ANALISIS PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KPR MENGGUNAKAN AKAD MURABAHAH DENGAN AKAD IMBT (IJARAH MUNTAHIYA BIT-TAMLIK) PADA BRIS SYARIAH KCP MENGANTI

SKRIPSI

Oleh:

MISBAHUS SHOLEH BACHTIAR

NIM : G74214051

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH

SURABAYA

2019

ANALISIS PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KPR MENGGUNAKAN AKAD MURABAHAH DENGAN AKAD IJARAH MUNTAHIYA BIT-TAMLIK (IMBT) PADA BRI SYARIAH KCP MENGANTI

SKRIPSI

Diajukan kepada

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan

Dalam Menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu

Ilmu Ekonomi Syariah

Oleh:

MISBAHUS SHOLEH BACHTIAR

NIM. G74214051

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam

Program Studi Ekonomi Syariah

2019

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya :

Nama : Misbahus Sholeh Bachtiar

NIM : G74214051

Fakultas/Prodi : Ekonomi dan Bisnis Islam/Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad *Murabahah* dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) pada BRI Syariah (Studi Kasus pada BRI Syariah Kcp Menganti)

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

Surabaya, 01 Juli 2019

Saya yang menyatakan,

METERAI TEMPEL
EA9F9AFF869209278
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Misbahus Sholeh Bachtiar

NIM. G74214051

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang telah ditulis oleh Misbahus Sholeh Bachtiar NIM. G74214051 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 01 Juli 2019

Pembimbing,

H. Muhammad Yazid, S.Ag, M.Si

197311171998031003

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Dedek Kurniawan NIM. G94714164 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Rabu, tanggal 23 Juli 2019, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi :

Penguji I	Penguji II
H. Muhammad Yazid M,Si	Dr. Mustofa, S.Ag, M.E.I.
NIP. 197311171998031003	NIP. 197710302008011007
Penguji III	Penguji IV
R.A. Vidia Gati, SE.Akt,CA, M.EI.	Nurul Lathifah, S.A., M.A.
NIP.1976005102007012030	NIP. 19890528012001

Surabaya, 31 Juli 2019

Mengesahkan,

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM UIN SUNAN AMPEL SURABAYA

Dr. H. Ah Ali Arifin M.M

NIP 196212141993031002

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

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : MISBAHUS SHOLEH BACHTIAR
NIM : G74214051
Fakultas/Jurusan : FEBI/EKONOMI SYARIAH
E-mail address : M1564US@GMAIL.COM

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :
☑ Sekripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)
yang berjudul :

ANALISIS PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KPR MENGGUNAKAN AKAD MURABAHAH DENGAN AKAD IJARAH MUNTAHIYA BIT-TAMLIK (IMBT) PADA BRI SYARIAH KCP MENGANTI

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Ekslusif 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, 5 Agustus 2019

Penulis

(Misbahus Sholeh Bachtiar)

nama terang dengan tanda tangan

ABSTRAK

KPR dengan akad *murabahah* pada BRI Syariah memakai sistem jual-beli dimana pihak bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembali. Sedangkan pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* pada BRI Syariah bersifat pendanaan. Pendanaan ini Skripsi yang berjudul "**Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah dengan Akad Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik (IMBT) pada BRI Syariah KCP Menganti**" ini merupakan hasil penelitian kualitatif yang bertujuan menjawab pertanyaan tentang bagaimana penerapan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* pada BRI Syariah dan bagaimana perbandingan penerapan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* pada BRI Syariah.

Metodelogi penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif deskriptif. Penelitian kualitatif deskriptif bersifat memusat pada objek yang diteliti dan akan menghasilkan suatu bentuk gambaran mengenai penerapan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*. Pengumpulan data didapatkan dari beberapa data kepustakaan dan wawancara langsung kepada sumber terkait yaitu karyawan BRI Syariah Kcp Menganti dan beberapa nasabah.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah pembiayaan KPR pada BRI Syariah memiliki persyaratan sebesar 20% dp yang harus disediakan nasabah diluar angsuran dan kemungkinan juga terdapat beberapa biaya yang akan dibebankan kepada nasabah. Jangka waktu untuk pembiayaan berkiran dari 1 hingga 15 tahun dengan margin berkisar 13% hingga 15% sesuai dengan jangka waktu dan sesuai dengan objek yang dinginkan. Pembiayaan memiliki arti skema dengan bank yang membeli aset nasabah yang akan diikat kemudian akan disewa dan dijual kembali kepada nasabah.

Perbedaan pembiyaan KPR dengan akad *murabahah* dan akad *jarah muntahiya bit-tamlik* dibedakan dalam karakteristik setiap akad, skema dan prosedur setiap akad, kepemilikan aset pembiayaan, dan skema angsuran setiap akad. Adapun persamaan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* terletak pada persyaratan dokumen pengajuan dan skema pelunasan diawal. Saran bagi BRI Syariah agar lebih baik meningkatkan pelayanan dalam penjelasan setiap akad kepada nasabah agar nasabah sendiri bisa memilih bentuk pembiayaan KPR sesuai dengan kebutuhannya.

Kata kunci *: Pembiayaan KPR, murabahah, dan ijarah muntahiya bit-tamlik (IMBT).*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR ISI

Halaman

SAMPUL DALAM i

PERNYATAAN KEASLIAN ii

PERSETUJUAN PEMBIMBING iii

PENGESAHAN iv

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI v

ABSTRAK vi

KATA PENGANTAR vii

DAFTAR ISI viii

DAFTAR TABEL xi

DAFTAR GAMBAR xii

DAFTAR TRANSLITERASI xiii

BAB I PENDAHULUAN : 1

A. Latar Belakang 1
B. Identifikasi Masalah dan Batasan Masalah 6
C. Rumusan Masalah 6
D. Kajian Pustaka 7
E. Tujuan Penelitian 10
F. Kegunaan Hasil Penelitian 10
G. Definisi Operasional 11
H. Metode Penelitian 12
I. Sistematika Pembahasan 16

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II MURABAHAH, IJARAH MUNTAHIYA BIT-TAMLIK (IMBT) DAN PEMBIAYAAN 19

A. *Murabahah*..... 19

1. Pengertian *Murabahah* 19
2. Landasan Hukum *Murabahah* 21
3. Rukun dan Syarat *Murabahah*..... 27

B. *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) 28

1. Pengertian *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) 28
2. Landasan Hukum *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) 30
3. Rukun dan Syarat *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT)..... 34

C. Pembiayaan 35

1. Pengertian Pembiayaan..... 35
2. Unsur-Unsur Pembiayaan 37
3. Tujuan Pembiayaan..... 38
4. Fungsi Pembiayaan 40
5. Jenis-Jenis Pembiayaan..... 42

BAB III GAMBARAN UMUM AKAD MURABAHAH DAN AKAD IJARAH MUNTAHIYA BIT-TAMLIK (IMBT) PADA PEMBIAYAAN KPR SYARIAH PADA BRI SYARIAH : 46

A. Gambaran Umum BRI Syariah 46

1. Sejarah Berdirinya BRI Syariah..... 46
2. Visi dan Misi 48
3. Struktur Organisasi dan Operasional BRI Syariah Kcp Menganti 49
4. Produk-Produk BRI Syariah 52

B. Gambaran Pembiayaan KPR di BRI Syariah..... 59

1. Ketentuan Pembiayaan KPR pada BRI Syariah 59
2. Tata Cara dan Persyaratan Prosedur Pengajuan KPR dengan Menggunakan Akad *Murabahah* dan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) 61
3. Ketentuan Pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad *Murabahah* pada BRI Syariah 63
4. Skema dan Prosedur Pembiayaan KPR dengan Akad *Muarabahah* pada BRI Syariah 64
5. Karakter Pembiayaan KPR dengan Akad *Murabahah* pada BRI Syariah..... 68
6. Syarat Pembiayaan KPR dengan Akad *Murabahah* pada BRI Syariah..... 69
7. Faktor yang Menentukan Pemilihan Pembiayaan KPR dengan Akad *Murabahah* pada BRI Syariah 69

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

8. Simulasi Pembiayaan KPR dengan Akad *Murabahah* pada BRI Syariah..... 71
9. Ketentuan Pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) pada BRI Syariah..... 74
10. Karakteristik Pembiayaan KPR dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) pada BRI Syariah 76
11. Skema dan Prosedur Pembiayaan KPR dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) pada BRI Syariah..... 77
12. Syarat Pembiayaan KPR dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) pada BRI Syariah..... 81
13. Faktor yang Menentukan Pemilihan Pembiayaan KPR dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) pada BRI Syariah 82
14. Simulasi Pembiayaan KPR dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* pada BRI Syariah..... 83

BAB IV ANALISIS PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KPR MENGGUNAKAN AKAD MURABAHAH DENGAN AKAD IJARAH MUNTAHIYA BIT-TAMLIK (IMBT) 87

A. Penerapan Pembiayaan KPR dengan Akad *Murabahah* dan Pembiayaan KPR dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) 87
1. Penerapan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* pada BRI Syariah..... 88
2. Penerapan pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* (IMBT) pada BRI Syariah 90

B. Perbedaan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad *Murabahah* dengan *Akad Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) 92
1. Perbedaan Pembiayaan KPR dengan Akad *Murabahah* dan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) pada BRI Syariah 92
2. Persamaan antara Akad *Murabahah* dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) pada BRI Syariah..... 94

BAB V PENUTUP 97

A. Kesimpulan..... 97
B. Saran..... 98

DAFTAR PUSTAKA..... 99

LAMPIRAN-LAMPIRAN

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR TABEL

Tabel Halaman

3.1 Aplikasi Simpanan Faedah BRI Syraiah IB 54

3.2 Pembiayan Mikro BRI Syariah IB..... 56

3.3 Daftar Dokumen Persyaratan Pembiayaan pada BRI Syariah 62

3.4 Simulasi Angsuran Pembiayaan KPR dengan Akad *Murabahah* pada BRI Syariah 72

3.5 Perbedaan Karakteristik pembiayaan kepemilikan aset dengan refinancing 76

3.6 Simulasi Angsuran Pembiayaan KPR dengan Akad *Ijarah Mintahiya Bit-Tamlik* pada BRI Syariah..... 85

4.1 Perbedaan Pembiayaan KPR Akad *Murabahah* dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik*..... 96

4.2 Persamaan Pembiayaan KPR Akad *Murabahah* dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik*..... 96

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR GAMBAR

Gambar Halaman

3.1 Struktur Organisasi di BRI Syariah Kcp Menganti 49

3.2 Skema Pembiayaan KPR dengan Akad *Murabahah* pada BRI Syariah..... 66

3.3 Pembiayaan di BRI Syariah KCP Menganti 70

3.4 Pembiayaan KPR dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* pada BRI Syariah 78

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perbankan Syariah adalah suatu lembaga keuangan yang berlandaskan dengan sistem ajaran Islam. Banyaknya akad yang dikembangkan membuat minat para konsumen untuk datang dan menjadi nasabah di dalam perbankan syariah. Akad *murabahah* adalah suatu akad yang menjadi dasar pada setiap produk yang ada di perbankan syariah. Akad *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga suatu barang dengan margin yang di tentukan di awal dan akan di bertitahukan secara transparan dan di setujui oleh kedua belah pihak.[1] Banyak sekali produk yang menggunakan akad *murabahah* seperti pembiayaan hunian/ tempat tinggal, pembiayaan modal kerja, pembiayaan untuk kebutuhan konsumtif dan lainnya. Munculnya akad *murabahah* pada sistem perbankan syariah meningkatkan juga dengan berkembangnya produk dengan akad-akad lainnya seperti akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* (IMBT). Akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* akad adalah sewa-menyewa anatara pemilik objek sewa dengan penyewa dengan mendapatkan imbalan sewa dengan opsi objek dapat dimiliki baik dalam bentuk hibah maupun dengan jual beli.[2] Akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* juga dapat digunakan dalam produk untuk pembiayaan hunian/tempat tinggal dan pembiayaan untuk kebutuhan konsumtif.

---

[1] Mardani, "*Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*", (Jakarta: Kencana Pranamedia Group, 2011) hlm 137.

[2]Muhamad, "*Manajemen Bank Syariah*", (Yogyakarta:UPP AMP YKN, 2002) hlm 141.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Produk-produk yang dibuat dengan berlandaskan hukum Islam yang telah di tetapkan fatwa MUI yang sekarang di gunakan dalam praktek sistem perbankan syariah sudah sangat baik untuk memenuhin semua kebutuhan, baik untuk kebutuhan secara material maupun untuk kebutuhan spiritual yang di inginkan konsumen atau nasabah. Peningkatan jumlah penduduk di Indonesia yang cukup tinggi tentunya kebutuhan yang diinginkan juga sangat tinggi, terhitung dari tahun 2016 yaitu sebanyak 259.281.096 penduduk/jiwa menjadi 262.594.708 penduduk/jiwa pada tahun 2017.[3] Peningkatan yang pesat ini menjadi salah satu keuntungan untuk Lembaga Keuangan Bank maupun Non Bank sebagai penghimpun dana masyarakat dan penyalur dana masyarakat.

Tingginya peningkatan populasi penduduk yang terjadi Indonesia membuat kebutuhan berupa rumah atau hunian menjadi salah satu aset yang harus dan wajib di miliki setiap keluarga, sehingga akan berdampak pada meningkatnya harga tanah. Hadirnya Perbankan di Indonesia membantu dalam hal memberikan pinjaman untuk memenuhi kebutuhan akan hunian yang di sebut dengan KPR (Kredit Pemilikan Rumah). KPR adalah produk perbankan untuk pengkreditan dalam penalangan rumah atau tempat tinggal. KPR Syariah adalah suatu produk dari sistem perbankan syariah dalam hal pembiayaan kepemilikan rumah. KPR syariah merupakan produk perbankan syariah dalam hal untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan KPR. Perbedaan KPR konvensional dengan KPR syariah terletak pada akadnya yang dilakukan di awal perjanjian. Berbeda dengan sistem KPR konvensional yang mendapatkan keuntungan melalui sistem bunga KPR

[3] San Muliadi, "Jumlah Penduduk Indonesia Terbaru 2018", dalam *www.goinsan.com/2018/04/jumlah-penduduk-indonesia-terbaruhtml?m=1*. Diakses pada tanggal 15 April 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

syariah mendapatkan keuntungan dari nisbah atau keuntungan penjualan aset kepada nasabah.

Perbankan Syariah memberikan solusi pada produk pembiayaan KPR yang dapat di terapkan pada beberapa akad yaitu akad *murabahah* (jual-beli), akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* (sewa-beli), dan akad *musyarakah mutanaqisah* (kepemilikan bertahap). Setiap Bank Syariah memiliki kebijakan dan syarat-syarat tertentu dalam sistem pembiayaan KPR dan akad-akad yang akan di gunakan. Pada BRI Syariah terdapat produk untuk pembiayaan KPR yaitu KPR Faedah BRI Syariah IB.

KPR Faedah BRI Syariah IB adalah pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual/beli (*murabahah*) / sewa-menyewa (*ijarah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah di tetapkan di muka dan di bayar setiap bulan.[4] Pada BRI Syariah pembiayaan KPR dapat menggunakan akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* (IMBT).

Skema dengan menggunakan akad *murabahah,* BRI Syariah akan membeli barang dan akan menjual lagi kepada nasabah dan BRI Syariah akan mendapatkan keuntungan dari margin yang telah di tetapkan di awal. Angsuran pokok dan margin akan dibayar setiap bulan oleh nasabah untuk melunasi kewajiban akan kepemilikan rumah tersebut. Mekanisme pembiayaan KPR

[4] BRI Syariah, "KPR BRI Syariah" dalam *www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=13*. Diakses pada tanggal 15 April 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dengan akad *murabahah* sama dengan metode pembiayaan lainnya dengan menggunakan akad *murabahah*.

Akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* adalaah suatu akad pemindahan hak guna (manfaat) suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu, tanpa adanya kepemindahan kepemilikan suatu barang atau jasa tersebut.[5] Pada dasarnya dengan menggunakan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* bank juga tetap akan membeli suatu barang dan kemudian nasabah akan mengangsur harga pokok dengan *ujrah* yang telah di tentukan di awal. Dalam hal ini BRI Syariah menetapkan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* (IMBT) pada produk pembiayaan KPR dengan opsi diakhir akad rumah atau tempat tinggal akan dihibahkan kepada nasabah. Dengan menggunakan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* pada pembiayaan KPR mekanisme pembayarannya pun akan berbeda dengan menggunakan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR. Berbeda dengan akad *murabahah*, akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* (IMBT) BRI Syariah akan mendapatkan *ujrah* yang telah di tetapkan setiap bulannya dan pembayaran dengan penurunan angsuran menurun.

Terdapat juga pengembangan Akad dalam hal pembiayaan KPR yang telah di terapkan yaitu dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Akad *musyarakah mutanaqisah* adalah akad *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan

[5]. Muhamad, "*Manajemen Bank Syariah*", (Yogyakarta:UPP AMP YKN, 2002) hlm 138.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menjadi pemilik penuh usaha tersebut.[6] Penerapan kertiga akad yang terdapat dalam pembiayaan KPR di BRI Syariah diperuntukan kepada nasabah agar dapat disesuaikan kesetiap kebutuhan nasabah sendiri.

Perbandingan KPR antara akad *murabahah* dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* dapat dilihat dari beberapa segi. Baik dalam segi perbedaan skema dan proses setiap akad dan permasaan dalam beberapa komponen di setiap akad, maupun daya tarik setiap akad. Perbandingan dengan melihat perbedangan dan persamaan masing-masing akad juga disesuaikan kedalam kebutuhan setiap nasabah. Oleh karena itu nasabahpun diharapkan dapat memilih setiap produk dengan minat dan kebutuhan yang ingin dibiayai.

Dari pemikiran di atas peneliti ingin membandingkan bagaimana perbedaandan persamaan pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *murabahah* dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*. Diharapkan agar nasabah dan pembaca dapat membandingkan dan mengerti letak perbedaan dan persamaan, dan dapat menganalisa untuk dapat melakukan pembiayaan KPR sesuai kebutuhan akad yang dinginkan. Maka peneliti memilih judul "ANALISIS PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KPR MENGGUNAKAN AKAD MURABAHAH DENGAN AKAD IJARAH MUNTAHIYA BIT-TAMLIK (IMBT) PADA BANK BRI SYARIAH KCP MENGANTI".

[6] A. Wangsaawigjaja Z, "Pembiayaan Bank Syariah", (Jakarta:PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012) hlm 250.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Identifikasi Masalah dan Batasan Masalah

Dari latar belakang masalah di atas, maka peneliti akan melakukan identifikasi masalah sebagai berikut:

1. Perbandingan KPR secara konvensional dan KPR secara syariah.
2. Penerapan KPR di BRI Syariah.
3. Penerapan KPR dengan akad *murabahah*.
4. Penerapan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*.
5. Penerapan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah*.
6. Perbandingan KPR dengan akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*.

