



**ANALISIS SISTEM DAN PROSEDUR KREDITKEPEMILIKAN
RUMAH (KPR) DENGAN AKAD PEMBIAYAAN
MURABAHAH PADA IT. BANK BRI
SYARIAH CABANG MEDAN**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Ujian
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Pada Fakultas Sosial Sains
Universitas Pembangunan Panca Budi

Oleh:

AGITA KARIN

NPM 1415100297

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN
2019**



**FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN**

**SKRIPSI DITERIMA DAN DISETUJUI OLEH
PANITIA UJIAN SARJANA LENGKAP FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI**

PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : AGITA KARIN
NPM : 1415100297
PROGRAM STUDI : AKUNTANSI
JENJANG : S1 (STRATA SATU)
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS SISTEM DAN PROSEDUR
KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR)
DENGAN AKAD PEMBIAYAAN
MURABAHAH PADA PT. BANK BRI
SYARIAH CABANG MEDAN.

Medan, Maret 2019

Ketua Program Studi

(Anggi Pratama Nst, SE., M.Si)

Pembimbing I

(Heriyati Chrisna, SE., M.Si)

Dekan



(Dr. Surya Nita, SH., M.Hum)

Pembimbing II

(Hasrul Azwar Hasibuan, SE., MM)



**FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN**

SKRIPSI DITERIMA DAN DISETUJUI OLEH
PANITIA UJIAN SARJANA LENGKAP FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI

PERSETUJUAN UJIAN

NAMA : AGITA KARIN
NPM : 1415100297
PROGRAM STUDI : AKUNTANSI
JENJANG : SI (STRATA SATU)
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS SISTEM DAN PROSEDUR KREDIT
KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN
AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA
PT. BANK BRI SYARIAH CABANG MEDAN.

Medan, Maret 2019

KETUA


(Anggi Pratama Nst., SE., M.Si)

ANGGOTA II

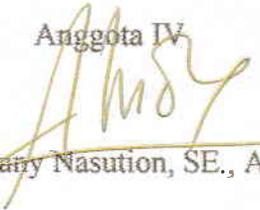
(Hasrul Azwar Hasibuan, SE., MM)

ANGGOTA I

(Heriyati Chrisna, SE., M.Si)

ANGGOTA III

(Dra. Mariyam, AK, M.Si)

Anggota IV

(Nina Andriany Nasution, SE., AK, M.Si)

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : AGITA KARIN
Tempat/Tanggal Lahir: TANGERANG / 16 JULI 1996
NPM : 1415100297
Fakultas : SOSIAL SAINS
Program Studi : AKUNTANSI
Alamat : JL. PRASETYA UTAMA KOMP. BTN DISKI

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini merupakan hasil karya tulis saya sendiri dan bukan hasil dari karya orang lain.
2. Memberi izin hak bebas Royalti Non-Eksklusif kepada UNPAB untuk menyimpan, mengalih-media/formatkan mengelola, mendistribusikan, dan mempublikasikan karya skripsi saya melalui internet atau media lain bagi kepentingan akademis.

Pernyataan ini saya perbuat dengan penuh tanggung jawab dan saya bersedia menerima konsekuensi apapun sesuai aturan yang berlaku apabila dikemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.

Medan, Maret 2019



Agita Karin
1415100297

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : AGITA KARIN
Tempat/Tanggal Lahir: TANGERANG / 16 JULI 1996
NPM : 1415100297
Fakultas : SOSIAL SAINS
Program Studi : AKUNTANSI
Alamat : JL. PRASETYA UTAMA KOMP. BTN DISKI

Dengan ini mengajukan permohonan untuk mengikuti ujian sarjana lengkap pada
Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi.

Sehubungan dengan hal ini tersebut, maka saya tidak akan lagi ujian perbaikan
nilai dimasa yang akan datang.

Demikian surat pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya, untuk dapat
dipergunakan seperlunya.

Medan, Maret 2019



Agita Karin
1415100297

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA WISATA
ANDA BEBAS PUSTAKA
 No. 1817 / Perp / Perp / 2019
 Dinyatakan tidak ada sangkut paut dengan UPT. Perpustakaan
 18 JAN 2016

FM-BPAA-2012-041

Permohonan Meja Hijau

Medan, 18 Februari 2019
 Kepada Yth : Bapak/Ibu Dekan
 Fakultas SOSIAL SAINS
 UNPAB Medan
 Di -
 Tempat



Yang hormat, saya yang bertanda tangan di bawah ini
 Nama : AGITA KARIN
 Tempat/Tgl. Lahir : Tangerang / 16 Juli 1996
 Nama Orang Tua : ABDUL KARIM
 N.P.M : 1415100297
 Fakultas : SOSIAL SAINS
 Program Studi : Akuntansi
 No HP : 08136573216
 Alamat : Jl. MEDAN-BINJAI KOMP.BTN PRASETYA UTAMA

Saya bermohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat diterima mengikuti Ujian Meja Hijau dengan judul Analisis Sistem dan Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan, Selanjutnya saya menyatakan :

