitu pengumpulan data-data nasabah. Secara umum data yang diperlukan ialah sebagai berikut:
  1. Calon nasabah harus mengisi formulir permohonan pembiayaan yang telah disediakan.

Formulir tersebut diserahkan kepada petugas pembiayaan atau bisa disebut *account officer* (AO) yang bertugas melayani pembiayaan. Setelah dokumen diterima, petugas pembiayaan (AO) wajib melakukan penelitian atas kelengkapan dokumen yang telah diserahkan pemohon sebagai calon nasabah serta dokumen lain yang diperlukan. Kelengkapan dokumen tersebut dituangkan dalam formulir *check list* dokumen calon nasabah<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Noisa, *Account Officer, Wawancara*, Sidoarjo, 21 Mei 2018

2. Kartu identitas calon nasabah dan pasangan: KTP atau paspor.

Data tersebut dibutuhkan untuk mengetahui legalitas pribadi serta alamat tinggal calon nasabah. Hal ini terkait dengan adanya alamat calon nasabah guna penagihan dan penyelesaian masalah-masalah tertentu dikemudian hari. Selain itu, KTP dibutuhkan untuk melakukan verifikasi tanda tangan akad oleh calon nasabah.

3. Kartu keluarga

Kartu keluarga dibutuhkan untuk mengetahui jumlah tanggungan keluarga calon nasabah. Selain itu, data tersebut juga diperlukan untuk melakukan verifikasi data alamat dengan melihat Kartu Tanda Penduduk calon nasabah.

4. Surat nikah

Data tersebut diperlukan untuk transparansi terhadap pengeluaran tambahan bagi sebuah keluarga calon nasabah. Dikemudian hari jangan sampai terjadi kasus seorang pasangan tidak mengetahui bahwa pasangannya terlibat hutang dengan pihak bank.

5. Slip gaji terakhir

Hal ini diperlukan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran pembiayaan. Sebagai bukti dimana untuk memperkuat hal tersebut, maka diperlukan surat dari perusahaan dan atau SK pengangkatan terakhir.

6. Salinan rekening bank 6 bulan terakhir

Hal ini diperlukan untuk mengetahui mutasi pemasukan dan pengeluaran rekening calon nasabah.

7. Salinan tagihan rekening telepon dan listrik

Hal ini diperlukan untuk mengetahui status kepemilikan rumah tinggal yang ditempati dan kebenaran alamat tinggal. Data tersebut juga dapat digunakan untuk mengetahui pengeluaran tetap calon nasabah.

8. Melampirkan legalitas usaha

Hal ini diperlukan yakni berupa akta pendirian, surat keterangan domisili usaha, Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP), Surat Ijin Tempat Usaha (SITU), Surat Ijin Undang-Undang Gangguan (SIUUG) (jika ada), akta perubahan terakhir (jika ada), Tanda Daftar Perusahaan (TDP), Tanda Daftar Rekanan, surat ijin usaha jasa konstruksi (khusus kontraktor) dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Data tersebut diperlukan untuk mengetahui pengakuan pemerintah atas usaha yang dimaksud. Selain itu, hal ini juga diperlukan untuk mencegah pembiayaan terhadap usaha yang dilarang pemerintah seperti usaha barang-barang terlarang, usaha yang merusak lingkungan dan lain-lain<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Ibid.,

#### 9. Data obyek pembiayaan dan data jaminan

Data tersebut diperlukan sebagai bagian terpenting yang tidak terpisahkan dari pembiayaan. Obyek tersebut juga dianggap sebagai obyek jaminan. Sehingga harus betul-betul dapat meng-*cover* pembiayaan yang dimaksud, dengan rasio 1:1. Data ini juga meliputi harga obyek dan lokasi jaminan yang dilengkapi dengan bukti foto jaminan.

Untuk mengetahui nilai dari jaminan yang telah diajukan, penilaian dapat dilakukan dengan cara menaksir harga sesuai pasar dilingkungan objek jaminan. Selain itu penilaian juga disertai dengan data pembanding mengenai nilai dari bangunan lain yang sejenis dan berada disekitar objek jaminan. Penilaian ini tidak hanya dilakukan pada awal pembiayaan tetapi secara berkala juga dilakukan peninjauan kembali atas nilai objek jaminan berikutnya. Selain itu juga dilakukan pengecekan dokumen dari jaminan itu sendiri akan kebenaran surat dari jaminan pada instansi terkait.