Dari hasil identifikasi masalah di atas, maka peneliti membatasi masalah yang akan di teliti sebagai berikut:

1. Penerapan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dan pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* (IMBT).
2. Perbandingan penerapan pembiayaan KPR menggunakan akad *murabahah* dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* (IMBT).

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas dan muncul beberapa masalah dan telah membatasi masalah yang akan dikaji maka rumusan masalah penelitian ini yaitu:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Bagaimana penerapan pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *murabahah* dan pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* (IMBT)?
2. Bagaimana perbandingan penerapan pembiayaan KPR menggunakan akad *murabahah* dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* (IMBT)?

D. Kajian Pustaka

Untuk menghindari penelitian dengan objek yang sama, maka diperlukan kajian terhadap kajian-kajian terdahulu terhadap beberapa penelitian yang dilakukan baik oleh praktisi ataupun oleh mahasiswa mengenai fenomena yang berkaitan dengan penelitian. Dapat dikatakan bahwa penelitian tentang pembiayaan KPR pada khususnya sudah banyak dilakukan sebelumnya. Sehingga, upaya untuk melihat posisi penelitian dalam skripsi ini menjadi penting dengan mendeskripsikan penelitian-penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini.

Penelitian terdahulu bersumber dari hasil penelitian yang telah di buat oleh para peneliti sebelumnya dengan memiliki kesamaan dalam hal subyek maupun objek penelitan. Penelitian terdahulu berfungsi sebagai pembelajaran dalam mengembangkan suatu penelitian yang akan dilakukan, dan dapat pula menjadi sumber penelitian yang ingin di teliti.

Pertama, penelitian skripsi dari Nurlaili Zakiyah dengan judul "Analisis Perbandingan Akad *Murabahah* dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pembiayaan KPR Muamalat IB."[7] Dalam penelitian yang di buat oleh Nurlali Zaiyah membahas bagaimana perbandingan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dan pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat IB. Terdapat persamaan dan perbedaan dalam penetian tersebut. Persamaannya terletak pada pada fokus yang ingin diteliti yaitu perbandingan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dengan akad lainnya. Perbedaan dari penelitian tersebut terletak pada objek tempat penelitian dan perbandingan dengan akad lain yaitu dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* (IMBT).

Kedua, tugas akhir dari Corina Hidayah dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek *Musyarakah Wal Ijarah*."[8] Penelitian yang dibuat Corina Hidayah mempunyai persamaan dalam pembahasan mengenai pembiayaan KPR tetapi memliki objek pembahasan yang berbeda. Dalam penelitian ini hanya berfokus pada kecocokan landasan hukum terhapad praktek *musyarakah wal ijarah* pada sistem perbankan syariah, erutama pada Bank Muamalat.

Ketiga, penetian yang di teliti oleh Nindya Latifah dengan judul "Analisis Penerapan Akad *Murabahah* dan Faktor-Faktor yang Memengaruhi Pendapatan Margin *Murabahah* Pada KPR Syariah."[9] Dalam Penelitian ini mempunyai kesamaan pembahasan mengenai pemebiayaan KPR Syariah dengan akad *murabahah*, akan tetapi memiliki topik pembahasan dan objek penelitian yang berdeba. Pada penelitian tersebut hanya membahas mengenai pembiayaan KPR

[7] Nurlaili Zakiyah, "*Analisisi Perbandingan Akad Murabahah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan KPR Muamalat IB*", (Skripsi-Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2016).
[8] Corina Hidayah, "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Musyarakah Wal Ijarah*". (Skripsi-Universitas Islam Negeri WAlisongo Semarang, 2012)
[9] Nindya Latifah, "*Analisis Penerapan Akad Murabahah dan Faktor-Faktor yang Memengaruhi Pendapatan Margin Murabahah pada KPR Syariah*", (Skripsi-Institut Pertanian Bogor, 2016).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dengan akad *murabahah* pada KPR Syariah dan hal apa saja yang mempengaruhi pendapatan margin pada KPR Syariah.

Keempat, penelitian yang di teliti oleh Harnia dengan judul "Analisis Penerapan Sistem *Murabahah* pada Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat."[10] Dalam penelitian tersebut peneliti membahas mengenai penerapan sistem KPR dengan akad *murabahah*. Penelitian tersebut tidak membahas menganai perbandingan dengan akad lainnya dan hanya fokus mengenai akad *murabahah*.

Kelima, Penelitian yang di teliti oleh Ahmad Agus Salim mengenai "Pelaksanaa Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) IB Flexi dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang." mempunyai persamaan pembahasan mengenai sistem pembiayaan KPR.[11] Perbedaan penelitian tersebut terletak pada tempat penelitian dan objek pembahasan yang tidak membandingkan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dengan akad lain.

[10] Harnia, "*Analisis Penerapan Sistem Murabahah pada Pembiayaan Hunian Syariah*", (Skripsi-Universitas Islam Negeri Alaudin Makasar, 2012)
[11] Ahmad Agus Salim, "*Pelaksanaa Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) IB Flexi dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank CIMB Niaga Syariah KC Semarang*", (Skripsi-Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2017)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah di kemukakan oleh penulis, maka tujuaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui penerapan pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *murabahah* dan pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* (IMBT).
2. Untuk mengetahui perbandingan penerapan pembiayaam KPR menggunakan akad *murabahah* dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* (IMBT).

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Kegunaan dari hasil penelitian ini adalah:

1. Manfaat Praktis

   Secara praktis penelitian ini mempunyai manfaat besar dalam rangka mengetahui perbandingan pembiayaan KPR menggunakan akad *murabahah* dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* (IMBT). Terutama perbandingan setiap mekanisme, kekurangan, dan kelebihan masing-masing akad.
2. Manfaat Teoritis
   a. Pihak Bank

      Bagi bank yang diteliti, fokus studi diharapkan bermanfaat sebagai masukan dan koreksi agar sesuai dengan teori yang ada.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Pihak Nasabah

Bagi pihak Nasabah, dengan adanya penelitian ini memberikan sedikit ilmu pengetahuan mengenai beberapa produk akad yang ada dalam praktek perbankan syariah dan dapat membedakan secara teori maupun praktek. Diharapkan juga nasabah bisa memilih dan mengerti akad apa yang akan di gunakan sebagai kebutuhannya.

c. Pihak Peneliti

Bagi peneliti diharapkan, dengan adanya penelitian ini dapat memberikan wawasan mengenai mekanisme KPR pada BRI Syariah.

G. Defenisi Operasional

Definisi operasional digunakan agar tidak terjadi perbedaan penafsiran atara penulis dan pembaca, oleh karena itu perlu dijelaskan beberapa istilah dalam penelitian yang berjudul "Analisi Perbandingan Pembiayaan KPR menggunakan Akad *Murabahah* dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT)", sebagai berikut:

1. Pembiayaan KPR adalah fasilitas dalam hal permodalan untuk kepemilikan aset rumah atau hunian. Proses pembiayaan KPR pada Bank Syariah pada umumnya dengan metode jual-beli atau dengan istilah akad *murabahah*. Dengan menggunakan akad *murabahah* maka pembayaran angsuran yang harus dibayar ke Bank Syariah berupa uang pokok dan margin sebagai keuntungan yang di ambil oleh pihak Bank Syariah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Akad *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga suatu barang dengan margin yang ditentukan diawal dan akan dibertitahukan secara transparan dan disetujui oleh kedua belah pihak.
3. Akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* (IMBT) adalah sewa-menyewa anatara pemilik objek sewa dengan penyewa dengan mendapatkan imbalan sewa dengan opsi objek dapat dimiliki baik dalam bentuk hibah maupun dengan jual beli.
4. BRI Syariah adalah salah satu lembaga keuangan perbankan yang berdasarkan prinsip syariah. Peningkatan BRI Syariah yang mulai berdiri sejak tahun 2008 hingga kini mengalami peningkatan pertumbuhan usaha yang cukup pesat. Tentunya dengan menentukan Visi dan Misi yang ingin memenuhi kebutuhan konsumen untuk lebih bermakna akan selalu mendorong peningkatan dari kegiatan usaha yang di jalankan oleh BRI Syariah.

H. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif deskriptif yaitu penelitian yang memusatkan diri pada masalah tertentu.[12] Penelitian ini akan mengkaji secara lebih mendalam dan menggambarkan Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad *Murabahah* dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT).

[12] Lexy J Moleong, "*Metode Penelitian Kualitatif*", (Bandung: PT. Remaja Rosadakarya, 2010) hlm. 11.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. **Data**

Data yang akan di kumpulkan tersebut adalah data bagaimana proses dan aplikasi KPR dengan menggunakan akad *murabahah* dan bagaimana proses dan aplikasi dengan menggunakan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* (IMBT).

2. **Sumber Data**

a. Data Primer adalah sumber data yang langsung memberikan hasil data penelitian kepada pengumpul data.[13] Data primer akan di dapat langsung dengan wawancara kepada beberapa narasumber yaitu AOM BRI Syariah KCP Menganti, AO BRI Syariah KCP Menganti, Pincapem BRI Syariah KCP Menganti dan nasabah yang pernah mengajukan pembiayaan KPR baik dengan akad *murabahah* maupun dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* (IMBT).

b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain yang sudah tersedia dalam bentuk literatur.

3. **Teknik Pengumpulan Data**

a. Wawancara merupakan dialog yang dilakukan oleh pewawancara untuk memperoleh informasi dari informan. Dalam penelitian ini, jenis wawancara yang digunakan adalah wawancara terstruktur dan wawancara tidak terstruktur, yang berarti peneliti memiliki pedoman wawancara dengan mengajukan beberapa pertanyaan yang telah

[13] Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2017) hlm 255.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

disiapkan. Namun pertanyaan ini memiliki kemungkinan untuk berkembang.[14]

b. Dokumentasi, ketika melakukan observasi dan wawancara peneliti sekaligus membuat dokumentasi berupa foto dan rekaman yang dapat digunakan sebagai pelengkap data penelitian.

c. Triangulasi, dalam poses untuk keabsahan data triangulasi yang dipakai dengan skema mencocokkan sumber berdasarkan sumber dari pihak marketing BRI Syariah KCP Menganti dengan nasabah terkait. Beberapa sumber dengan wawancara kepada nasabah hanya sebagai pendukung bahwa faktor peminatan untuk setiap akad antara marketing dan nasabah sesuai atau tidak.

4. Teknik Pengelolaan Data

Setelah data terkumpul, maka selanjutnya dilakukan pengolahan data dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

Data yang telah dikumpulkan dalam penelitian ini dikelola menggunakan penelitian deskriptif analisis. Jenis penelitian ini dalam deskripsinya juga mengandung uraian-uraian, tetapi fokusnya terletak pada analisis antara variabel.

Penelitian ini dilakukann dengan menggunakan teknik pengolahan data sebagai berikut:

[14] M. Djunaidi Ghony dan Fauzan Almanshur, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jogjakarta: AR-RUZZ MEDIA, 2017) hlm 176.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. *Editing.* Yaitu pemeriksaan kembali dari semua data yang telah diperoleh terutama dari segi kelengkapannya, kejelasan makna, keselarasan data yang ada dan relevasi dengan peneliti terkait *repayment capacity*.

b. *Organizing*, yaitu menyusun kembali data yang telah didapat dalam penelitian yang diperlukan dalam kerangka paparan yang sudah direncanakan dengan rumusan masalah secara sistemik.

c. Penemuan hasil, dengan menganalisa data yang telah diperoleh dari penelitian untuk memperoleh kesimpulan mengenai fakta yang terjadi dilapangan, yang akhirnya merupakan sebuah jawaban dari rumusan masalah.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun data secara sistematis data yang diperoleh dari studi kepustakaan, wawancara, observasi, dan dokumentasi sehingga mudah untuk dipahami serta temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain. Dalam penelitian ini teknik analisis data yang digunakan adalah model Miles and Huberman.[15]

a. Koleksi data

Dilakukan dengan mengumpulkan data melalui tahapan-tahapan yang telah dirancang. Untuk memperoleh data peneliti mengeksplorasi dengan cara studi kepustakaan, wawancara, observasi, dan dokumentasi.

[15] Sugiyono, "*Metodologi Penelitian Kualitatif*," (Bandung: CV. Alfabeta, 2010) hlm 91.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Reduksi data

Dalam reduksi peneliti melakukan dua tahapan yaitu:

1) Transkrip data merupakan kegiatan mengubah data yang diperoleh dalam bentuk rekaman menjadi tertulis. Data yang sudah ditranskip kemudian dipahami dan diteliti kembali untuk mendapatkan gambaran umum tentang objek penelitian.
2) Seleksi data merupakan kegiatan memilih data, data mana yang sesuai dengan penelitian dan data mana yang tidak sesuain dengan penelitian.

c. Penyajian data

Pada tahap ini, peneliti menyajikan data dari hasil proses reduksi data. Penyajian data mencakup penyusunan data dan pengorganisasian data dari informasi yang telah dilakukan, sehingga dapat terorganisir dengan baik dan bermakna. Penyajian data dilakukan dalam bentuk teks naratif, sehingga dapat memudahkan peneliti untuk memahami apa yang terjadi dan merencanakan kerja selanjutnya sesuai apa yang telah dipahami.

I. Sistematika Pembahasan

Dalam penulisan skripsi ini, peneliti akan menggunakan pokok-pokok bahasan sistematik yang terdiri dari lima bab dan pada tiap-tiap bab terdiri dari beberapa sub bab sebagai perinciannya. Adapun sistematika pembahasannya adalah sebagai berikut:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bab Pertama. Bab ini merupakan bab pendahuluan. Dalam bab ini hanya disebutkan mengenai latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi operasional, metodologi penelitian, serta sistematika pembahasan.

Bab kedua. Bab ini dimaksud untuk menguraikan kerangka teoritis dalam menjawab rumusan masalah dan disesuaikan dengan vairabel dalam judul. Oleh karena itu, kerangka teoritis yang pertama adalah tentang pengertian akad *murabahah* dan Skemanya, pengertian akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* (IMBT) dan Skemanya.

Bab ketiga akan membahas tentang data hasil penelitian yang menyangkut gambaran umum Kantor Cabang Pembantu BRI Syariah Menganti, prosedur pembiayaan KPR di BRI Syariah dengan model akad *murabahah*, Skema perhitungan KPR dengan akad *murabahah*, Prosedur pembiayaan KPR di BRI Syariah dengan model akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* (IMBT), dan Skema perhitungan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* (IMBT).

Bab keempat adalah bab yang memuat analisis data, yaitu mendeksripsikan data yang telah dikumpulkan selama penelitian dilakukan dalam bab ini, analisis data menyangkut hasil wawancara mengenai prosedur dan skema pembiayaan KPR dengan mengunakan model akad *murabahah* dan mengenai prosedur dan skema pembiayaan KPR dengan menggunakan model akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* (IMBT).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bab kelima sebagai penutup akan memuat kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan jawaban dari rumusan masalah dengan pemaparan yang singkat, serta saran yang berupa implikasi dan rekomendasi yang berhubungan dengan hasil penelitian.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II

MURABAHAH, IJARAH MUNTAHIYA BIT-TAMLIK (IMBT), DAN PEMBIAYAAN

A. *Murabahah*

1. Pengertian *Murabahah*

Penjelasan atas Pasal 19 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa: "yang dimaksud dengan akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.[16]

Murabahah menurut Mardani adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.[17]

Murabahah yang dijelaskan oleh Ismail adalah akad jual beli atas suatu aset/barang tertentu dimana penjual akan menjual dengan menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu.[18]

[16] UU nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
[17] Mardani, "*Fiqh Ekonomi Syariah*," (Jakarta:Kencana Pranademedia Group, 2012), 136.
[18] Ismail, "*Perbankan Syariah*," (Jakarta: Kencana , 2017), 138.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Menurut Muhammad akad *murabahah* adalah akad jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.[19]

Murabahah adalah suatu skema jual beli antara penjual dan pembeli atau dalam dunia perbankan antara bank dan nasabah, dimana nasabah ingin membeli suatu barang kepada pihak bank, dan bank akan membeli dan menjual kembali kepada nasabah dengan keuntungan pada awal perjanjian yang disepakati kedua belah pihak. Skema pembiayaan ini sangat banyak dijumpai pada model pembiayaan pada bank syariah, dalam skema ini bank akan mendapatkan keuntungan dari penjualan suatu barang bukan dari kelipatan kredit seperti bank konvensional.

Contoh pembiayaan dengan akad *murabahah* sebagai berikut: seseorang nasabah ingin membeli rumah tetapi kurang cukup dana untuk membayar secara tunai. Bank Syariah akan memberikan solusi dengan melakukan praktek pembiayaan dengan akad *murabahah*. Harga rumah yang diinginkan oleh nasabah berkisar Rp. 100.000.000,00, maka bank akan membeli rumah tersebut dan akan menjual kepada nasabah seharga rumah yang dibeli ditambah dengan margin yang disepakati berkisar 12% pertahun atau sebesar Rp. 12.000.00,00. Angsurang yang akan dibayarkan sebesar Rp. 10.000.000,00 setiap bulannya.

[19] Muhammad," *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah,"* (Yogyakarta: AMP YPKN, 2002), 75.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Landasan Hukum *Murabahah*

Landasan hukum yang mendasari hukum akad *murabahah* dituliskan dalam kitab al-Qur'an dan hadist-hadist yang telah di riwayatkan oleh para sahabat Nabi Muhammad SAW. Landasan hukum yang mengenai akad *murabahah* adalah sebagai berikut:

a. Al-Qur'an

Ayat yang menjelaskan mengenai akad *murabahah* terdapat dalam al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 275 dan surat an-Nisa ayat 29:

وَاَحَلَّ اللّٰهُ البَيْعُ وحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: "dan Allah mengahalalkan jual beli dan mengharamkan riba…"[20]

يَاَأَيُّهَا الَّذِيْنَ آمَنُوْا لاَتَأْكُلُوْا اَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّآ اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Artinya: " Wahai orang-orang yang beriman, jnganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu."[21]

Sesuai dengan hukum yang dijelaskan didalam al-Qur'an pada surat al-Baqarah ayat 275 dan surat an-Nisa ayat 29 memiliki makna, bahwa Allah SWT sangat melarang praktek riba dan

[20] Kementrian Agama Republik Indonesia, "*Al-Qur'an dan Tafsirnya,"* (Jakarta: Percetakan Ikrar Mandiriabadi, 2011), 104.
[21] Ibid., 153.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menghalalkan praktek jual beli. Praktek jual beli yang dipakai dalam sistem perbankan syariah yaitu dengan praktek jual beli dengan akad *murabahah*. Jual beli beli secara *murabahah* diperbolehkan dalam Islam karena keuntungan yang didapatkan olah pihak bank berdasarkan margin yang ditetapkan diawal bukan dengan konsep riba yang menghasilkan bunga. Praktek riba hanya akan menguntung salah satu pihak dan akan merugikan pihak lain.

b. Al-Hadits

Al-Hadits dari riwayat Ibnu Majah yang berbunyi:

عَنْ أَبِيْ سَعِيْدٍ الخُدْرِيَ أَنَّ رَسُوْلَ اللَّهُ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَ سَلَّمَ قَالَ إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه إبن ماجه)

Artinya: "dari Abi Sa'id al Kurdi, bahwa Rasulullah SAW bersabda: sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan dengan suka sama suka (rela sama rela)." (H.R. Ibnu Majah).[22]

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَ سَلَّمَ قَالَ ثَلَا ثٌ فِيْهِنَّ الْبَرَكَةُ اَلْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَا رَضَةُ وَخَلْطُ الْبُرِّبِالشَّعِيْرِلِلْبَيْتِ لاَلِلْبَيْعِ (رواه إبن ماجه)

Artinya: dari Suhaib ar-Rumi r.a., bahwa Rasulullah SAW bersabda: tiga hal didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, *muqaradah (mudharabah),* dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk jual beli. (H.R. Ibnu Majah).

Dalil yang diatas menerangkan dan memperkuat suatu hukum bahwa metode pembiayaan dengan jual beli secara *murabahah*

[22] Ibnu Majah, "*Sunan Ibnu Majah*," Jilid II, hadis no.2185, 737.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

diperbolehkan dan sangat dianjurkan dalam bank syariah. Keuntungan yang didapat tanpa riba menjadikan pola perdagangan tersebut menjadi barokah dan saling menguntungkan satu dengan lainnya. Transaksi apapun menurut islam kesepakatan antara saring rela menjadi pokok yang harus ada dan menjadi titik pokok apakah transaksi itu akan dilanjutkan atau dibatalkan.

c. Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional(

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*, memutuskan:[23]

Pertama : Ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah :

1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
2) Barang yang diperjualbelikan tidak di haramkan dalam syariat Islam.
3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4) Bank membeli barang yang di perlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli dan

[23] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*…, 145.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang di perlukan.

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

Kedua : Ketentuan *murabahah* kepada nasabah

1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang di pesannya secara sah dengan pedagang.
3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima sesuai dengan perjanjian yang telah di sepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual-beli.

4) Dalam jual beli ini bank di bolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6) Jika niali uang muka kurang dari kerugian yang harus di tanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7) Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternative dari uang muka, maka:
   a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut,ia tinggal membayar sisa harga.
   b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga : Jaminan dalam *murabahah*

1) Jaminan dalam *murabahah* di bolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyadiakan jaminan yang dapat di pegang.

Keempat : Utang dalam *murabahah*

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

Kelima: Penundaan pembayaran dalam *murabahah*

1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya maka penyelesaiannya di lakukan melalui Badan Abritasi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam : Bangkrut dalam *murabahah*

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

3. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Rukun-rukun dalam *murabahah* :[24]

a. Penjual (*ba'i*). Penjual adalah pelaku yang akan menjual suatu aset/barang kepada pembeli.
b. Pembeli (*musytari*). Pembeli adalah pelaku yang akan membeli suatu aset/barang dari penjual. Pembeli dan penjual adalah dua pelaku yang akan melakukan suatu transaksi.
c. Ijab qabul. Ijab qabul adalah suatu perbuatan/kesepakatan baik secara percakapan atau secara tulisan yang akan mengikat kedua pelaku transaksi (penjual dan pembeli). Pelaku ijab dalam proses *murabahah* yaitu pihak penjual (bank) dan pelaku qabul yaitu pembeli (nasabah).
d. Barang yang diperjualbelikan (*ma'qud 'alayh*). Objek yang diperjualbelikan harus jelas, karena objek tersebut menjadi salah satu hal yang membuat terjadinya suatu kesepakatan/akad.

[24] Idri, "*Hadis Ekonomi, Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*," (Jakarta: Prenademia Group, 2016), 172.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Syarat-syarat dalam *murabahah* :[25]

a. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.
b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
c. Kontrak harus bebas dari riba.
d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi catatan atas barang sesudah pembelian.
e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

B. *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT)

1. Pengertian *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT)

Menurut Ahmad Ifham, *ijarah muntahiya bit-tamlik* adalah perjanjian sewa suatu barang antara bank (*muajjir*) dengan nasabah (*musta'jir*) yang diakhiri dengan pembelian objek sewa (*ma'jur*) oleh nasabah.[26] Menurut Muhamad, *Ijarah muntahiya bit-tamlik* adalah transaksi menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa.[27]

Ijarah muntahiya bit-tamlik (IMBT) adalah akad sewa menyewa antara pemilik sewa dengan penyewa untuk mendapatkan hasil dari objek sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan baik secara jual beli

[25] Muhammad Syafi'i Antonio, "*Bank Syariah dari Teori ke Praktek,"* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 102.
[26] Ahmad Ifham, "*Ini Lho Bank Syariah Memahami Bank Syariah dengan Mudah*," (Jakarrta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2015), 173.
[27] Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*…, 52.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

maupun secara hibah (pemberian). ada dua cara pemidahan kepemilikan yang terdapat pada *ijarah muntahiya bit-tamlik* yaitu sebagai berikut :

a. Pihak penyewa berjanji akan menjual barang yang disewa pada akhir masa sewa yang disepakati.
b. Pihak penyewa berjanji akan memberikan atau menghibahkan barang yang disewa pada akhir masa sewa yang telah disepakati.[28]

Ijarah muntahiya bit-tamlik adalah suatu skema dimana ada perpaduan antara sewa (*ijarah*) dan jual-beli (*ba'i*). Skema *ijarah muntahiya bit-tamlik* pada perbankan syariah memakai proses sewa-beli, dikarenakan dalam pembiayaan kepemilikan suatu barang setiap bank pasti membeli terlebih dahulu barang tersebut kemudian akan dijual kembali kepada nasabah. Pembiayaan KPR dengan skema *ijarah muntahiya bit-tamlik* bank syariah akan membeli suatu rumah dan akan disewa belikan kepada nasabah dengan harga yang disepakati diawal perjanjian. Bank syariah akan mendapatkan keuntungan dari *ujrah* (upah) yang akan didapatkan setiap bulan dikarenakan nasabah yang menghuni rumah tersebut sebagai sewa. Nasabahpun mempunai kewajiban untuk membayar *ujrah* yang ditanggungkan kepadanya ditambah dengan harga rumah sebagai arti membeli rumah tersebut.

[28] Fatmah, "*Kontrak Bisnis Syariah*," (Surabaya : UINSA Press, 2014), 141.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Penerapan skema pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* memiliki skema yang hammpir sama dengan pembiayaan dengan akad *murabahah.* Contoh pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* sebagai berikut, seorang nasabah ingin memiliki sebuah rumah dengan harga sebesar Rp. 100.000.000,00. Nasabah datang ke bank guna untuk melakukan pembiayaan untuk kepemilikan rumah. Bank akan memberikan solusi dengan model pembiayaan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik.* Bank akan memberikan *ujrah* kepada nasabah sebesar 12% setahun. Nasabah berkewajiban untuk membayar angsuran setiap bulan sesuai harga yang dietapkan oleh bank. Setelah pembayaran lunas maka rumah akan menjadi milik seutuhnya nasabah. Perbedaan terletak pada kepemilikan suatu barang, jika model pembiayaan dengan akad *murabahah* diakui menjadi milik nasabah pada awal perjanjian dan jika model pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bitt-tamlik* baru diakui setelah proses pembayaran selesai.

2. Landasan Hukum *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT)

   a. Al-Qur,an

      Ayat al-Qur'an yang menerangkan mengenai *ijarah muntahiya bit-tamlik* terdapat pada al-Qur'an surat az-Zukhruf ayat 32 :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

اَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا نَيْنَهُمْ مَعِيْشَتَهُمْ فِي الْحَيَاتِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُوْنَ

Artinya : "Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat menggunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.[29]

Menurut ayat al-Qur'an diatas menerangkan bahwa pembagian harta sangat penting untuk saling membantu satu dengan yang lainnya. Harta yang kita miliki akan sangat berguna jika dikelola dengan baik dan untuk membantu satu dengan lainnya. Salah satu cara dalam membantu sesame umat Islam dengan metode sewa-menyewa. Menyewakan suatu barang untuk yang memerlukan akan membantu kinerja dalam usaha yang akan dilakukannya. Seseorang yang menyewakan barangnya pun akan mendapatkan imbalan atas suatu barang yang dia sewa. Begitulah Allah SWT mengajarkan kepada kita untuk saling membagi-membagi harta kita agar menjadi suatu harta yang baik dan barokah. Penerapan sewa-menyewa pada bank syari'ah memiliki 2 macam, yaitu sewa-menyewa dan sewa-beli. Pada dasarnya ketentuan yang wajib dilakukan bank syariah untuk mengadakan metode sewa-beli

[29] Kementrian Agama Republik Indonesia, "*Al-Qur'an Terjemah*," (Bogor: Pustaka al-Mubin).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(*ijarah muntahiya bit-tamlik*), harus menetapkan atau menjalankan terlebih dahulu metode sewa-menyewa (*ijarah*).

b. Al-Hadits

Al-Hadits dari riwayat Ibnu Majah dan Bukhori, berkata:

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيْدِ الدِّمَشْقِيُّ حَدَّثَنَا وَهْبُ بْنُ سَعِيْد بْنِ عَطِيَّةَ السَّلَمِيُّ حَدَّثَنَا عَبْدُ الرَّحْمَنِ بْنُ زَيْدِ أَسْلَمَ عَنْ أَبِيْهِ عَنْ عَبْدِاللَّهِ بِنْ عُمَرَ قَالَ رَسُوْلُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أُعْطُوْا الْاَخِيْرُ أَجْرَهُ قَبْلَ اَنْ يَّجِفُّ عَرَقَةُ (رواه إبن ماجه)

Artinya: "Al-Abbas bin al-Wahid ad-Dimasyqi menyampaikan kepada kami dari Wahab bin Sa'id bin Athiyyah as-Salami, dari Abdurrahman bin Zaid bin Aslam, dari ayahnya, dari Abdullah bin Umar bahwa Rasulullah SAW bersabda, Berikanlah kepada pekerja upahnya sebelum kering keringatnya."[30]

حَدَّثَنَا مُوْسَى بْنُ اِسْمَا عِيْلَ حَدَّثَنَا ابْنُ طَاوُسٍ عَنْ أَبِيْهِ عَنْ اِبْنِ عَبَّاسٍ قَالَ اِحْتَجِمُ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَ سَلَّمَ وَاُعْطِى الْحِجَامُ أَجْرَهُ

Artinya: "Musa bin Ismail menyampaikan kepada kami dari Wuhaib, dari Ibnu Thawus, dari ayahnya bahwa Ibn Abbas berkata, Nabi Muhamaad SAW Bersabda: berbekam dan beliau memberikan kepada tukang bekam itu upahnya.[31]

Dalil diatas mengajarkan kita pada konsep upah. Nabi Muhammad SAW, menggajarkan kita untuk memberikan upah bagi orang yang menyewakan suatu tanah dengan harta bukan dari hasil tanaman yang dikelola oleh penyewa. Konsep *ijarah* tidak hanya pada konteks sewa-menyewa tetapi juga pada konsep memberikan upah (sewa jasa). *Ijarah muntahiya bit-tamlik*

[30] Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Qazwini Ibnu Majah, "*Sunan Ibnu Majah*," 436.
[31] Abu Abdullah Muhammad bin Ismail al-Bukhari, "*Shahih al-Bukhari I*," 506.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

merupakan akad pengembangan antara *ijarah* (sewa) dan *ba'i* (jual-beli). Pengembangan tersebut dapat dilakukan dengan cara melaksanakan transaksi *ijarah* terlebih. Pada dasarnya opsi perpindahan kepemilikkan akan terlaksana diakhir atau ketika berakhirnya masa *ijarah*.

c. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN)

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor : 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *ijarah muntahiya bit-tamlik*, memutuskan :[32]

Pertama : Ketentuan umum *ijarah muntahiya bit-tamlik* :

Akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

1) Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijarah* (Fatwa DSN Nomor : 09/DSN-MUI/IV/2002) berlaku pula dalam akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*.
2) Perjanjian untuk melakukan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* harus disepakati ketika akad *ijarah* di tandatangani.
3) Hak dan kewajiban setiap pihak harus di jelaskan dalam akad.

Kedua : Ketentuan tentang *ijarah muntahiya bit-tamlik*

1) Pihak yang melakukan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan

[32] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*…, 259

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat di lakukan setelah masa *ijarah* selesai.

2) Janji pemindahan kepemilikan yang di sepakati di awal akad *ijarah* adalah *Waad*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin di laksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang di lakukan setelah masa *ijarah* selesai.

Ketiga :

1) Jika salah satu pihak tidak manunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesainnya di lakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2) Fatwa ini berlaku sejak tanggal di tetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan di ubah dan di sempurnakan sebagaimana mestinya.

3. Rukun dan Syarat *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik*

Rukun-rukun *ijarah muntahiya bit-tamlik* :[33]

a. Penyewa (*musta'jir*). Penyewa adalah pihak yang menyewa suatu barang/aset.
b. Pemilik barang (*mu'ajjir*). Pemilik barang/aset yang akan menyewakan barang/aset miliknya.

[33] Ismail, *Perbankan Syariah*…, 166.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Barang/objek sewa (*ma'jur*). Barang/aset yang dijadikan objek sewa.

d. Harga sewa/manfaat sewa (*ujrah*). Manfaat atau imbalan yang akan didapatkan oleh pemilik barang.

e. Ijab qabul. suatu akad/perjanjian baik secara bahasa maupun tulisan yang akan mengikat pihak-pihak yang melakukan suatu transaksi. Pelaku ijab dalam proses *murabahah* yaitu pihak penjual (bank) dan pelaku qabul yaitu pembeli (nasabah).

Syarat-syarat *ijarah muntahiya bit-tamlik* :

a. Kerelaan dari pihak yang melaksanakan akad.

b. *Ma'jur* memiliki manfaat dan manfaatnya dibenarkan dalam islam, dapat dinilai atau diperhitungkan, dan manfaat atas transaksi *ijarah muntahiya bit-tamlik* harus diberikan oleh *lessee* kepada *lessor*.

C. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan dalam perbankan syariah atau yang disebut dengan istilah yang umum pada metode perbankan aktifitas produktif, menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman dana bank syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, *qardh*, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kontinjensi pada rekening administratif serta sertifikat wadiah Bank Indonesia.[34]

Pembiayaan menurut Ismail pembiayaan adalah suatu aktifitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah.[35]

Menurut UU perbankan no.10 tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.[36]

Menurut UU no.21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:[37]

a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*.
b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa-beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bit-tamlik*.
c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salami,* dan *istishna'*.
d. Transaksi dalam bentuk pinjaman dengan piutang *qardh*.

[34] Muhammmad, *Manajemen Dana Bank Syariah*…, 302
[35] Ismail, *Perbankan Syariah*…, 105.
[36] Undang-Undang no. 10 tahun 1998 tentang Perbankan.
[37] UU nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

e. Transaksi dalam sewa- menyewa jasa dan sewa-menyewa multijasa dalam bentuk *ijarah*.

Pembiayaan adalah salah satu komponen penting dalam pengembangan roda perputaran alur produksi pada bank syariah. Bank Syariah sebagai pelaku dalam lembaga keuangan akan membuat produk pembiayaan menjadi bermanfaat untuk seluruh komponen yang bersangkutan dengan alur usaha yang dijalankan. Tidak hanya bank sendiri yang akan diuntungkan, tetapi nasabah dan pemerintahpun akan mendapatkan keuntungan dari pembiayaan yang dijalankan oleh bank syariah.

2. Unsur-Unsur Pembiayaan

a. Bank syariah

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

b. Mitra usaha/*Patner*

Merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah.

c. Kepercayaan (*Trust*)

Bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai jangka waktu tertentu yang diperjanjikan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d. Akad

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

e. Risiko

Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.

f. Jangka waktu

Merupakan priode waktu yang diperlukan oleh sabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah.

g. Balas jasa

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati antara bank dan nasabah.[38]

3. Tujuan Pembiayaan

Pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank syariah. Tujuan pembiayaan yang dilaksanakan perbankan syariah terkait dengan *stake holder*, yakni :[39]

a. Pemilik

Sumber pendapatan utama yaitu para pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut.

[38] Ismail, *Perbankan Syariah*…, 106.
[39] Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*…, 303

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Pegawai

Para pegawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahtraan dari bank yang dikelolanya.

c. Masyarakat

1) Pemilik dana

Sebagaimana pemilik, mereka mengharapkan dari dana yang diinvestasikan akan diperoleh bagi hasil.

2) Debitur yang bersangkutan

Para debitur, dengan penyediaan dana baginya, mereka terbantu guna menjalankan usahanya (sektor produktif) atau terbantu untuk pengadaan barang yang diinginkannya (pembiayaan konsumtif).

3) Masyarakat umumnya-konsumen

Mereka dapat memperoleh barang-barang yang dibutuhkan.

d. Pemerintah

Akibat penyediaan pembiayaan, pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan negara, di samping itu akan diperoleh pajak berupa pajak penghasilan atau keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan-perusahaan.

e. Bank

Bagi bank yang bersangkutan, hasil dari penyaluran pembiayaan, diharapkan bank dapat meneruskan dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mengembangkan usahanya agar tetap survival dan meluas jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dilayaninya.

4. Fungsi Pembiayaan

Berikut fungsi pembiayaan yang di berikan oleh perbankan syariah kepada masyarakat, yaitu :[40]

a. Meningkatkan daya guna uang

Bank syariah sebagai tempat penyimpanan dana dan sebagai tempat penyaluran dana tentunya dapat meningkatkan daya guna uang menjadi lebih baik. Para pemilik dana yang memiliki dana lebih dan ditabungkan ke dalam bank syariah tidak akan diam tetapi akan dielola oleh pihak bank agar menjadi sesuatu yang lebih bermanfaat. Untuk para konsumen yang ingin mengembangkan usahanya dapat menikmati layanan pembiayaan yang telah disedikan oleh bank syariah untuk memenuhi kebutuhan para konsumen. dengan demikian maka bank syariah meningkatkan daya guna uang dalm peningkataan produktifitas masyarakat.

b. Meningkatkan daya guna barang

Tidak hanya meningkatkan daya guna uang tentunya akan meningkatkan juga pada daya guna barang. Para pengusaha akan tertolong dalam hal penambahan modal untuk peningkatan usaha yang di bangun dan akan meningkatkan barang yang di produksi.

[40] Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*…, 304

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Baik barang yang di produksi akan meningkat dari segi kualitas maupun dari segi kuantitas.

c. Meningkatkan peredaran uang

Peningkatak produktifitas pada masyarakat akan menambah perdaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel, promes, dan lain sebagainya. Peredaran uang kartal dan uang giral tentunya akan lebih berkembang melalui pembiayaan bank Syariah.

d. Menimbulkan kegairahan berusaha

Pembiayaan pada bank syariah akan mempermudah para pelaku usaha untuk mengembangkan bidang usahanya tanpa perlu bersusahpayah untuk mencari modal. Melalui pembiayaan pastinya akan meningkatkan kegairahan para pengusaha untuk meningkatkan kualitas usahanya.

e. Stabilitas ekonomi

Peran penting dari perbankan yaitu stabitilas ekonomi. Fungsi dari perbankan sangat bisa memengaruhi stabilitas eonomi pada suatu negara.

f. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

Peningkatan produktifitas masyarakt tentunya akan memacu peningkatan pendapatan nasional. Tidak hanya pengusaha negarapun akan diuntungkan dengan peningkatan tersebut. Pajak

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dan pembukaan tenaga kerja tentunya membantu negara dalam meningkatkan pendapatan nasional secara keseluruhan.

g. Sebagai alat hubungan ekonomi internasional

Bank syariah sebgai lembaga pembiayaan tidak saja bergerak dalam negeri tetapi dalam luar negeri juga. Negara-negara yang kaya dan kuat dalam bidang ekonomi tentunya akan dapat membantu dalam memberikan dana kepada negara yang sedang berkembang.