Dalam hal ini pembiayaan KPR, menjadi jaminan adalah tanah dan bangunan yang diajukan pembiayaan KPR. Maka yang akan dilakukan pengecekan adalah surat-surat dan dokumen mengenai jaminan tersebut yang telah dijaminan kepada pihak Bank Bukopin Syariah Kantor Cabang Sidoarjo. Untuk jaminan berupa tanah maka

sertifikat tanah jugat akan dilakukan pengecekan pada Badan Pertahanan Nasional (BPN) dari bangunan yang telah dijaminan tersebut. Dapat di simulasikan dibawah ini:

Nama	: bu Untari Ulfah
Alamat	: Jl. Raya Hulaan No.1, palem watu, kec. menganti kabupaten Gresik blok A1 nomor 8
Limit Pembiayaan	: Rp. 320.000.000
Jenis Pembiayaan	: Murabahah
Tujuan Pembiayaan	: Pembelian rumah
Jangka Waktu	: 10 Tahun
Angsuran perbulan	: Rp. 4.228.366
Penjamin	: Sertifikat Tanah
Pengikat Jaminan	: Tidak ada

b. BI Checking

Data-data calon nasabah yang sudah lengkap diserahkan ke bagian *Accounting and Reporting* untuk dilakukan BI Checking. BI Checking digunakan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah diterima ataupun diambil oleh calon nasabah beserta status nasabah yang diterapkan oleh BI apakah calon nasabah tersebut termasuk dalam Daftar Hitam Nasional (DHN) atau tidak.

c. Verifikasi dan Investigasi

Proses Verifikasi dan investigasi meliputi:

1. *Repayment Capacity* (Kapasitas Pembayaran)

Kapasitas calon nasabah sangatlah penting dalam proses pemberian pembiayaan. Hal ini sangat menunjang dari sehatnya pembiayaan. *Capacity* adalah kemampuan yang dimiliki oleh calon nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan dari penilaian ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana calon nasabah mampu untuk mengembalikan atau melunasi utang-utangnya secara tepat waktu dari usaha yang telah diperolehnya. Pengukuran *capacity* tersebut dapat dilakukan melalui berbagai pendekatan berikut:

- a) Pendekatan historis, yaitu menilai *past performance* dimana apakah menunjukkan perkembangan dari waktu ke waktu.
- b) Pendekatan finansial, yaitu menilai latar belakang pendidikan para calon nasabah.
- c) Pendekatan yuridis, yaitu dimana apakah calon nasabah mempunyai kapasitas untuk mewakili badan usaha yang diwakilinya untuk mengadakan perjanjian kredit dengan pihak bank.
- d) Pendekatan manajerial, yaitu menilai sejauh mana kemampuan dan keterampilan calon nasabah melaksanakan fungsi-fungsi manajemen dalam memimpin perusahaan.

- e) Pendekatan teknis, yaitu untuk menilai sejauh mana kemampuan calon nasabah mengelola faktor-faktor produksi seperti tenaga kerja, sumber bahan baku, peralatan-peralatan, administrasi dan keuangan, industrial relation sampai pada kemampuan merebut mangsa pasar.

## 2. *Character* (Karakter Nasabah)

*Character* adalah keadaan watak dari calon nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter calon nasabah ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Disisi lain dapat dijadikan alat untuk memperoleh gambaran tentang karakter dari calon nasabah tersebut, dapat ditempuh melalui upaya antara lain:

- a) Meneliti riwayat hidup calon nasabah
- b) Meneliti reputasi calon nasabah di lingkungan usaha
- c) Meminta *bank to bank information* (Sistem Informasi Debitur) akan calon nasabah
- d) Mencari informasi kepada asosiasi-asosiasi usaha dimana calon nasabah berada
- e) Mencari informasi apakah calon nasabah suka berjudi atau tidak

- f) Mencari informasi apakah calon nasabah memiliki hobi berfoya-foya atau tidak