5. Jenis-Jenis Pembiayaan

Jenis-jenis pembiayaan pada bank syariah dibedakan kedalam beberapa objek, sebagai berikut :

a. Pembiayaan dilihat dari segi tujuannya.[41]

Pembiayaan dilihat dari segi tujuannya dibagi menjadi tiga jenis yaitu, pembiayaan investasi, modal kerja, dan konsumsi.

1) Pembiayaan investasi, pembiayaan ini pada umumnya adalah suatu kerjasama dalam hal pendirian perusahaan atau untuk penambahan suatu aset atau dalam pembiayan proyek yang butuh dana cukup besar.

2) Pembiayaan modal kerja, pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan akan modal kerja yang biasanya habis dalam satu siklus usaha.

[41] Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014), 208.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3) Pembiayaan konsumen, pembiayaan ini untuk memenuhi kebutuhan akan konsumsi yang di butuhkan.

b. Pembiayaan diihat dari segi jangka waktunya.[42]

Pembiayaan dilihat dari segi jangka waktunya terbagi atas 3, yaitu pembiayaan jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.

2) Pembiayaan jangka pendek, pembiayaan dengan jangka waktu pendek biasanya deberikan oleh bank dalam membiayai modela kerja untuk silkus usaha yang hanya berkembang dalam waktu dekat.

3) Pembiayaan jangka menengah, pembiayaan jangka menengah biasanya sering terjadi pada pembiayaan secara konsumtif .

4) Pembiayaan jangka panjang, pembiayaan ini mencangkup pembiayaan dengan modal dana yang cukup besar dan waktu yang sangat lama.

c. Pembiayaan dilihat dari segi sektor usanya.[43]

Pembiayaan dilihat dari segi sektor usaha dibagi menjadi 5, yaitu pembiayaan sektor industri, sektor perdagangan, sektor pertanian, peternakan, perikanan, dan perkebunan, sektor jasa, dan sektor perumahan.

1) Pembiayaan sektor industri, pembiayaan pada sektor ini berlaku pada sektor usaha yang mengubah bahan baku menjadi bhan jadi.

[42] Ibid., 210
[43] Ismail, *Perbankan Syariah*…, 115

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Pembiayaan sektor perdagangan, pembiayaan pada sektor perdagangan berlaku pada bidang yang hanya memiliki kebutuhan untuk memperluas pasar atau meningkatkan daya jual.
3) Pembiayaan sektor pertanian, peternakan, perikanan, dan perkebunan, pembiayaan ini berlaku untuk jangka waktu pendek karena pada pembiayaan pada sektor ini hanya membarikan kebutuhan untuk modal kerja, peningkatan kualitas, penambahan alat.
4) Pembiayaan sektor jasa, pembiayaan ini berlaku pada peningkatan suatu usaha dalam bidang jasa.
5) Pembiayaan sektor perumahan, pembiayaan ini berlaku kepada para pembiayaan kontruksi seperti pembangunan perumahan.

d. Pembiayaan dilihat dari segi jaminannya.[44]

Pembiayaan dilihat dari segi jaminannya dibagi menjadi 2 yaitu pembiayan dengan jaminan dan pembiayaan tanpa jaminan.

1) Pembiayaan dengan jaminan, pembiayaan pada umunya akan menggunakan jaminan untuk meminimalisir kerugian yang akan dialami.
2) Pembiayaan tanpa jaminan, pembiayaan tanpa jaminan terkadang cukup membuat suatu bank syariah mengalami kerugian yang besar jika terjadi wanprestasi dari nasabah. Pada

[44] Ibid., 117.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

umumnya pembiayaan KUR pada bank BRI Syariah nasabah bisa melakukan pembiayaan tanpa jaminan.

e. Pembiayaan dilihat dari segi jumlahnya.[45]

Pembiayaan dilihat dari segi jumlahnya dibagi menjadi 3, yaitu pembiayaan retail, menengah, dan korporasi.

1) Pembiayaan retail, pembiayaan ini diperuntukan bagi nasabah untuk pembiayaan secara pribadi ataupun pengusaha dengan usaha yang mempunyai lingkup kecil.
2) Pembiayaan menengah, pembiayaan ini diperuntukan bagi pengusaha kelas menengah dengan bidang usaha yang sedikit lebih besar.
3) Pembiayaan korporasi, pembiayaan ini diperuntukan kepada nasabah dengan bidang usaha yang sangat besar, dan butuh modal yang sangat besar.

[45] Ibid., 118

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB III

GAMBARAN UMUM AKAD *MURABAHAH* DAN AKAD *IJARAH MUNTAHIYA BIT-TAMLIK* (IMBT) PADA PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BRI SYARIAH

A. Gambaran Umum BRI Syariah

1. Sejarah Berdirinya BRI Syariah

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

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

Kehadiran PT. Bank BRI Syariah di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT. Bank BRI Syariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.

Aktivitas PT. Bank BRI Syariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT. Bank BRI Syariah (proses spin off-) yang berlaku efektif pada tanggal 01 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT. Bank BRI Syariah.

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

Sesuai dengan visinya, saat ini PT. Bank BRI Syariah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., sebagai Kantor Layanan Syari'ah dalam mengembangkan bisnis

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumer berdasarkan prinsip Syariah.[46]

2. Visi dan Misi[47]

   a. Visi

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

   b. Misi

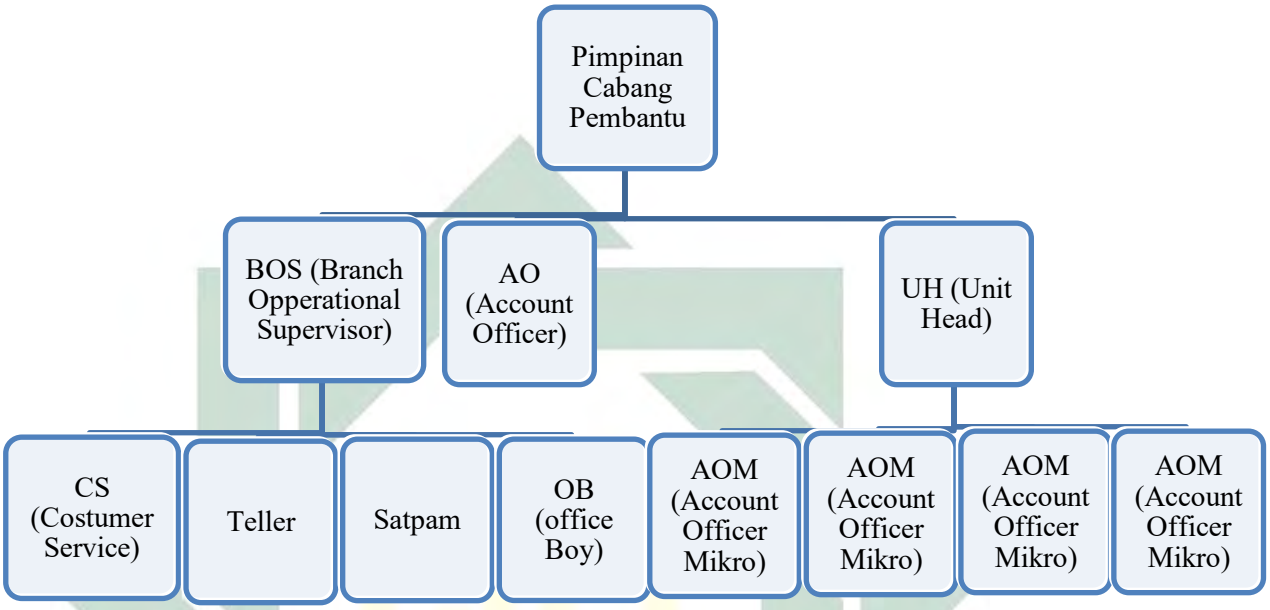
      1) Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan financial nasabah.
      2) Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
      3) Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapanpun dan dimanapun.
      4) Memungkinkan setiap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

[46]BRI Syariah, 2016, "Sejarah Berdirinya BRI Syariah", *www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=sejarah*. Diakses pada tanggal 8 September 2018

[47]BRI Syariah, 2016, "Visi dan Misi BRI Syariah", *www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=visimisi*. Diakses pada tanggal 8 September 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Struktur Organisasi dan Operasional BRI Syariah KCP Menganti



Gambar 3.1 Struktur Organisasi di BRI Syariah Kcp Menganti[48]

Keterangan:

Pimpinan Cabang Pembantu	: Fery Ardian Kusuma, SE.
AO (Account Officer)	: Andrie Sofyan.
UH (Unit Head)	: Kukuh Sumarsono, ST.
AOM (Account Officer Mikro)	: A. Fajrul, SH.
AOM (Account Officer Mikro)	: Irwanto Cahyadi, SE.
AOM (Account Officer Mikro)	: Hadi Siswanto.
BOS (Branch Opperational Supervisor)	: Berlian Putri Prima
CS (Costumer Service)	: Danti Rasmitah, Sian.
Teller	: Dita Ayu C.P. SP.
Satpam	: Achmad Riyan.

[48] Berlian Putri Prima, Wawancara, BOS BRI Syariah KCP Menganti, Gresik, 12 September 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Satpam : A. Junaidi.

OB (Office Boy) : Mas Ujang

Operasional adalah suatu pekerjaan mengakses serta mengatur alur kegiatan baik internal maupun ekstternal suatu badan. Operasional pada bank terbagi ke beberapa segmen yaitu Front Liner dan Back Officer. Front Liner meliputi BOS (Branch Opperational Supervisor), CS (Costumer Service), dan Teller. Sedangkan untuk Back Officer meliputi Marketing, Legalitas, Administrasi, dan Kantor Pimpinan.

Pada posisi Front Liner posisi BOS (Branch Opperational Supervisor) bertanggung jawab penuh atas semua hal yang bersangkutan dengan operasional di Front Liner dan juga bertanggung jawab atas kinerja satpam dan OB (Office Boy). Posisi pada Front Liner meliputi BOS (Branch Opperational Office), CS (Costumer Service), Teller, Satpam dan OB (Office Boy). Operasional kinerja pada Front Liner sebagai berikut:

a. BOS (Branch Opperational Supervisor) bertugas dalam hal operasional sebagai pihak yang menilai kinerja dan memperhatikan kinerja dari CS (Costumer Service), Teller, Satpam, dan OB (Office Boy). Dan sebagai support dari bagian Back Office pada bagian Marketing mengenai identitas nasabah dan memiliki wewenang menyetujui atau tidak suau pembiayaan nasabah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. CS (Costumer Srevice) bertugas dalam pemberian informasi, pembukaan rekening baru, maupun penerima keluhan nasabah.
c. Teller bertugas untuk melayani nasabah dalam penarikan maupun penyetoran ke bank BRI Syariah.
d. Satpam bertugas sebagai support dari suatu pelayanan kantor bank BRI Syariah tetapi juga sebagai pembantu nasabah mengenai kebutuhan yang di inginkan nasabah.
e. OB (Office Boy) bertugas untuk menjaga kebersihan kantor.

Pada BRI Syariah KCP Menganti untuk Back Officer hanya terdapat bagian Marketing dan Kantor Pimpinan Cabang Pembantu. Bagian Marketing meliputi AO (Account Officer), UH (Unit Head), dan AOM (Account Officer Mikro). Untuk bagian Legalitas dan Administrasi hanya ada di Kantor Cabang. Operasional pada Back Officer pada BRI Syariah sebagai berikut:

a. Pimpinan Cabang Pembantu bertugas mengawasi kegiatan baik di Front Liner maupun di Back Officer. Tetapi lebih terfokuskan untuk mengawasi kinerja di bidang Marketing.
b. AO (Account Officer) bertugas sebagai marketing untuk pembiayaan non mikro seperti KPR, KMG, KKB, SME dan Linkage, maupun pembiayaan nominal plafon di atas 200 juta rupiah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. UH (Unit Head) bertugas sebagai kepala untuk mengawasi maupun membantu kinerja para AOM (Account Officer Mikro) agar tidak terjadi kesalahan.

d. AOM (Account Officer Mikro) bertugas dalam bidang marketing untuk pembiayaan mikro dengan nilai plafon di bawah 200 juta serta pembiayaan KUR (Kredit Usaha Rakyat).[49]

4. Produk-Produk BRI Syariah

BRI Syariah mempunyai beberapa produk yang dapat di gunakan untuk kebutuhan konsumen. Ada begitu banyak produk yang di berikan untuk memuaskan konsumen. berikut beberapa produk yang dimiliki oleh bank BRI Syaraiah:

a. Tabungan/ *Funding*

Tabungan adalah suatu produk simpanan dana oleh nasabah dan bank selaku penghimpun sekaligus sebagai pengelolaan dana simpanan. Ada beberapa produk untuk tabungan yang di berikan oleh BRI Syariah sebagai berikut:

1) Tabungan Faedah BRI Syariah IB

Produk simpanan dari BRI Syariah untuk nasabah perorangan yang menginginkan kemudahan transaksi keuangan sehari-hari. Setoran awal untuk membuka tabungan faedah BRI Syariah sebesar Rp. 100.000,00 dan biaya mengendap sebesar Rp. 50.000,00. Tabungan Faedah BRI Syariah IB

[49] Berlian Putri Prima, Wawancara, BOS BRI Syariah KCP Menganti, Gresik, 12 September 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menggunakan prinsip titipan atau dengan akad *wadi'ah yad dhamanah*.

2) Tabungan Faedah Haji BRI Syariah IB

Produk simpanan dari BRI Syariah bagi calon jemaah Haji Reguler yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH). Tabungan Haji BRI Syariah IB menggunakan prinsip bagi hasil atau dengan akad *mudharabah al-mutlaqah*.

3) Tabungan Faedah Impian BRI Syariah IB

Produk simpanan berjangka dari BRI Syariah untuk nasabah perorangan yang dirancang untuk mewujudkan impian nasabahnya (kurban, pendidikan, liburan, belanja) dengan terencana memakai mekanisme autodebet setoran rutin bulanan. Produk simpana ini memiliki setoran awal dan setoran rutin setiap bulannya sebesar Rp. 50.000,00 dan kelipatannyadan memiliki jangka waktu 12-240 bulannya. Tabungan ini memakai prinsip bagi hasil atau denagn akad *mudharabah mutlaqah*.

4) Simpanan Faedah BRI Syariah IB

Merupakan simpanan dana pihak ketiga dengan akad *mudharabah* dimana nasabah sebagai pemilik dana dan bank sebagai pengelola dana, dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah dan jangka waktu yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

disepakati antara bank dengan nasabah. Akad yang digunakan untuk produk ininadalah akad *mudharabah muthlaqah*.

Tabel 3.1 Aplikasi Simpanan Faedah BRI Syraiah IB[50]

Item	Keterangan
Mata uang	Rupiah (IDR)
Minimal pendapatan dana	Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)
Jangka waktu penempatan	7,14,21 dan 28 hari
Biaya administrasi	Tidak ada
Biaya break penempatan sebelum jatuh tempo	Rp. 100.000,00
Media informasi transaksi	Bilyet untuk penempatan awal dan adpis untuk bukti perpanjangan

5) Simpanan Pelajar (SimPel) BRI Syariah IB

Tabungan untuk siswa yang diterbitkan oleh bank-bank di Indonesia dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik, dalam rangka edukasi dan inklusi keuangan untuk mendorong budaya menabung sejak dini. Setoran awal minimun yang murah sebesar Rp. 1.000,00 akan menraik minta para nasabah terutama untuk orng tua yang ingin mengajarkan anak untuk menabung. Tabungan ini memakai prinsip titipan atau dengan akad *wadi'ah yad-dhomanah*.

[50]BRI Syariah, 2016, "Simpanan Faedah BRI Syariah", *https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=24*. Diakses pada tanggal 8 September 2018

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

6) Deposito BRI Syariah IB

Produk investasi berjangka dari BRI Syariah bagi nasabah perseorangan maupun perusahaan yang memberikan keuntungan optimal. Batas minimum deposito di BRI Syariah sebesar Rp. 2.500.000,00 dan untuk Deposito pesat minimum sebesar Rp. 100.000.000,00. Deposito BRI Syariah IB menggunakan prinsip bagi hasil atau dengan akad *mudharabah al-mutlaqah.*

7) Giro BRI Syariah IB

Produk simpanan dari BRI Syariah bagi nasabah perseorangan maupun perusahaan untuk kemudahan bertransaksi bisnis sehari-hari dimana penarikan dana menggunakan cek dan bilyet giro. Giro BRI Syariah IB menggunakan prinsip bagi hasil atau dengan akad *mudaharabah al-mutlaqah.*

b. Pembiayaan

Pembiayaan adalah suatu jenis kerjsama antara pihak yang memberikan biaya kepada pihak yang mengelola biaya dan pengelola mempunyai kewajiban untuk mengganti biaya yang telah di terima dengan mergin yang di sepakati oleh kedua belah pihak. Berikut beberapa contoh produk pembiayaan yaitu:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1) Pembiayaan Mikro IB

Skema pembiayaan mikro BRISyariah menggunakan akad *murabahah*. Dengan tujuan pembiayaan untuk modal kerja, investasi dan konsumsi. Jenis pembiayaan berupa: Pembiayan Mikro 25 IB, Pembiayaan Mikro 75 IB, Pembiayaan Mikro 200 IB, Pembiayaan KUR.

Tabel 3.2 Pembiayan Mikro BRI Syariah IB[51]

Keterangan	Mikro 25 IB	Mikro 75 IB	Mikro 200 IB	KUR
Limit pembiayaan	Rp. 5 juta sampai 25 juta	Rp. 25 juta sampai 75 juta	Rp. 75 juta sampai 200 juta	Maksimal 25 juta
Tenor pembiayaan	3-12 bulan	6-36 bulan (modal kerja) 6-60 bulan (investasi)	6-60 bulan	6-60 bulan
Jaminan / agunan	Tanpa agunan	Kendaraan bermotor, kios, tanah kosong, tanah dan bangunan deposito BRI Syariah	Kendaraan bermotor, kios, tanah kosong, tanah dan bangunan deposito BRI Syariah	Agunan tidak wajib
Dokumen agunan	-	SHM, SHGB, SHMSRS, AJB/Letter C/Girik, Petok D, BPKB, SHPTU/SIPTU, Gadai Deposito	SHM, SHGB, SHMSRS, SHPTU/SIPTU, Gadai Deposito	-

2) SME & Linkage

a) Koperasi

[51]BRI Syariah, 2016, "Pembiayaan Mikro BRI Syariah", *htpps://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=10*. Diakses pada tanggal 9 September 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pembiayaan yang diberikan melalui Koperasi Karyawan atau Koperasi Pegawai RI dengan mekanisme *executing*, yang ditujukan kepada karyawan suatu perusahaan atau Pegawai Negeri Sipil (PNS) suatu instansi yang memiliki pendapatan tetap bulanan berupa gaji dan menjadi anggota koperasi.

b) Auto

Pembiayaan diberikan kepada sektor yang terkait dengan otomotif dalam 2 (dua) pola, yaitu pembiayaan secara kemitraan (*linkage*) dan pembiayaan secara langsung (*direct*).