### 3. *Collateral* (Jaminan)

*Collateral* adalah barang ataupun benda lainnya yang dapat diserahkan kepada pihak bank sebagai agunan/jaminan. Agunan yang dijadikan dalam pembiayaan ini dapat berupa benda baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang belum ada atau akan ada di kemudian hari. Yang sering menjadi jaminan dalam pembiayaan ini adalah rumah yang akan dibiayai oleh pihak bank.<sup>5</sup>

#### g) Taksasi Jaminan

Taksasi jaminan merupakan memperkirakan seberapa besar jaminan yang akan diberikan oleh calon nasabah untuk melakukan pembiayaan. Taksasi ini sering kali dilihat dengan membandingkan jaminan yang diserahkan dengan harga pasar.

### 4. Persetujuan Pembiayaan KPR (IB Kepemilikan Rumah)

Setelah proses analisis pembiayaan dilakukan, maka selanjutnya adalah persetujuan pembiayaan. Hal-hal yang menyebabkan tidak direalisasikannya permohonan pembiayaan KPR kepada calon nasabah adalah apabila kemampuan calon nasabah

---

<sup>5</sup> Deddy, Account Officer, *Wawancara*, Sidoarjo, 24 Mei 2018.

untuk mengembalikan pembiayaan tersebut rendah atau kurang mampu menurut pihak bank, dan jaminannya tidak memenuhi kriteria yang ditetapkan oleh pihak bank. Karena hal tersebut dapat dilihat dari penghasilan atau pendapatan calon nasabah, siklus dan kondisi usaha calon nasabah saat ini. Proses pengikatan notariel yaitu pengikatan yang dilakukan oleh calon nasabah dan pimpinan cabang disaksikan oleh notaries, dan selanjutnya dijadwalkan untuk akad.

#### 5. Proses Pencairan Pembiayaan KPR (IB Kepemilikan Rumah)

Pihak bank melakukan pencairan dana pembiayaan KPR dan serah terimakan kepada calon nasabah pembiayaan tersebut. Bank syariah dapat meminta pembayaran uang muka pembiayaan KPR sebagai bukti keseriusan calon nasabah ingin membeli rumah tersebut. Uang muka menjadi bagian pelunasan jika akad murābahah telah disepakati. Besar uang muka tersebut tergantung ketentuan BI (Bank Indonesia) yang berlaku. Ketentuan uang muka adalah 30-35% dari total harga rumah.

#### 6. Proses Pelunasan Pembiayaan KPR (IB Kepemilikan Rumah)

Kontribusi dan keikutsertaan pihak bank pada pembiayaan KPR tidak hanya sampai tahap pencairan dana, tetapi juga memonitoring jalannya usaha nasabah yang diberikan pembiayaan

tersebut. Monitoring dilakukan oleh pihak bank dengan nasabah tersebut melakukan pelunasan pembiayaan KPR hingga selesai.

Proses pelunasan yang biasa dilakukan pada pihak bank adalah pada saat pembiayaan telah jatuh tempo berakhir. Namun pelunasan dapat juga dilakukan sebelum waktu dari pembiayaan berakhir. Hal ini dapat disesuaikan dengan keinginan nasabah yang telah bersangkutan<sup>6</sup>.

#### **B. Landasan Kepatuhan syariah pada mekanisme pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo**

Mengenai *Sharia Compliance* pada mekanisme pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo bahwa dalam Fatwa DSN NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murābahah. Pertama, ketentuan umum murābahah dalam bank syariah, telah diterapkan dalam pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo. Kedua, ketentuan murābahah pada nasabah dijelaskan bahwa nasabah mengajukan permohonan dalam perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank. Dalam praktiknya nasabah mengajukan pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) kepada bank, hal ini telah sesuai dengan apa yang ada di fatwa DSN dimana nasabah yang ingin mengambil pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) untuk mengajukan

---

<sup>6</sup> Ibid.,

permohonan langsung kepada bank. Dalam fatwa DSN NO: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam murābahah. Selanjutnya DSN-MUI dalam fatwanya No. 03/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah membolehkan bank meminta jaminan kepada nasabah yang dibiayai. Isi fatwa tersebut sebagai berikut: 'jaminan dalam murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.' Berdasarkan fatwa tersebut dapat dipahami bahwa dibolehkannya bank meminta jaminan kepada nasabah untuk melindungi atau menjamin hak-hak agar tidak dilanggar dan menghindari memakan harta orang lain dengan cara tidak benar.

Lembaga Keuangan Syariah (LKS) diperbolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak telah menyepakatinya, dan besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan. Jika uang muka lebih besar dari kerugian, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) harus mengembalikan kelebihanannya kepada nasabah. Hal tersebut dijalankan oleh pihak bank karena pembayaran uang muka nasabah pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) diserahkan kepada pihak bank. Dalam pembayaran uang muka juga harus dibayarkan nasabah kepada pihak bank. Pihak bank yang bertanggung jawab atas risiko dari pembatalan akad murābahah. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian maka pihak bank dapat meminta tambahan kepada nasabah atas kekurangan tersebut.

Transaksi yang ada dalam Bank Syariah Bukopin telah sesuai dengan transaksi syariah yang sistematis. Pertama yang dilihat adalah proses akad yang dilakukan antara pihak bank dan calon nasabah yang dilakukan diawal. Setelah melakukan akad kemudian adapula kesepakatan besaran uang muka antar kedua belah pihak yang telah disepakati bersama.

Pandangan lain bahwa sebenarnya yang menjadi landasan syar'i sebuah transaksi dilihat dari akadnya dan tidak ada unsur pemaksaan dalam akad tersebut. Hal tersebut juga tidak menguntungkan lebih besar salah satu pihak artinya pihak 1 dan 2 sama- sama mendapatkan keuntungan berdasarkan porsi masing-masing.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Cholil Nafis, Dewan Pengawas Syariah , *Wawancara*, Jakarta, 28 Mei 2018.

## BAB V PENUTUP

### A. Kesimpulan

Dari pembahasan peneliti mengenai “Analisis *Sharia Compliance* pada Mekanisme Pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo” dapat disimpulkan Analisis *sharia compliance* pada mekanisme pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo sudah sesuai dengan prinsip-prinsip Islam dapat dilihat pada transaksi keuangan berupa budaya kepatuhan terhadap nilai, perilaku dan tindakan yang dilakukan. Dan dapat dilihat dari fatwa DSN NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan umum murābahah, fatwa DSN NO: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam murābahah. Selanjutnya DSN-MUI No. 03/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah membolehkan bank meminta jaminan kepada nasabah yang dibiayai. Dan sudah diterapkan dalam pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo Transaksi yang ada dalam Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Sidoarjo telah sesuai dengan transaksi syariah yang sistematis menurut Dewan Pengawas Syariah. Hal ini dibuktikan tidak ada unsur pemaksaan dalam akad pada setiap transaksi pada produk pembiayaan yang dijalankan.

## B. Saran

Dari kesimpulan diatas, terdapat sedikit saran dari peneliti agar nantinya dapat berpengaruh pada perkembangan Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo untuk lebih baik lagi, yaitu:

1. Sebaiknya AO dan staff karyawan lainnya tetap menerapkan *sharia compliance* pada proses pembiayaan KPR berlangsung sebagaimana mestinya kebijakan perbankan dan tidak mementingkan kepentingan pribadi. Dengan terpenuhi kriteria calon nasabah melalui proses pembiayaan KPR yang detail dan akurat secara islami, maka akan mengembangkan sikap kepatuhan yang bersifat syariah pada mekanismenya.
2. Karyawan seluruhnya harus meningkatkan kinerja manajemen dalam pembiayaan dan likuiditasnya untuk penerapan *sharia compliance*. Artinya pihak bank harus lebih meningkatkan penerapan kepatuhan syariah pada pemberian pembiayaan agar tidak melupakan prinsip syariah yang telah ditetapkan Dewan Pengawas Syariah yang sistematis disetiap Lembaga Keuangan Syariah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 2007.
- Ali, Muhammad. *Strategi Penelitian Pendidikan*. Bandung: Angkasa, 1993.
- Almaqfirah, Desi. “Analisis Sharia Compliance Terhadap Implementasi Akad Mudharabah Muthlaqah Dalam Produk Simpanan Deposito Mudharabah Pada KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo”. Skripsi UIN Sunan Ampel Surabaya, 2017.
- Al-Muslih, Abdullah & ash-Shawi, Shalah, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta: Daarul Haq, 2004.
- Antonio, Syafi’i, *Bank Syari’ah; Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Arifin, Zainal. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. Tangerang: Aztera Publisher, 2009.
- Arikunto, Suharsini. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rhineka Cipta, 2010.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari’ah*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta : 2007.
- Bank Indonesia, “Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/2/PBI/2011 tentang Pelaksanaan Fungsi Kepatuhan Bank Umum”, dalam [http://www.bi.go.idNRrdonlyres56D77B3A-FAEC-4E65-AF00A38D7670D7F822060PBI\\_130212](http://www.bi.go.idNRrdonlyres56D77B3A-FAEC-4E65-AF00A38D7670D7F822060PBI_130212) ,
- Bukopin, Bank Syariah, “*Produk dan Jasa*”, <http://www.syariahbukopin.co.id/id/produk-dan-jasa/pendanaan/> , diakses pada 20 Mei 2018.
- , “*Tentang Kami*”, <http://www.syariahbukopin.co.id/id/tentang-kami/profil-perusahaan/>, diakses pada 20 Meil 2018.
- Deddy, *Wawancara*, Account Office, Sidoarjo, 24 Mei 2018.
- Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknis Penelitian Skripsi*. Surabaya: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, 2014.
- Dewi, Chekky Kurniasari. “Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Perbankan Syariah Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah”. Skripsi - Universitas Indonesia, 2010.
- Fauzia, Umi. “Analisis Kepatuhan Syariah terhadap Metode Pengakuan Margin Murabahah pada KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo”, (Skripsi — UIN Sunan Ampel Surabaya, 2017).
- Hanum, Cholidah. “Strategi Bank BTN Syariah dalam Pembiayaan KPR Bermasalah: Studi Kasus pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jakarta”. Skripsi - UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2009.
- Helmi Haris, “Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari’ah)”, *Jurnal Ekonomi Islam*, I (Juli,2007).

- Imam , *Wawancara*, Human Resource Departement, Sidoarjo, 21 Mei 2018.
- Mardiah W, Triana Aprillia Rois. “Efektivitas Penanganan Pembiayaan Macet Dan Eksekusi Jaminan Produk KPR Akad Murabahah Di Bni Syariah Kcp Mojokerto”. Skripsi - UIN Sunan Ampel Surabaya, 2015.
- Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama & Cendekiawan*, Jakarta: Bank Indonesia, 1999.
- Muhammad, *Sistem & Prosedur Operasional BANK SYARIAH cet. I*, UII Press, Yogyakarta : 2000.
- Nafis, Cholil, *Wawancara*, Dewan Pengawas Syariah: Jakarta, 28 Mei 2018.
- Noisa, *Wawancara*, Account Officer, Sidoarjo, 21 Mei 2018.
- Peraturan Bank Indonesia No. 13/27/PBI/2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/1/PBI/2009 tentang Bank Umum.
- PPS, Tim. IBI, *Konsep Produk dan Implementasi Operasional Bank Syari’ah*, Jakarta: Djambatan, 2003.
- Sutedi, Adrian, *Perbankan Syariah, Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009.
- Syeikh Abdurrahman. *Tafsir Al-Qur’an*. Jakarta: Darul Haq, 2016.
- Triyanto, Agus. *Hukum Perbankan Syariah*. Malang: Setara Pres, 2016.
- Wardayati, Siti Maria. “Implikasi Syariah Governance Terhadap Reputasi dan Kepercayaan Bank Syariah”. *Jurnal Walisongo* Vol. 19 No. 1, Mei 2011.
- Wiranata, Moh. Lucky Muhtar, “Analisis Penentuan Margin Pembiayaan Murabahah pada KPR BRI Syariah iB di BRI Syariah Cabang Sidoarjo”. Skripsi - UIN Sunan Ampel Surabaya, 2017.