Pembiayaan secara kemitraan (*linkage*), pembiayaan diberikan bekerjasama dengan perusahaan pembiayaan (*multifinance company*) untuk meyalurkan pembiayaan kepemilikan kendaraan dan/atau alat berat kepada nasabah (end-user). Pembiayaan kemitraan dengan multifinance ini dapat bersifa *Executing* maupun *Channeling/Joint Financing*.

Pembiayaan secara langsung (*direct*), menyalurkan pembiayaan kepada pengusaha-pengusaha yang terkait pada dunia otomotif, seperti pembiayaan kepada pengusaha jual-beli kendaraan (*showroom/dealer*) dan pembiayaan kepada pengusaha rental kendaraan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pembiayaan yang diberikan dapat berupa pembiayaan modal kerja dan/atau investasi.

c) Pembiayaan SME

Pembiayaan diberikan kepada sektor riil dengan plafond pembiayaan diatas Rp 500 juta sampai dengan Rp 5 milyar.

3) Qard Beragun Emas BRI Syariah IB

Gadai BRI Syariah iB hadir untuk memberikan solusi memperoleh dana tunai untuk memenuhi kebutuhan dana mendesak ataupun untuk keperluan modal usaha dengan proses cepat, mudah, aman dan sesuai syariah untuk ketentraman Anda.

4) KKB BRI Syariah IB

Pembiayaan untuk pegawai kantor dalam pemenuhan kebutuhan konsumen. Prinsip akad yang di gunakan yaitu jual beli (*murabahah*).

5) KPR BRI Syariah IB

Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan mengunakan prinsip jual beli (*murabahah*) atau prinsip sewa menyewa (*ijarah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

6) KMG BRI Syariah IB

Salah satu produk untuk memenuhi kebutuhan karyawan khususnya karyawan dari perusahaan yang bekerjasama dengan PT. Bank BRISyariah dalam Program Kesejahteraan Karyawan (EmBP), dimana produk ini dipergunakan untuk berbagai keperluan karyawan dan bertujuan untuk meningkatkan loyalitas karyawan Program Kesejahteraan Karyawan (EmBP).

7) Pembiayaan Umrah BRI Syariah IB

Setiap muslim pasti merindukan *Baitullah*, sempurnakan kerinduan Anda pada *Baitullah* dengan ibadah Umrah. Pembiayaan Umrah BRI Syariah iB kini hadir membantu anda untuk menyempurnakan niat Anda beribadah dan berziarah ke *Baitullah*. Produk Pembiayaan Umrah BRI Syariah iB mengunakan prinsip akad jual beli manfaat/jasa (*ijarah* Multijasa).[52]

B. Gambaran Pembiayaan KPR di BRI Syariah

1. Ketentuan Pembiayaan KPR pada BRI Syariah

KPR BRI Syariah adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan mengunakan prinsip jual beli (*murabahah*) / sewa

[52]BRI Syariah, 2016, "Produk BRI Syariah", *https://www.brisyariah.co.id/produkPerbankan.php?f=personal*. Diakses pada tanggal 8 September 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menyewa (*ijarah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. BRI Syariah pun mempuanyi beberapa fitur dalam dalam produk pembiayaan KPR, yaitu sebagai berikut:

a. Plafon Pembiayaan
   1) Minimal Rp.25.000.000,-
   2) Maksimal Rp.3.500.000.000,-
b. Uang muka ringan minimal 10%.
c. Bank Finance (Pembiayaan Bank) hingga 90%.
d. Jangka Waktu
   1) Minimum 12 bulan.
   2) Maksimum 15 tahun untuk KPR iB yang bertujuan :
      a) Pembelian Rumah baik dalam kondisi baru (rumah jadi atau indent) dan rumah bekas pakai (second).
      b) Pembelian bahan bangunan untuk Pembangunan Rumah.
   3) Maksimum 10 tahun untuk:
      a) Pembelian Apartemen.
      b) Pembelian Rumah Toko dan Rumah Kantor.
      c) Pembelian bahan bangunan untuk Renovasi Rumah.
      d) Take Over Pembiayaan Rumah.
      e) Refinancing.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4) Maksimum 5 tahun

Khusus untuk pembiayaan tanah kavling siap bangun sebagai persiapan untuk pembangunan rumah.

2. Tata Cara dan Persyaratan Prosedur Pengajuan KPR dengan Menggunakan Akad *Murabahah* dan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik*

Tata Cara pengajuan pembiayaan KPR pada BRI Syariah:

a. Pihak nasabah pemohon pengajuan KPR mendatangi kantor guna untuk mengajukan pembiayaan ke meja Customer Service.
b. Customer Servive akan menjelaskan mengenai beberapa persyaratan dan beberapa dokumentasi yang harus di penuhi oleh nasabah pemohon pengajuan KPR.
c. Jika nasabah tersebut menyetujui peryaratan dan bisa menyediakan dokumentasi yang di inginkan oleh pihak BRI Syariah, maka Customer Service akan memberikan kontak pihak AO kepada nasabah untuk membicarakan lebih lanjut menganai proses yang akan di lakukan selanjutnya.[53]

Persyaratan yang harus dipenuhi nasabah untuk mengajukan pembiayaan KPR di BRI Syariah sebagai berikut:

a. WNI.
b. Pegawai/karyawan tetap dengan masa kerja atau total masa kerja ditempat sebelumnya minimal 2 (dua).

[53] Danti Rasmitah, Wawancara CS BRI Syariah KCP Menganti, Gresik, 13 September 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Profesional terbatas hanya untuk profesi kesehatan (dokter, dokter spesialis dan bidan).
d. Wiraswasta/Pengusaha dengan usaha nasabah dalam kondisi aktif dan telah berjalan minimal 5 tahun.
e. Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan pada saat jatuh tempo pembiayaan untuk karyawan adalah maksimum usia pensiun, 65 tahun untuk profesi dokter/dokter spesialis.
f. Hasil track record BI Checking dan DHBI lancar/clear.
g. Dapat ditutup atau memenuhi persyaratan asuransi jiwa pembiayaan.
h. Membuka rekening tabungan di BRI Syariah.
i. Untuk total pembiayaan lebih besar sama dengan 50 juta Rupiah wajib menyerahkan NPWP Pribadi.

Dokumen Persyaratan Nasabah :

Tabel 3.3 Daftar Dokumen Persyaratan Pembiayaan pada BRI Syariah[54]

Dokumen Persyaratan Nasabah	Karyawan	Profesi Kesehatan	Wiraswasta
Copy KTP Pemohon dan KTP Pasangan (bila sudah menikah)	V	V	V
Copy Kartu Keluarga	V	V	V
Copy Surat Nikah (bila sudah menikah)	V	V	V
Copy NPWP Pribadi	V	V	V

[54] BRI Syariah, 2016, "Dokumen Persyaratan Pembiayaan KPR BRI Syariah", *https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=13*. Diakses pada tanggal 19 September 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dokumen Persyaratan Nasabah	Karyawan	Profesi Kesehatan	Wiraswasta
Surat Keterangan Pekerjaan (asli) / Copy SK Pengangkatan	V	V	V
Surat Keterangan Penghasilan / Slip Gaji (asli)	V	V	V
Copy Rekening Tabungan / Giro Calon Nasabah	V	V	V
Copy Surat Izin Praktek Dokter / Bidan yang Dilegalisir	-	V	-
Copy Tanda Surat Registrasi	-	V	-
Laporan Keuangan 2 Tahun Terakhir	-	-	V
Akte Perusahaan, SIUP, TDP dan Izin Usaha lainnya missal SKU (Surat Keterangan Usaha)	-	-	V
Copy Surat Pemesanan Rumah (SPR) Untuk Rumah Baru dari Developer Kerjasama	V	V	V
Copy Sertifikat, IMB, dan PBB Untuk Tujuan Rumah Bekas / Renovasi / Pembangunan / Take Over	V	V	V

3. Ketentuan Pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad *Murabahah* pada BRI Syariah

Berdasarkan dengan makna dari *murabahah* adalah akad jual beli atas suatu aset/barang tertentu dimana penjual akan menjual dengan menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Sesuai dengan makna dari *murabahah*, pada BRI Syariahpun melakukan secara persis Pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* mempunyai skema yang sama dengan makna dari akad tersebut. Pembiayaan KPR menggunakan pembayaran dengan konsep pembayaran anuitas, yaitu model pembayaran tetap hingga akhir pembayaran dengan komposisi besaran biaya margin diawal lebih besar dan biaya pokok lebih kecil

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sehingga di akhir pembayan akan berbalik dengan biaya margin di awal lebih kecil dan biaya pokok lebih besar. Terdapat sedikit perbedaan antara ketentuan yang diterangkan pada anak subbab pertama yang menerangkan uang muka sebesar 10% dan pembiayaan bank hingga 90%, yang semestinya uang muka sebesar 20% dan pembiayaan bank hingga 80%.

Pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* masih mempunyai biaya-biaya yang nantinya akan ditangguhkan kepada nasabah dan harus dibayarkan di awal pembayaran angsuran yaitu biaya administrasi, biaya asuransi kebakaran dan jiwa, niaya survey jaminan, biaya notaris, biaya akad, dan biaya balik nama. KPR pada BRI Syariah memiliki masa tenor dari 1 hingga 15 tahun. Margin yang ditetapkan oleh BRI Syariah mempunyai keberagaman yaitu :[55]

a. Jangka waktu 1-5 tahun besaran margin yang dikenakan sebesar 13,65% per tahun.
b. Jangka waktu yang berkisar 6-10 besaran margin yang dikenakan sebesar 14% per tahun.
c. Jangka waktu 11-15 tahun margin yang dikenakan sebesar 14,95% per tahun.

[55] Andrie Sufyan, Wawancara AO BRI Syariah KCP Menganti, Gresik, 10 September 2018.

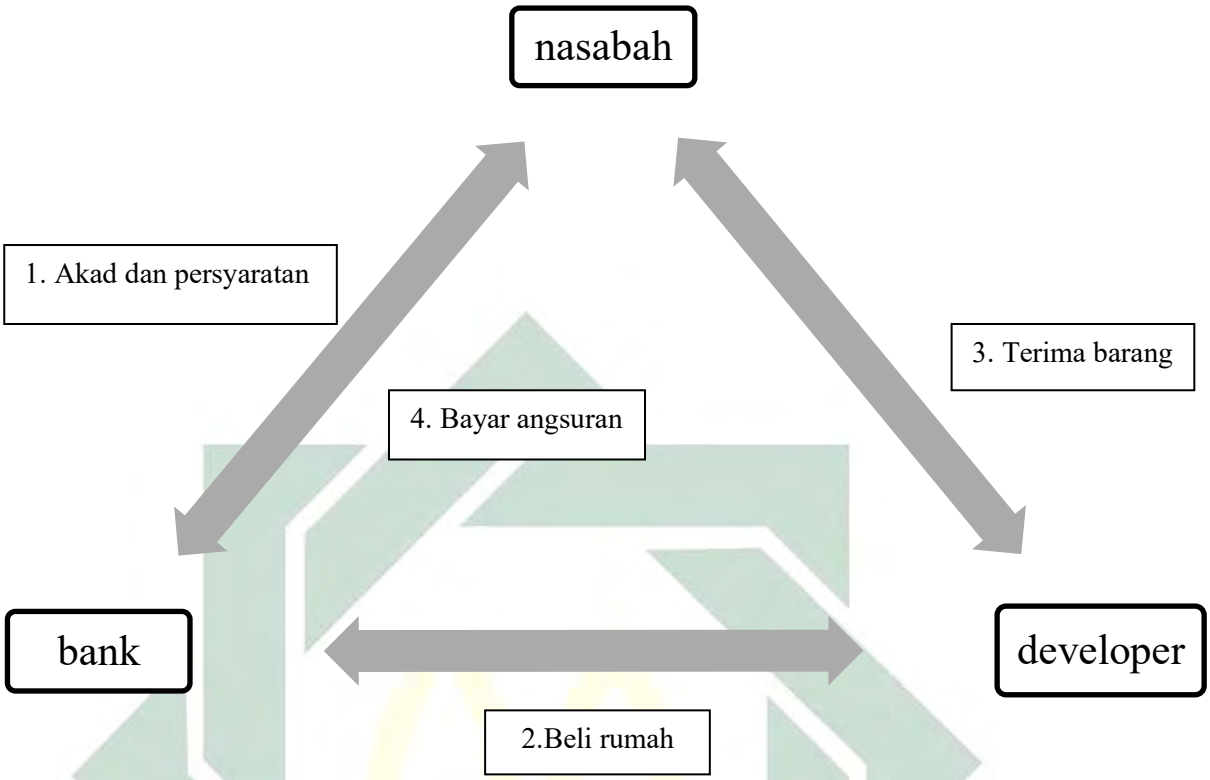
digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Skema dan Prosedur Pembiayaan KPR dengan Akad *Muarabahah* pada BRI Syariah

Konsep pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* memiliki makna pembiayaan dengan konsep jual beli. Konsep jual beli digunakan oleh beberapa bank syariah untuk mengubah syarat yang biasa dilakukan oleh bank konvensional yang berupa pengkreditan. Bank konvensional dalam beberapa produknya akan memberikan suatu pengkreditan kepada nasabah dengan bunga yang ditentukan oleh bank tersebut. Konsep demikian akan menghasilkan suatu riba yang sangat dilarang di dalam konsep syariah. Bank syariah akan menetapkan beberapa konsep untuk memberikan pembiayaan atau permodalah dengan akad yang telah ada menurut syariah. Salah satu akad yang digunakan adalah akad *murabahah* yaitu akad jual beli. Konsep ini menerapkan proses jual beli antara nasabah dan bank untuk memenuhi beberapa kebutuhan nasabah dengan nilai barang yang disepakati bersama dan margin atau keuntungan yang diterima oleh bank berdasarkan kesepakatan bersama.

Skema pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* akan digambarkan dalam bentuk tabel berikut:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id



Gambar 3.2 Skema Pembiayaan KPR dengan Akad *Murabahah* pada BRI Syariah[56]

Pada tabel diatas menerangkan secara singkat alur skema pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* pada BRI Syariah. Berikut penjelasan skema pembiayaan KPR dengan akad *murabahah*:[57]

a. Bank dan nasabah akan menyepakati pembiayaan akad *murabahah* untuk memenuhi kebutuhan nasabah akan pembelian rumah.
b. Nasabah harus menyediakan beberapa dokumen persyaratan yang diwajibkan untuk pembiayaan KPR.

[56] Andrie Sufyan, Wawancara AO BRI Syariah KCP Menganti, Gresik, 10 September 2018.
[57] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Pihak bank akan mensurvei baik mensurvei objek yang dibiayai dan juga mensurvei karakteristik nasabah yang akan dibiayai. Tidak lupa pihak bank juga akan mengecek BI cheking nasabah tersebut, dan akan menghasilkan suatu asumsi apakah nasabah layak atau tidak untuk dibiayai.
d. Setelah survei terlaksana maka pihak bank dan nasabah akan membicaran mengenai perihal angsuran yang disepakati dan kemungkinan terjadi biaya-biaya yang nantinya akan keluar sebagai syarat.
e. Jika sudah sepakat maka pihak bank akan mengajukan permohonan yang akan diserahkan ke kantor pusat guna untuk mendata dan meneliti apakah nasabah layak untuk dibiayai dan penentuan mengenai biaya yang nantinya akan timbul ketika akan terjadinya kesepakatan akad.
f. Jika sudah ddisepakati oleh kantor pusat, pihak bank akan mengajak nasabah untuk mengikat perjanjian akad di kantor notaris, akan tetapi nasabah harus membayar terlebih dahulu biaya yang telah dibebankan kepada nasabah sebagai persyaratan sebelum ditandatangi kesepakatan akad.
g. Jika sudah dibayarkan maka akan ditandatangani kesepakatan antara pihak bank dan nasabah dalam seuatu akad di kantor notaris.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

h. Dana akan dicairkan terlahi dahulu ke rekening nasabah, kemudian tidak lama dana akan masuk ke dalam rekening developer.

i. Jika dana sudah masuk delam rekening developer maka secara sah rumah tersebut telah menjadi milik nasabah, dan nasabah memiliki kewajiban mengangsur kepada pihak bank sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati diawal.

5. Karakter Pembiayaan KPR dengan Akad *Murabahah* pada BRI Syariah

Karakter dalam setiap produk *founding* mapun *landing* memiliki perbedaan masing-masing. Karakter pembiayaan KPR dengan akad *Murabahah* memiliki beberapa kesamaan baik dalam bentuk skema pembiayaan, persyaratan dan prosedur, dan agunan yang diwajibkan. Ada beberapa karakter dalam pembiayaan KPR dengan akad *Murabahah* yang membedakan dengan pembiayaan dengan produk lainnya, yaitu sebagai berikut:[58]

a. Objek pembiayaan yang dibiayai adalah kredit kepemilikan rumah.

b. Pembiayaan guna untuk memenuhi kebutuhan nasabah akan kepemilikan rumah baru, lama/*second*, maupun renovasi rumah.

c. Jatuh tempo yang lebih lama dengan jangka waktu 15 tahun. Berbeda dengan pembiayaan lainnya dengan jangka waktu maksimal 10 tahun.

[58] Andrie Sufyan, Wawancara AO BRI Syariah KCP Menganti, Gresik, 10 September 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d. Margin yang berbeda dengan pembiayaan lainnya.

6. Syarat Pembiayaan KPR dengan Akad *Murabahah* pada BRI Syariah

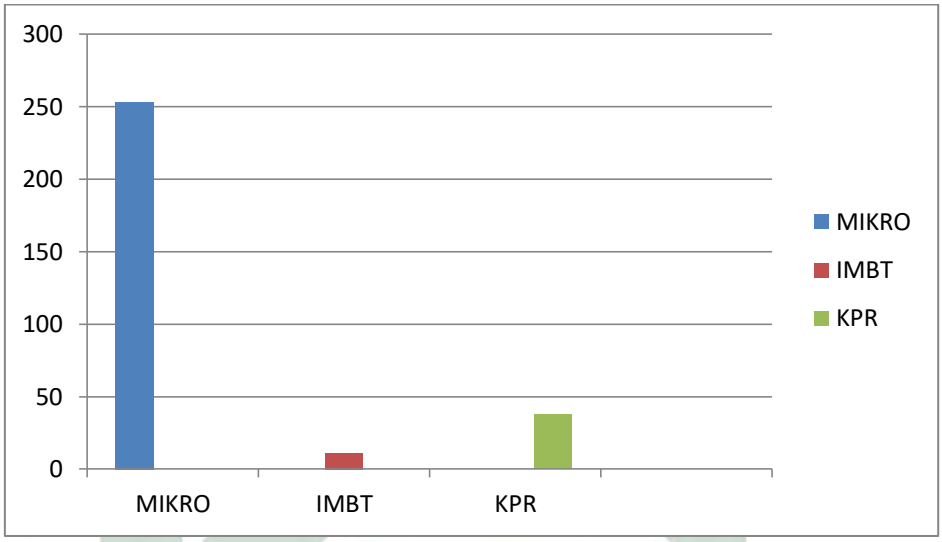
Persyaratan yang tertera sebagaimana telah dijelaskan pada anak subbab kedua, termasuk dengan persyaratan untuk pembiayaan KPR dengan akad *murabahah*. Dokumen yang di gunakanpun sesuai dengan yang tertera pada tabel 3.4 yang terdapat pada website resmi BRI Syariah.

7. Faktor yang Menentukan Pemilihan Pembiayaan KPR dengan Akad *Murabahah* pada BRI Syariah

Jumlah nasabah dalam pembiayaan yang ada di BRI Syariah KCP Menganti sangat menarik, dalam kurun waktu satu tahun 2017/2018 ada sekitar 253 pembiayan yang sudah dicairkan.[59] Berikut daftar tabel jumlah pembiayaan nasabah yang telah dicairkan oleh BRI Syariah KCP Menganti:

[59] Fery Ardian Kusuma, Wawancara Pincapem BRI Syariah KCP Menganti, Gresik, 16 April 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id



Gambar 3.3 Pembiayaan di BRI Syariah KCP Menganti[60]

Pembiayaan mikro sangat mendomonasi kegiatan usaha pada BRI Syariah dengan total 253 pencairan dana untuk pembiayaan bersifat mikro. Pembiayaan KPR menempati posisi kedua dengan total 38 pencairan dan pembiayaan IMBT menempati posisi terakhir dengan total 11 pencairan. Beberapa faktor yang membuat nasabah dalam memilih pembiayaan KPR di BRI Syariah sebagai berikut:[61]

a. Dp atau uang muka sebesar 20% dan tambahan biaya yang dibebankan sangat jelas dan sesuai dengan perhitungan yang ditentukan oleh pihak BRI Syraiah.
b. Angsuran yang terhitung tetap mulai dari awal angsuran hingga akhir angsuran.
c. Tidak adanya denda dalam keterlambatan angsuran.
d. Rumah sudah menjadi milik seutuhnya nasabah.

[60] Fery Ardian Kusuma, Wawancara Pincapem BRI Syariah KCP Menganti, Gresik, 16 April 2019.
[61] Andrie Sufyan, Wawancara AO BRI Syariah KCP Menganti, Gresik, 16 April 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Adapun menurut nasabah yang terkait dalam pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* menyatakan bahwa faktor pemilihan yaitu sebagai berikut:

a. Menurut nasabah yang bernama pak Sugeng faktor pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* telah diarahkan oleh pihak marketing.[62]
b. Begitu pula dengan nasabah bernama Abah Ramli pun sama, pembiayaan KPR diarahkan oleh pihak marketing dengan akad *murabahah*.[63]

8. Simulasi Pembiayaan KPR dengan Akad *Murabahah* pada BRI Syariah

Keterangan di atas telah dijelaskan ketentuan, karateristik, syarat, prosedur dan beberapa faktor penentu pemilihan akan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah*. Pembiayaan apapun dengan akad *murabahah* memiiki hampir persamaan dalam beberapa komponen persyaratan dan prosedur. Berikut ini akan dipaparkan simulasi bagaimana simulasi pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* sebagai berikut:

Nasabah yang bernama pak Dhani membutuhkan dana untuk membeli suatu rumah. Pak Dhani datang kepada pihak BRI Syariah

[62] Pak Sugeng, wawancara nasabah, pembiayaan KPR dengan akad murabahah, 13 September 2018.
[63] Abah Ramli, wawancara nasabah, pembiayaan KPR dengan akad murabahah, 10 September 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

guna untuk melakukan negosiasi dalam hal pembiayaan KPR. Pihak BRI Syariah akan menjelaskan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh pak Dhani. Harga rumah yang diinginkan pak Dhani sebesar RP. 125.000.000,00, maka bank hanya akan membiayai maksimal 80% dari harga tersebut dan sisanya 20% harus disediakan oleh pak Dhani sendiri yang nantinya akan dibayarkan langsung kepada developer atau orang yang menjual rumah tersebut. Pihak BRI Syariah juga akan berbicara mengenai kekuatan bayar pak Dhani sampai di temukan porsi angsuran yang disepakati kedua belah pihak. Disepakati pak Dhani menyetujui pembiayann KPR dengan akad *murabahah* yang akan akan berlangsung dalam jangka waktu 5 tahun atau 60 bulan dengan margin yang disepakati sebesar 13,65%. Berikut tabel perhitungan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dengan model perhitungan anuitas :

Tabel 3.4 Simulasi Angsuran Pembiayaan KPR dengan Akad *Murabahah* pada BRI Syariah[64]

ANGSURAN PER BULAN	ANGSURAN POKOK	ANGSURAN MARGIN	SISA POKOK	SISA MARGIN
			Rp100.000.000,00	Rp38.523.178,47
Rp2.308.719,64	Rp1.171.219,64	Rp1.137.500,00	Rp98.828.780,36	Rp37.385.678,47
Rp2.308.719,64	Rp1.184.542,26	Rp1.124.177,38	Rp97.644.238,09	Rp36.261.501,10
Rp2.308.719,64	Rp1.198.016,43	Rp1.110.703,21	Rp96.446.221,66	Rp35.150.797,89
Rp2.308.719,64	Rp1.211.643,87	Rp1.097.075,77	Rp95.234.577,79	Rp34.053.722,12
Rp2.308.719,64	Rp1.225.426,32	Rp1.083.293,32	Rp94.009.151,47	Rp32.970.428,79
Rp2.308.719,64	Rp1.239.365,54	Rp1.069.354,10	Rp92.769.785,93	Rp31.901.074,70
Rp2.308.719,64	Rp1.253.463,33	Rp1.055.256,31	Rp91.516.322,60	Rp30.845.818,38
Rp2.308.719,64	Rp1.267.721,47	Rp1.040.998,17	Rp90.248.601,13	Rp29.804.820,21

[64] Andrie Sufyan, Wawancara AO BRI Syariah KCP Menganti, Gresik, 10 September 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ANGSURAN PER BULAN	ANGSURAN POKOK	ANGSURAN MARGIN	SISA POKOK	SISA MARGIN
Rp2.308.719,64	Rp1.282.141,80	Rp1.026.577,84	Rp88.966.459,33	Rp28.778.242,37
Rp2.308.719,64	Rp1.296.726,17	Rp1.011.993,47	Rp87.669.733,16	Rp27.766.248,90
Rp2.308.719,64	Rp1.311.476,43	Rp997.243,21	Rp86.358.256,74	Rp26.769.005,68
Rp2.308.719,64	Rp1.326.394,47	Rp982.325,17	Rp85.031.862,26	Rp25.786.680,51
Rp2.308.719,64	Rp1.341.482,21	Rp967.237,43	Rp83.690.380,06	Rp24.819.443,08
Rp2.308.719,64	Rp1.356.741,57	Rp951.978,07	Rp82.333.638,49	Rp23.867.465,01
Rp2.308.719,64	Rp1.372.174,50	Rp936.545,14	Rp80.961.463,99	Rp22.930.919,87
Rp2.308.719,64	Rp1.387.782,99	Rp920.936,65	Rp79.573.681,00	Rp22.009.983,22
Rp2.308.719,64	Rp1.403.569,02	Rp905.150,62	Rp78.170.111,98	Rp21.104.832,60
Rp2.308.719,64	Rp1.419.534,62	Rp889.185,02	Rp76.750.577,36	Rp20.215.647,57
Rp2.308.719,64	Rp1.435.681,82	Rp873.037,82	Rp75.314.895,54	Rp19.342.609,75
Rp2.308.719,64	Rp1.452.012,70	Rp856.706,94	Rp73.862.882,83	Rp18.485.902,82
Rp2.308.719,64	Rp1.468.529,35	Rp840.190,29	Rp72.394.353,48	Rp17.645.712,53
Rp2.308.719,64	Rp1.485.233,87	Rp823.485,77	Rp70.909.119,61	Rp16.822.226,75
Rp2.308.719,64	Rp1.502.128,41	Rp806.591,24	Rp69.406.991,21	Rp16.015.635,52
Rp2.308.719,64	Rp1.519.215,12	Rp789.504,52	Rp67.887.776,09	Rp15.226.130,99
Rp2.308.719,64	Rp1.536.496,19	Rp772.223,45	Rp66.351.279,90	Rp14.453.907,54
Rp2.308.719,64	Rp1.553.973,83	Rp754.745,81	Rp64.797.306,07	Rp13.699.161,73
Rp2.308.719,64	Rp1.571.650,28	Rp737.069,36	Rp63.225.655,78	Rp12.962.092,38
Rp2.308.719,64	Rp1.589.527,81	Rp719.191,83	Rp61.636.127,98	Rp12.242.900,54
Rp2.308.719,64	Rp1.607.608,69	Rp701.110,96	Rp60.028.519,29	Rp11.541.789,59
Rp2.308.719,64	Rp1.625.895,23	Rp682.824,41	Rp58.402.624,06	Rp10.858.965,18
Rp2.308.719,64	Rp1.644.389,79	Rp664.329,85	Rp56.758.234,27	Rp10.194.635,33
Rp2.308.719,64	Rp1.663.094,73	Rp645.624,91	Rp55.095.139,54	Rp9.549.010,41
Rp2.308.719,64	Rp1.682.012,43	Rp626.707,21	Rp53.413.127,11	Rp8.922.303,20
Rp2.308.719,64	Rp1.701.145,32	Rp607.574,32	Rp51.711.981,79	Rp8.314.728,88
Rp2.308.719,64	Rp1.720.495,85	Rp588.223,79	Rp49.991.485,94	Rp7.726.505,09
Rp2.308.719,64	Rp1.740.066,49	Rp568.653,15	Rp48.251.419,45	Rp7.157.851,94
Rp2.308.719,64	Rp1.759.859,74	Rp548.859,90	Rp46.491.559,71	Rp6.608.992,04
Rp2.308.719,64	Rp1.779.878,15	Rp528.841,49	Rp44.711.681,56	Rp6.080.150,55
Rp2.308.719,64	Rp1.800.124,26	Rp508.595,38	Rp42.911.557,30	Rp5.571.555,17
Rp2.308.719,64	Rp1.820.600,68	Rp488.118,96	Rp41.090.956,62	Rp5.083.436,21
Rp2.308.719,64	Rp1.841.310,01	Rp467.409,63	Rp39.249.646,61	Rp4.616.026,57
Rp2.308.719,64	Rp1.862.254,91	Rp446.464,73	Rp37.387.391,70	Rp4.169.561,84
Rp2.308.719,64	Rp1.883.438,06	Rp425.281,58	Rp35.503.953,64	Rp3.744.280,26
Rp2.308.719,64	Rp1.904.862,17	Rp403.857,47	Rp33.599.091,47	Rp3.340.422,79
Rp2.308.719,64	Rp1.926.529,98	Rp382.189,67	Rp31.672.561,49	Rp2.958.233,13
Rp2.308.719,64	Rp1.948.444,25	Rp360.275,39	Rp29.724.117,24	Rp2.597.957,74
Rp2.308.719,64	Rp1.970.607,81	Rp338.111,83	Rp27.753.509,43	Rp2.259.845,91

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ANGSURAN PER BULAN	ANGSURAN POKOK	ANGSURAN MARGIN	SISA POKOK	SISA MARGIN
Rp2.308.719,64	Rp1.993.023,47	Rp315.696,17	Rp25.760.485,96	Rp1.944.149,74
Rp2.308.719,64	Rp2.015.694,11	Rp293.025,53	Rp23.744.791,85	Rp1.651.124,21
Rp2.308.719,64	Rp2.038.622,63	Rp270.097,01	Rp21.706.169,21	Rp1.381.027,20
Rp2.308.719,64	Rp2.061.811,97	Rp246.907,67	Rp19.644.357,25	Rp1.134.119,53
Rp2.308.719,64	Rp2.085.265,08	Rp223.454,56	Rp17.559.092,17	Rp910.664,96
Rp2.308.719,64	Rp2.108.984,97	Rp199.734,67	Rp15.450.107,20	Rp710.930,29
Rp2.308.719,64	Rp2.132.974,67	Rp175.744,97	Rp13.317.132,53	Rp535.185,32
Rp2.308.719,64	Rp2.157.237,26	Rp151.482,38	Rp11.159.895,27	Rp383.702,94
Rp2.308.719,64	Rp2.181.775,83	Rp126.943,81	Rp8.978.119,44	Rp256.759,13
Rp2.308.719,64	Rp2.206.593,53	Rp102.126,11	Rp6.771.525,90	Rp154.633,02
Rp2.308.719,64	Rp2.231.693,53	Rp77.026,11	Rp4.539.832,37	Rp77.606,91
Rp2.308.719,64	Rp2.257.079,05	Rp51.640,59	Rp2.282.753,32	Rp25.966,32
Rp2.308.719,64	Rp2.282.753,32	Rp25.966,32	(Rp0,00)	(Rp0,00)

9. Ketentuan Pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) pada BRI Syariah

Akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa diakhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan kepemilikan objek sewa.[65] Secara umum pada bank syariah dalam skema pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*, bank akan membeli suatu aset tersebut dan akan menyewa-belikan aset tersebut kepada nasabah. Berbeda dengan pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *murabahah*, akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* menggunakan model pembayaran efektif. Skema model pembayaran efektif yaitu skema pembayaran menurun setiap bulannya hingga akhir masa pembayaran, pembayarn perbulannya berisikan biaya pokok tetap dari

[65] Ismail, Perbankan Syariah…, 163

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

awal pembayaran hingga akhir pembayaran dan biaya margin akan berkurang setiap bulannnya hingga akhir pembayaran. Pembiayaan KPR baik mennggunakan akad *murabahah*, dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*, maupun dengan akad *musyarakah mutanaqisah* memiliki tenor jangka waktu pembiayaan yang sama dengan porsi margin yang sama juga.[66]

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

Review tarif/*ujrah* adalah peninjauan kembali terhadap *ujrah* (pembayaran sewa) dalam akad *ijarah* antara bank dengan nasabah setelah periode tertentu. Review *ujrah* boleh digunakan antara para pihak yang melakukan akad ijarah apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:[67]

a. Terjadi perubahan periode akad *ijarah*.
b. Ada indikasi sangat kuat bahwa bila tidak dilakukan review, maka akan timbul kerugian bagi salah satu pihak.

[66] Andrie Sufyan, Wawancara AO BRI Syariah KCP Menganti, Gresik, 10 September 2018.
[67] Ahmad Ifham, *Ini Lho Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2015), hlm. 179

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Disepakati oleh kedua belah pihak.

7. Karakteristik Pembiayaan KPR dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) pada BRI Syariah

Karakteristik pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* kurang lebih sama dengan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah*. Pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* pada BRI Syariah terdapat 2 macam produk yaitu pembiayaan kepemilikikan asset/barang dengan IMBT dan *refinancing*. *Refinancing* adalah pemberian fasilitan pembiayaan kepada nasabah dimana dananya dapat digunakan untuk berbagai macam kebutuhan konsumtif selama analisa dan perhitungan kemampuan pembayaran kembali oleh nasabah yang memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku. Karakteristik perbedaan pembiayaan kepemilikan asset/barang dengan pembiayaan *refinancing* sebagai berikut :

Tabel 3.5 Perbedaan Karakteristik pembiayaan kepemilikan aset dengan refinancing[68]

Kepemilikan suatu asset/barang	*Refinancing*
Objek pembiayaan asset/barang tidak bergerak, seperti rumah dan kendaraan	Objek pembiayaan pemberian dana untuk mendanai kebutuhan nasabah.
Jangka waktu maksimal 15 tahun	Jangka waktu maksimal 10 tahun
Harus menyiapkan 20% untuk dp (uang muka) dan tambahan 20% untuk set deposit.	Hanya menyiapkan 20% untuk dp (uang muka).

[68] Andrie Sufyan, Wawancara AO BRI Syariah KCP Menganti, Gresik, 10 September 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

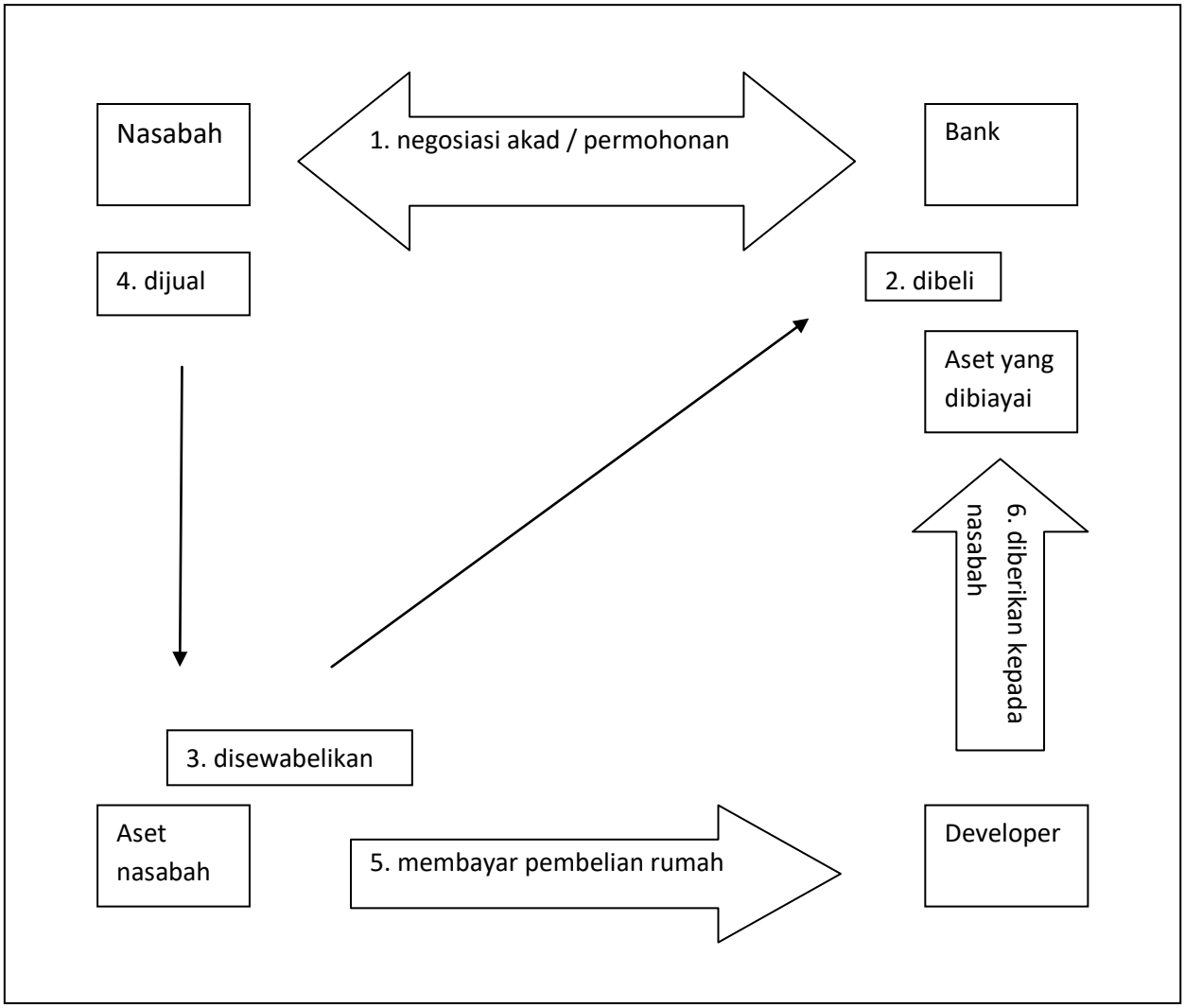
Bagi nasabah yang mempunyai kepentingan untuk melakukan pembelian rumah pertama kali maka nasabah akan dikenakan pada produk kepemilikan barang dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*. Sedangkan bila nasabah yang memiliki suatu aset dan ingin mengajukan pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* maka bisa mengajukan pembiayaan KPR dengan produk *refinancing*.

8. Skema dan Prosedur Pembiayaan KPR dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) pada BRI Syariah

Konsep pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* menggunakan konsep sewa beli. Konsep ini hampir sama dengan konsep jual beli pada umumnya. Yang membedakan dari konsep ini adalah konsep dimana nasabah ingin melakukan pembiayaan kepemilikan rumah dan bank akan menawarkan konsep *ijarah muntahiya bit-tamlik* yaitu menyewa belikan suatu rumah kepada nasabah. Konsep sewa beli ini cukup menguntungkan pihak bank dimana bank akan memperoleh suatu keuntungan dengan sistem sewa. Berbeda dengan jual beli yang nilai harga dan nilai margin telah ditentukan diawal perjanjian membuat bank tidak bisa menjual harga tersebut sesuai harga pasar yang terjadi tetapi dengan konsep sewa bank setidaknya bisa menaikkan harga sewa sesuai keadaan pasar yang terjadi dan bisa meminimalisir kerugian yang akan terjadi.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Skema pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* akan di gambar pada tabel tersebut:



Gambar 3.4 Pembiayaan KPR dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* pada BRI Syariah[69]

[69] Andrie Sufyan, Wawancara AO BRI Syariah KCP Menganti, Gresik, 10 September 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berikut adalah penjelasan skema pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*:[70]

a. Bank dan nasabah akan menyepakati pembiayaan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* untuk memenuhi kebutuhan nasabah akan pembelian rumah.
b. Nasabah harus menyediakan beberapa dokumen persyaratan yang diwajibkan untuk pembiayaan KPR.
c. Berbeda dengan sebelumnya, pada pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* pihak bank akan mensurvei aset yang dimiliki nasabah guna sebagai taksiran jumlah maksimal yang akan didanai oleh pihak bank dan mensurvei objek yang akan dibiayai dan karakteristik nasabah tersebut. Dana yang akan dicairkan tidak akan lebih besar dari harga taksiran yang telah ditentukan oleh pihak bank, bila terjadi kekurang makan proses akan valid atau ada kemungkinan nasabah menambah aset yang akan ditaksir lagi untuk di*ijarah muntahiya bit-tamlik* atau menabah dengan cash.
d. Setelah survei terlaksana maka pihak bank dan nasabah akan membicaran mengenai perihal angsuran yang disepakati dan kemungkinan terjadi biaya-biaya yang nantinya akan keluar sebagai syarat.

[70] Andrie Sufyan, Wawancara AO BRI Syariah KCP Menganti, Gresik, 10 September 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

e. Jika sudah sepakat maka pihak bank akan mengajukan permohonan yang akan diserahkan ke kantor pusat guna untuk mendata dan meneliti apakah nasabah layak untuk dibiayai dan penentuan mengenai biaya yang nantinya akan timbul ketika akan terjadinya kesepakatan akad.

f. Jika sudah ddisepakati oleh kantor pusat, pihak bank akan mengajak nasabah untuk mengikat perjanjian akad di kantor notaris, akan tetapi nasabah harus membayar terlebih dahulu biaya yang telah dibebankan kepada nasabah sebagai persyaratan sebelum ditandatangi kesepakatan akad. Biaya yang akan dikeluarkan antara pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* sangat berbeda. Semua biaya yang dibebankan itu akan dikeluarkan oleh kantor pusat terkait.

g. Jika sudah dibayarkan maka akan ditandatangani kesepakatan antara pihak bank dan nasabah dalam seuatu akad di kantor notaris.

h. Berbeda dengan sebelumnya dana untuk pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* akan masuk ke dalam rekening nasabah karena pembiayaan ini bersifat pendanaan.

i. Dana yang masuk ke dalam rekening nasabah akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan yang iajukan diawal perjanjian

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yaitu untuk pembiayaan rumah. Maka nasabah sendiri yang mebayar untuk pembelian rumah dan akan langsung mendapat rumah tersebut beserta sertifikat yang tidak dijaminkan. Berbeda dengan akad *murabahah* rumah yang diajukan untuk pembiayaan rumah akan dijadikan juga sebagai jaminan.

j. Nasabah akan membayar angsuran yang telah disepatai diawal sebagai menyewa dan membeli aset yang telah diikat dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* kepada pihak bank.

k. Diakhir akad maka nasabah akan mendapatkan dua sertifikat yang akan dimilikinya yaitu aset yang dibiayainya dan aset yang pertama kali dimiliki yang di sewabelikan kepada pihak bank.

9. Syarat Pembiayaan KPR dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) pada BRI Syariah

Syarat pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* hampir sama dengan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah*, perbedaannya terletak di pembayaran awal. Pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* nasabah hanya menyediakan dana awal sebagai uang muka sebesar minimal 20% dari harga rumah yang dinginkan, serta apada angsuran pertama akan dibebankan biaya administrasi, biaya asuransi, biaya balik nama, dan lain sebagainya. Jika pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* nasabah akan dikenakan biaya tambahan diawal selain uang muka sebesar 20% tetapi juga

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menyediakan 20% dari pembiayaan bank sebagai set deposit. Dokumen persyaratan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* sama sesuai tabel 3.4.

10. Faktor yang Menentukan Pemilihan Pembiayaan KPR dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* pada BRI Syariah

Telah diterangkan pada tabel 3.6 pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* hanya sebesar 11 kali pencairan. Beberapa faktor nasabah dalam memilih pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* adalah sebagai berikut :[71]

a. Angsuran akan mengalami penurunan penilaian setiap bulannya, akan membuat total angsuran yang dibayarkan lebih murah.
b. Pelunasan lebih awal terhitung lebih murah karena perhitungan yang tertera pada tabel 3.7 harga rumah mengalami penurunan yang stabil dari awal hingga akhir.
c. Tidak terdapat denda pada keterlambatan pembayaran angsuran sama seperti pembiayaan dengan akad *murabahah*.

Faktor yang menentukan akan pemilihan pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* menurut nasabah terkait yaitu sebagai berikut:

a. Menurut nasabah bernama pak Ahmad Rosyid untuk pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*

[71] Andrie Sufyan, Wawancara AO BRI Syariah KCP Menganti, Gresik, 16 April 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dianjurkan oleh marketing tetapi nasabahpun boleh saja memakai akad *murabahah*. Angsuran perbulan yang murun setiap bulannya meringankan juga bagi pak Ahmad Rosyid.[72]

b. Menurut pendapat pak Saiful pun dianjurkan oleh pihak marketing dalam pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*. Angsuran yang terhitung lebih ringan dari akad *murabahah* sekali lagi menjadi minat nasabah untuk memilih pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*.[73]

c. Menurut H. Qurdin dianjurkan untuk memakai akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* oleh pihak marketing. Metode angsuran menurun pun juga telah meringankan pembayaran angsuran setiap bulannya.[74]

11. Simulasi Pembiayaan KPR dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* pada BRI Syariah

Berikut ini adalah contoh simulasi pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* pada BRI Syariah:

Pak Najib membutuhkan dana untuk membeli suatu rumah. Pak Najib datang kepada pihak BRI Syariah guna untuk melakukan negosiasi dalam hal pembiayaan KPR. Pihak BRI Syariah selalu

[72] Pak Ahmad Rasyid, wawancara nasabah, pembiayaan KPR dengan akad ijarah muntahiya bit-tamlik, 19 Desember 2018.
[73] Pak Saiful, wawancara nasabah, pembiayaan KPR dengan akad ijarah muntahiya bit-tamlik, 2 Desember 2018.
[74] H. Qurdin, wawancara nasabah, pembiayaan KPR dengan akad ijarah muntahiya bit-tamlik, 22 Oktober 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

memberikan pemilihan pembiayaan sesuai kebutuhan nasabah dan menerangkan kemungkinan beberapa produk yang bisa menjadi pilihan kedua untuk memenuhi kebutuhannya. Pihak BRI Syariah akan menjelaskan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh pak Najib jika ingin menggunakan pembiayaan KPR denagan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*. Harga rumah yang diinginkan pak Najib sebesar RP. 125.000.000,00, maka bank hanya akan membiayai maksimal 80% dari harga tersebut dan sisanya 20% harus disediakan oleh pak Najib sendiri yang nantinya akan dibayarkan langsung kepada developer atau orang yang menjual rumah tersebut. Sebelum proses penilaian untuk untuk kelayakan harga yang diajukan pihak bank akan mensurvei aset yang dimiliki oleh pak Najib. Harga taksiran aset yang dimiliki pak Najib akan dibeli dengan kisaran nilai asli atau seharga dengan nilai yang dibutuhkan untuk pendanaan. Telah ditaksir oleh pihak bank bahwa aset pak Najib sebesar RP. 150.000.000,00. Maka pihak bank bisa mencairkan dana sebesar yang telah diajukan pak Najib diawal keputusan yaitu sebesar RP. 100.000.000,00. Pihak BRI Syariah juga akan berbicara mengenai kekuatan bayar pak Najib sampai di temukan porsi angsuran yang disepakati kedua belah pihak. Disepakati pak Najib menyetujui pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* yang akan akan berlangsung dalam jangka waktu 5 tahun atau 60 bulan dengan margin yang disepakati sebesar 13,65%. Berikut tabel perhitungan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* dengan model perhitungan efektif :

Tabel 3.6 Simulasi Angsuran Pembiayaan KPR dengan Akad *Ijarah Mintahiya Bit-Tamlik* pada BRI Syariah[75]

ANGSURAN PER BULAN	ANGSURAN POKOK	ANGSURAN UJROH	SISA POKOK
			Rp100.000.000,00
Rp2.804.166,67	Rp1.666.666,67	Rp1.137.500,00	Rp98.333.333,33
Rp2.785.208,33	Rp1.666.666,67	Rp1.118.541,67	Rp96.666.666,67
Rp2.766.250,00	Rp1.666.666,67	Rp1.099.583,33	Rp95.000.000,00
Rp2.747.291,67	Rp1.666.666,67	Rp1.080.625,00	Rp93.333.333,33
Rp2.728.333,33	Rp1.666.666,67	Rp1.061.666,67	Rp91.666.666,67
Rp2.709.375,00	Rp1.666.666,67	Rp1.042.708,33	Rp90.000.000,00
Rp2.690.416,67	Rp1.666.666,67	Rp1.023.750,00	Rp88.333.333,33
Rp2.671.458,33	Rp1.666.666,67	Rp1.004.791,67	Rp86.666.666,67
Rp2.652.500,00	Rp1.666.666,67	Rp985.833,33	Rp85.000.000,00
Rp2.633.541,67	Rp1.666.666,67	Rp966.875,00	Rp83.333.333,33
Rp2.614.583,33	Rp1.666.666,67	Rp947.916,67	Rp81.666.666,67
Rp2.595.625,00	Rp1.666.666,67	Rp928.958,33	Rp80.000.000,00
Rp2.576.666,67	Rp1.666.666,67	Rp910.000,00	Rp78.333.333,33
Rp2.557.708,33	Rp1.666.666,67	Rp891.041,67	Rp76.666.666,67
Rp2.538.750,00	Rp1.666.666,67	Rp872.083,33	Rp75.000.000,00
Rp2.519.791,67	Rp1.666.666,67	Rp853.125,00	Rp73.333.333,33
Rp2.500.833,33	Rp1.666.666,67	Rp834.166,67	Rp71.666.666,67
Rp2.481.875,00	Rp1.666.666,67	Rp815.208,33	Rp70.000.000,00
Rp2.462.916,67	Rp1.666.666,67	Rp796.250,00	Rp68.333.333,33
Rp2.443.958,33	Rp1.666.666,67	Rp777.291,67	Rp66.666.666,67
Rp2.425.000,00	Rp1.666.666,67	Rp758.333,33	Rp65.000.000,00
Rp2.406.041,67	Rp1.666.666,67	Rp739.375,00	Rp63.333.333,33
Rp2.387.083,33	Rp1.666.666,67	Rp720.416,67	Rp61.666.666,67
Rp2.368.125,00	Rp1.666.666,67	Rp701.458,33	Rp60.000.000,00
Rp2.349.166,67	Rp1.666.666,67	Rp682.500,00	Rp58.333.333,33
Rp2.330.208,33	Rp1.666.666,67	Rp663.541,67	Rp56.666.666,67
Rp2.311.250,00	Rp1.666.666,67	Rp644.583,33	Rp55.000.000,00
Rp2.292.291,67	Rp1.666.666,67	Rp625.625,00	Rp53.333.333,33
Rp2.273.333,33	Rp1.666.666,67	Rp606.666,67	Rp51.666.666,67
Rp2.254.375,00	Rp1.666.666,67	Rp587.708,33	Rp50.000.000,00

[75] Andrie Sufyan, Wawancara AO BRI Syariah KCP Menganti, Gresik, 10 September 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ANGSURAN PER BULAN	ANGSURAN POKOK	ANGSURAN UJROH	SISA POKOK
Rp2.235.416,67	Rp1.666.666,67	Rp568.750,00	Rp48.333.333,33
Rp2.216.458,33	Rp1.666.666,67	Rp549.791,67	Rp46.666.666,67
Rp2.197.500,00	Rp1.666.666,67	Rp530.833,33	Rp45.000.000,00
Rp2.178.541,67	Rp1.666.666,67	Rp511.875,00	Rp43.333.333,33
Rp2.159.583,33	Rp1.666.666,67	Rp492.916,67	Rp41.666.666,67
Rp2.140.625,00	Rp1.666.666,67	Rp473.958,33	Rp40.000.000,00
Rp2.121.666,67	Rp1.666.666,67	Rp455.000,00	Rp38.333.333,33
Rp2.102.708,33	Rp1.666.666,67	Rp436.041,67	Rp36.666.666,67
Rp2.083.750,00	Rp1.666.666,67	Rp417.083,33	Rp35.000.000,00
Rp2.064.791,67	Rp1.666.666,67	Rp398.125,00	Rp33.333.333,33
Rp2.045.833,33	Rp1.666.666,67	Rp379.166,67	Rp31.666.666,67
Rp2.026.875,00	Rp1.666.666,67	Rp360.208,33	Rp30.000.000,00
Rp2.007.916,67	Rp1.666.666,67	Rp341.250,00	Rp28.333.333,33
Rp1.988.958,33	Rp1.666.666,67	Rp322.291,67	Rp26.666.666,67
Rp1.970.000,00	Rp1.666.666,67	Rp303.333,33	Rp25.000.000,00
Rp1.951.041,67	Rp1.666.666,67	Rp284.375,00	Rp23.333.333,33
Rp1.932.083,33	Rp1.666.666,67	Rp265.416,67	Rp21.666.666,67
Rp1.913.125,00	Rp1.666.666,67	Rp246.458,33	Rp20.000.000,00
Rp1.894.166,67	Rp1.666.666,67	Rp227.500,00	Rp18.333.333,33
Rp1.875.208,33	Rp1.666.666,67	Rp208.541,67	Rp16.666.666,67
Rp1.856.250,00	Rp1.666.666,67	Rp189.583,33	Rp15.000.000,00
Rp1.837.291,67	Rp1.666.666,67	Rp170.625,00	Rp13.333.333,33
Rp1.818.333,33	Rp1.666.666,67	Rp151.666,67	Rp11.666.666,67
Rp1.799.375,00	Rp1.666.666,67	Rp132.708,33	Rp10.000.000,00
Rp1.780.416,67	Rp1.666.666,67	Rp113.750,00	Rp8.333.333,33
Rp1.761.458,33	Rp1.666.666,67	Rp94.791,67	Rp6.666.666,67
Rp1.742.500,00	Rp1.666.666,67	Rp75.833,33	Rp5.000.000,00
Rp1.723.541,67	Rp1.666.666,67	Rp56.875,00	Rp3.333.333,33
Rp1.704.583,33	Rp1.666.666,67	Rp37.916,67	Rp1.666.666,67
Rp1.685.625,00	Rp1.666.666,67	Rp18.958,33	(Rp0,00)
Rp134.693.750,00	**Rp100.000.000,00**	**Rp34.693.750,00**	

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB IV

ANALISIS PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KPR MENGGUNAKA AKAD MURABAHAH DENGAN AKAD IJARAH MUNTAHIYA BIT-TAMLIK (IMBT)

A. Penerapan Pembiayaan KPR dengan Akad *Murabahah* dan Pembiayaan KPR dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT)

Penerapan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* memiliki beberapa komponen yang masing-masing memiliki suatu kelebihan maupun kekurangan. Pemaparan sebelumnya juga telah memebahas terlebih dahulu mengenai teori dari praktek akad *murabahah* dengan *akad ijarah muntahiya bit-tamlik*. Penjelasan tentang pengertian menurut teori yang diterangkan pada bab sebelumnya mengemukakan kesimpulan atas praktek pembiayaan dengan *murabahah* maupun dengan *ijarah muntahiya bit-tamlik.* Penerapan akan dilaraskan dengan beberapa teori yang akan memberikan suatu hasil apakah praktek yang dijalankan pada BRI Syariah mengenai pembiayaan KPR dengan *murabahah* atau dengan *ijarah muntahiya bit-tamlik* sama dengan teori yang diungkapkan. Telah diterangkan pada bab sebelumnya juga beberapa temuan hasil dari wawancara yang dilakukan langsung kepada lembaga terkait bahwa penerapan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* memiliki beberapa kriteria perbedaan dalam prosedur dan penerapannya. Maka dari itu analisa

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mengenai penerapan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* sebagai berikut:

1. Penerapan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* pada BRI Syariah

   BRI Syariah sebagai lembaga keuangan hanya memberikan dana kepada nasabah karena bank sendiri bukan pusat perbelanjaan tetapi hanya penyedia dana untuk memenuhi kebutuhan nasabah. Prosedur dan skema yang telah diterangkan pada data di bab sebelumnya telah menerangkan bahwa kebutuhan nasabah akan rumah akan dibeli oleh bank dan akan dijual kembali kepada nasabah dengan porsi pokok dan tambahan margin sebagai keuntungan bank atas penjualan rumah tersebut. Nasabah bermula mengajukan suatu permohonan atas keinginan akan pembiayaan rumah. Permohonan akan disepakaati jika syarat-syarat yang ditentukan pihak BRI Syariah terpenuhi. Persyaratan seperti beberapa dokumen penting yang harus ada dan persyaratan mengenai nilai uang muka tetap harus terlaksana terlebih dahulu. Setelah persyaratan selesai tentunya pihak BRI Syariah akan menilai baik secara personal nasabah dan aset yang akan dibiayai.

   Penilain tersebut dapat berupa survei langsung ke lapangan maupun melakukan metode pendekatan langsung kepada beberapa pihak sebagai penilaian tambahan untuk menilai kemampuan dalam kerjasama yang akan dijalankan antara pihak BRI Syariah dan nasabah yang bersangkutan. Jika telah terjadi penilain yang pasti maka pihak BRI Syariah dan nasabah akan menyepakati nilai angsuran dan jangka

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

waktu yang sesuai dengan kemampuan nasabah terkait. Setelah nilai angsuran disepakati keputusan pencairan dana akan dirundingkan oleh kantor pusat, karena keputusan akhir berdasarkan penilaian dari kantor pusat.

Jika sudah terputuskan maka pencairan dana akan langsung dilakukan, tetapi sebelum pencairan dana dilakukan nasabah harus membayar terlebih dahulu biaya-biaya yang dibebankan kepada nasabah. Jika nasabah telah membayar biaya-biaya yang dibebankan maka perjanjian akad *murabahah* untuk pembiayaan KPR akan ditandatangani di kantor notaris. Pencairan dana akan masuk ke dalam rekening nasabah terlebih dahulu baru dana akan dimasukkan kepada developer terkait. Rumah akan menjadi milik nasabah dan kewajiban nasabah untuk membayar angsuran setiap bulannya yang telah disepakati diawal perjanjian. Dalam penerapannya pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* terhitung lebih banyak nasabah yang memakai daripada pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*. Faktor penentu bukan dikarenakan atas minat akan kelebihan maupun kekurangan setiap akad melainkan sesuai dengan skema dan persyaratan setiap akad. Pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* lebih diarahkan oleh pihak marketing dikarenakan nasabah tidak memiliki aset tetap untuk ditaksir sebagai pendanaan. Sehingga membuat nasabah tidak dapat melakukan pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Penerapan pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* (IMBT) pada BRI Syariah

Penerapan pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* dimulai sebagai berikut: BRI Syariah akan melakukan beberapa survei tambahan selain terkait personal nasabah melainkan mensurvei nilai aset yang berupa tanah atau bangunan yang dimiliki nasabah dan aset yang ingin diajukan untuk pembiayaan yaitu pembiayaan rumah, sehingga biaya survei untuk akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* memungkinkan akan lebih banyak dari akad *murabahah*.

Setelah penilaian taksiran aset nasabah pihak bank BRI Syariah juga akan mencocokkan nilai tersebut dengan nilai aset yang diajukan pembiayaan. Total dana yang akan dicairkan oleh pihak BRI Syariah sebesar 80% dari nilai taksiran aset nasabah. Terdapat 3 kemungkinan terjadi penilaian antara taksiran aset nasabah dengan aset yang diajukan, sebagai berikut:

a. Nilai aset nasabah lebih besar dari nilai aset yang diajukan. Maka besar kemungkinan proses pendanaan untuk pembiayaan KPR akan lebih mudah dan lebih cepat terlaksana.
b. Nilai aset nasabah sama dengan nilai aset yang diajukan. Maka besar juga kemungkinan proses pembiayaan KPR menjadi lebih lancar.
c. Nilai aset nasabah kurang dari nialai set yang diajukan. Maka ada dua solusi yang akan diberikan oleh pihak BRI Syariah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yaitu menambah total nilai aset nasabah atau menambah kekurang dari nilai aset yang diajukan secara cash.

Setelah penilaian taksiran nilai aset yang dimiliki nasabah sesuai dengan yang diajukan maka langkah selanjutnya akan membahas kekuatan angsuran nasabah. Maka seperti biasa pihak bank akan menyerahkan keputusan akhir kepada kantor pusat untuk proses lebih lanjut. Jika keputusan sudah diputuskan untuk lanjut ke proses pencairan maka berlaku juga seperti pada akad *murabahah*. Nasabah harus membayar terlebih dahulu biaya-biaya yang dibebankan kepada nasabah dan kemudian tanda tangan di kantor notaris untuk pengikatan perjanjian akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*. Dana akan dicairkan ke dalam rekening nasabah karena pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* pada BRI Syariah bersifat pendanaan. Kemudian nasabah mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran hingga akhir perjanjian yang disepakati. Diakhir pembayaran angsuran nasabah akan mendapatkan dua sertifikat yaitu sertifikat pertama yaitu rumah yang dibiayai dan sertifikat kedua yaitu aset yang pertama kali dimiliki dan diikat dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* dengan pihak bank. Pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* memiliki jumlah paling sedikit dari pembiayaan yang ada pada BRI Syariah KCP Menganti. Segala pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* mewajibkan nasabah harus memiliki terlebih dahulu aset yang mengatasnamakannya. Jika ada maka pihak marketing akan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menjelaskan sistem pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*. Nasabah berhak memilih apakah pembiayaan KPR akan dilaksanakan dengan akad *murabahah* atau dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik.*

B. Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad *Murabahah* dengan *Akad Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT)

Pada sub bab ini akan menerangkan perbandingan pembiayaan KPR menggunakan akad *murabahah* dengan menggunakan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*. Perbandingan antara kedua akad tersebut akan menjabarakan beberapa perbedaan dan permasamaan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*.

1. Perbedaan Pembiayaan KPR dengan Akad *Murabahah* dan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) pada BRI Syariah

   Perbedaan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* memiliki perbedaan yang signifikan. Berikut adalah beberapa perbedaan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* sebagai berikut :

   a. Karakteristik akad yang dipakai.

      Karakteristik akad yang dipakai dalam pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* memakai sistem jual-beli. BRI Syariah berposisi sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Sedangkan karakteristik akad yang dipakai dalam pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* memakai sistem sewa-beli. BRI

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Syariah dalam praktek dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* bersifat pendanaan, BRI Syariah mempunyai posisi sebagai pemberi dana dengan membeli aset nasabah dan nasabah sebagai pelaku penyewa dan pembeli aset yang dipakai.

b. Perbedaan terletak pada skema dan prosedur yang diterdapat dalam tabel 3.5 dan tabel 3.8.

Skema pada proses pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* memiliki skema jual beli dan sesuai dengan kaidah fatwa DSN. Sementara proses pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* memiliki skema dimana aset nasabah akan ditaksir dan akan dibeli oleh bank, kemudian bank akan menyewa dan menjual kembali kepada nasabah. Sedikit berbeda dengan konsep yang diterangkan oleh Fatwa DSN tetapi peran bank sebagai lembaga keungan bukan penyedia barang tetapi sebagai penyedia jasa keuangan yang membantu dalam hal finansial.

c. Kepemilikan aset dalam akad.

Kepemilikan aset dalam pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* sudah menjadi milik nasabah. Kepemilikan aset dalam pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* bahwa aset bermula adalah milik nasabah kemudian diikat sebagai hak tanggungan nasabah karena rumah tersebut telah menjadi milik bank yang di kemudian harinya akan di sewa sekaligus dijual kembali kepada nasabah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d. Skema angsuran.

Angsuran untuk pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* memakai perhitungan angsuran dengan perhitungan anuitas seperti yang ditertera dalam tabel 3.7. Persentase perhitungan anuitas bahwa angsuran tetap dari awal hingga akhir angsuran dengan porsi biaya pokok kecil diawal dan besar diakhir samentara biaya margin diawal lebih besar dan akan lebih kecil diakhir angsuran. Sementara skema angsuran pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* menggunakan perhitungan efektif seperti yang tertera pada tabel 3.9. Angsuran dengan perhitungan efektif akan terjadi penurunan pembayaran setiap bulannya dengan porsi biaya pokok sama mulai awal hingga akhir angsuran dan margin yang menurun setiap bulannya.

2. Persamaan antara Akad *Murabahah* dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) pada BRI Syariah

Ada pula beberapa persamaan yang terdapat pada skema atau prosedur pembiayaan baik dengan akad *murabahah* mapun akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*. Berikut adalah persamaan pembiayaan KPR dengan akad *muarabahah* dan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* sebagai berikut :

a. Persyatan dokumen dan persyaratan pengajuan pembiayaan KPR.

Persyaratan mengenai dokumen-dokumen sebagai syarat untuk pengajuan antara akad *murabahah* dan akad *ijarah*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

muntahiya bit-tamlik sama, tidak ada yang membedakan. Persyaratan DP sebesar 20% untuk muka tetap sama karena telah diatur dalam Peraturan Bank Indonesia nomor 20/08/PBI/2018.[76]

b. Skema pelunasan lebih awal.

Pelunasan diawal memiliki porsi pembayaran yang sama antara akad *murabahah* dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik*. BRI Syariah menetapkan porsi pelunasan awal dengan membayar sisa biaya pokok yang tersisa di bulan dimana nasabah mengajukan pelunasan awal ditambah dengan 3 kali margin dimulai pada bulan nasabah mengajukan pelunasan awal.

Penerapan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* pada BRI Syariah setidaknya memiliki peran untuk membantu nasabah dalam hal kepemilikan rumah. Adapun perbedaan dan persamaan anata kedua akad mencerminkan peran setiap akad ditentukan oleh kebutuhan setiap nasabah. Penggunaaan kedua akad tersebut tidak hanya sebatas mencari produk dengan porsi angsuran setiap akad melainkan sesuai dengan kebutuhan dan daya beli setiap nasabah. Berikut beberapa keterangan dalam tabel menganai penjelasan sebelumnya dalam hal perbedaan dan persamaan kedua akad.

[76]Bank Indonesia, 2013, "Peraturan Pembiayaan Properti dan Uang Muka", *www.bi.go.id/id/peraturan/ssk/Pages/PBI_200818.aspx*. Diakses pada tanggal 20 Januari 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tabel 4.1 Perbedaan Pembiayaan KPR Akad *Murabahah* dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik*

Perbedaan Pembiayaan KPR dengan Akad *Murabahah* dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT)		
Aspek	**Akad *Murabahah***	***Akad Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT)**
Karakteristik akad	Jual beli (Ba'i)	Sewa dan jual beli (Ba'i)
Angsuran dan biaya lainnya	Pembayaran dengan metode anuitas. Harga rumah + margin. Pembiayaan yang disetujui maksimal 80%.	Pembayaran dengan metode efektif. Harga rumah + ujrah. Pembiayaan berdasarkan taksiran harga aset nasabah.
Kepemilikan asset	Mutalak pada awal perjanjian.	Mutlak milik nasabah ketika akhir pembayaran ataur terjadi pelunasan lebih awal.
Skema dan prosedur pembiayaan	Pihak bank selaku penjual dan pihak nasabah selaku pembeli.	Pihak bank akan membeli aset nasabah kemudian aset tersebut akan disewa sekaligus dijial kembali kepada nasabah.

Tabel 4.2 Persamaan Pembiayaan KPR Akad *Murabahah* dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik*

Persamaan Pembiayaan KPR dengan Akad *Murabahah* dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT)	
Aspek	**Akad *Murabahah* dan Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT)**
Persyaratan Pengajuan	Dokumen pengajuan dan persyaratan untuk Dp sebesar 20% sama.
Skema Pelunasan	Pembayaran untuk pelunasan diawal terhitung pada sisa biaya pokok dan tiga kali margin terhitung pada bulan ketika pengajuan awal nasabah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka akan ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Penerapan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* berskema dengan praktek jual-beli antara pihak bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Peneraoan pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* memiliki skema dengan praktek pendanaan yaitu pihak bank sebagai pemberi dana untuk kebutuhan nasabah dengan menaksir aset nasabah dan disewabelikan kembali kepada nasabah.
2. Perbandingan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* pada BRI Syariah.
   a. Perbedaan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* terdapat dalam setiap karateristik akad, skema dan prosedur setiap akad, kepemilikan aset pembiayaan, dan skema angsuran setiap akad.
   b. Persamaan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* terdapat dalam persyaratan dokumen setiap akad dan skema pelunasan lebih awal.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Saran

Adapun saran dari hasil skripsi bagi BRI Syariah yaitu :

Untuk terus meningkatkan kualitas pembiayaan KPR dengan memberikan penjelasan yang jelas mengenai fungsi setiap akad agar nasabah dapat menegrti dan dapat memilih pembiayaan KPR dengan akad yang sesuai kebutuhan setiap nasabah masing-masing.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Qazwini Ibnu Majah, "*Sunan Ibnu Majah*," 436.

Abu Abdullah Muhammad bin Ismail al-Bukhari, "*Shahih al-Bukhari I*," 506.

Antonio, Muhammad Syafi'i "*Bank Syariah dari Teori ke Praktek,"* (Jakarta : Gema Insani, 2001).

Darsono, "*Perbankan Syariah di Indonesia Kelembagaan dan Kebijaksanaan serta Tantangan ke Depan*," (Jakarta : Rajawali Pers, 2017).

Fatmah, "*Kontrak Bisnis Syariah*," (Surabaya : UINSA Press, 2014).

Harnia, "*Analisis Penerapan Sistem Murabahah pada Pembiayaan Hunian Syariah*", (Skripsi-Universitas Islam Negeri Alaudin Makasar, 2012).

Hidayah, Corina "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Musyarakah Wal Ijarah*". (Skripsi-Universitas Islam Negeri WAlisongo Semarang, 2012).

Ibnu Majah, "*Sunan Ibnu Majah*," Jilid II, hadis no.2185, 737.

Idri, "*Hadis Ekonomi, Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*," (Jakarta : Prenademia Group, 2016).

Ifham, Ahmad "*Ini Lho Bank Syariah Memahami Bank Syariah dengan Mudah*," (Jakarrta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2015).

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

Ikatan Bankir Indonesia, "*Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*," (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2015).

Ismail, "*Perbankan Syariah*," (Jakarta : Kencana , 2017).

Kementrian Agama Republik Indonesia, "*Al-Qur'an dan Tafsirnya,"* (Jakarta : Percetakan Ikrar Mandiriabadi, 2011).

Karim, Adiwarman "*Bank Islam : Analisis Fiqih dan Keuangan,*" (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2006).

Kusuma, Fery Ardian, Wawancara Pincapem BRI Syariah KCP Menganti, Gresik, 16 April 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Latifah, Nindya "*Analisis Penerapan Akad Murabahah dan Faktor-Faktor yang Memengaruhi Pendapatan Margin Murabahah pada KPR Syariah*", (Skripsi-Institut Pertanian Bogor, 2016).

Mardani, "*Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*", Jakarta : Kencana Pranamedia Group, 2011).

Moleong, Lexy J "*Metode Penelitian Kualitatif*", (Bandung : PT. Remaja Rosadakarya, 2010).

Muhamad, "*Manajemen Bank Syariah*", (Yogyakarta : UPP AMP YKN, 2002).

Muhamad, "*Manajemen Dana Bank Syariah,*" (Jakarta : Rajawali Pers, 2015).

Muhammad, "*Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah,"* (Yogyakarta : AMP YPKN, 2002).

M. Djunaidi Ghony dan Fauzan Almanshur, "*Metode Penelitian Kualitatif,*" (Jogjakarta : AR-RUZZ MEDIA, 2017).

Nawawi, Ismail "*Metoda Penelitian Kualitatif,*" (Jakarta : CV. Dwiputra Pustaka Jaya, 2012).

Prima, Berlian Putri, Wawancara, BOS BRI Syariah KCP Menganti, Gresik, 12 September 2018.

Qurdin, wawancara nasabah, pembiayaan KPR dengan akad ijarah muntahiya bit-tamlik, 22 Oktober 2018.

Ramli, wawancara nasabah, pembiayaan KPR dengan akad murabahah, 10 September 2018.

Rasmitah, Danti, Wawancara CS BRI Syariah KCP Menganti, Gresik, 13 September 2018.

Rasyid, Ahmad, wawancara nasabah, pembiayaan KPR dengan akad ijarah muntahiya bit-tamlik, 19 Desember 2018.

Rozalinda, "*Fikih Ekonomi Syariah : Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah,"*(Jakarta : Rajawali Pers, 2017).

Saiful, wawancara nasabah, pembiayaan KPR dengan akad ijarah muntahiya bit-tamlik, 2 Desember 2018.

Salim, Ahmad Agus "*Pelaksanaa Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) IB Flexi dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank CIMB Niaga*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Syariah KC Semarang", (Skripsi-Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2017).

Sufyan, Andrie, Wawancara AO BRI Syariah KCP Menganti, Gresik, 10 September 2018.

Sugeng, wawancara nasabah, pembiayaan KPR dengan akad murabahah, 13 September 2018.

Sugiyono, "*Metodologi Penelitian Kualitatif*", (Bandung : CV. Alfabeta, 2010).

Undang-Undang no. 10 tahun 1998 tentang Perbankan.

UU nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Wangsawidjaja, A. Z. "*Pembiayaan Bank Syariah*", (Jakarta : PT Gramedia Utama, 2012).

Yusuf, Muri "*Metode Penelitian : Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan*," (Jakarta : Kencana, 2014).

Zakiyah, Nurlaili "*Analisisi Perbandingan Akad Murabahah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan KPR Muamalat IB*", (Skripsi-Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2016).

Bank Indonesia, 2013, "Peraturan Pembiayaan Properti dan Uang Muka", *https://www.bi.go.id/id/peraturan/ssk/Pages/PBI_200818.aspx.* Diakses pada tanggal 20 Januari 2019.

BRI Syariah, 2016, "Pembiayaan Mikro BRI Syariah", *htpps://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=10.* Diakses pada tanggal 9 September 2018.

BRI Syariah, 2016, "KPR BRI Syariah", dalam *https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=13.* Diakses pada tanggal 15 April 2018.

BRI Syariah, 2016, "Simpanan Faedah BRI Syariah", *https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=24.* Diakses pada tanggal 8 September 2018.

BRI Syariah, 2016, "Sejarah Berdirinya BRI Syariah", *https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=sejarah.* Diakses pada tanggal 8 September 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BRI Syariah, 2016, "Visi dan Misi BRI Syariah", *https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=visimisi.* Diakses pada tanggal 8 September 2018.

BRI Syariah, 2016, "Produk BRI Syariah", *https://www.brisyariah.co.id/produkPerbankan.php?f=personal.* Diakses pada tanggal 8 September 2018.

Muliadi, San. 2018, "Jumlah Penduduk Indonesia Terbaru 2018", dalam *https://www.goinsan.com/2018/04/jumlah-penduduk-indonesia-terbaruhtml?m=1.* Diakses pada tanggal 15 April 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id