- Melampirkan KKM yang telah disahkan oleh Ka. Prodi dan Dekan
- Tidak akan menuntut ujian perbaikan nilai mata kuliah untuk perbaikan indek prestasi (IP), dan mohon diterbitkan ijazahnya setelah lulus ujian meja hijau.
- Telah tercap keterangan bebas pustaka
- Terlampir surat keterangan bebas laboratorium
- Terlampir pas photo untuk ijazah ukuran 4x6 = 5 lembar dan 3x4 = 5 lembar Hitam Putih
- Terlampir foto copy STTB SLTA dilegalisir 1 (satu) lembar dan bagi mahasiswa yang lanjutan D3 ke S1 lampirkan ijazah dan transkripnya sebanyak 1 lembar.
- Terlampir pelunasan kwintasi pembayaran uang kuliah berjalan dan wisuda sebanyak 1 lembar
- Skripsi sudah dijlid lux 2 exemplar (1 untuk perpustakaan, 1 untuk mahasiswa) dan jlid kertas jeruk 5 exemplar untuk penguji (bentuk dan warna penjlidan diserahkan berdasarkan ketentuan fakultas yang berlaku) dan lembar persetujuan sudah di tandatangan dosen pembimbing, prodi dan dekan
- Soft Copy Skripsi disimpan di CD sebanyak 2 disc (Sesuai dengan Judul Skripsinya)
- Terlampir surat keterangan BKKOL (pada saat pengambilan ijazah)
- Setelah menyelesaikan persyaratan point-point diatas berkas di masukan kedalam MAP
- Bersedia melunaskan biaya-biaya yang dibebankan untuk memproses pelaksanaan ujian dimaksud, dengan rincian sbb :

1. [102] Ujian Meja Hijau	: Rp.	650,000
2. [170] Administrasi Wisuda	: Rp.	1,500,000
3. [202] Bebas Pustaka	: Rp.	100,000
4. [221] Bebas LAB	: Rp.	0
Total Biaya	: Rp.	2,250,000

UKR 50% PP 2.500.000
 PP 4.750.000
 18/02/19
 Ukuran Toga : M



Telah di terima
 berkas persyaratan
 dapat di proses
 Medan,
 a.n Ka. BPAA
 Seti. Lant. D.

Hormat saya
 Agita
 AGITA KARIN
 1415100297

- 1. Surat permohonan ini sah dan berlaku bila ;
 - a. Telah dicap Bukti Pelunasan dari UPT Perpustakaan UNPAB Medan.
 - b. Melampirkan Bukti Pembayaran Uang Kuliah aktif semester berjalan
- 2. Dibuat Rangkap 3 (tiga), untuk - Fakultas - untuk BPAA (asli) - Mhs.ybs.



Plagiarism Detector v. 1092 - Originality Report:

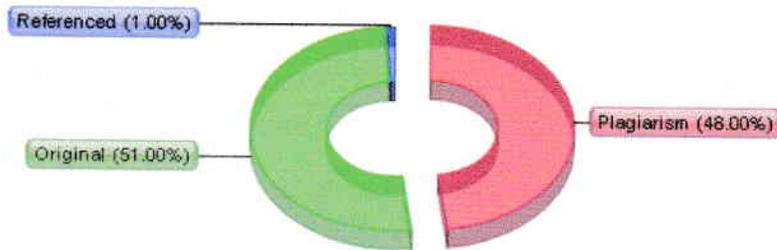
Analyzed document: 04-02-19 8:44:25 AM

"AGITA KARIN_1415100297_AKUNTANSI.docx"

Licensed to: Universitas Pembangunan Panca Budi_License2



Relation chart:



Distribution graph:

Comparison Preset: Rewrite. Detected language: Indonesian

Top sources of plagiarism:

1.26	wrds: 3153	https://skripsi-skripsiun.blogspot.com/2014/11/skripsi-manajemenanalisis-kredit.html
1.22	wrds: 2598	https://skripsi-skripsiun.blogspot.com/2014/10/skripsi-akuntansianalisis-kredit.html
1.20	wrds: 2395	https://id.123dok.com/document/4zp04v0q-analisis-kredit-kepemilikan-rumah-kpr-dengan-akad-...

Other Sources:]

Processed resources details:

221 - Ok / 50 - Failed

Other Sources:]

Important notes:

Wikipedia:

Google Books:

Ghostwriting services:

Anti-cheating:



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI

FAKULTAS SOSIAL SAINS

Fakultas Ekonomi UNPAB, Jl. Jend. Gatot Subroto Km, 4,5 Medan Fax. 061-8458077 PO.BOX : 1099 MEDAN

PERMOHONAN MENGAJUKAN JUDUL SKRIPSI

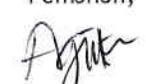
bertanda tangan di bawah ini :

Nama : AGITA KARIN
 Tgl. Lahir : Tangerang / 16 Juli 1996
 NIM / No. Mahasiswa : 1415100297
 Program Studi : Akuntansi
 Jurusan : Akuntansi Sektor Bisnis
 Kredit yang telah dicapai : 132 SKS, IPK 3.42
 Mengajukan judul skripsi sesuai dengan bidang ilmu, dengan judul:

Judul Skripsi	Persetujuan
Peran Akuntansi Pembiayaan Mudharabah pada PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Medan	<input type="checkbox"/>
Analisis Perbandingan Sistem Pemberian Kredit pada PT Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk dan Pembiayaan pada PT Bank Rakyat Indonesia Syariah	<input type="checkbox"/>
Analisis Sistem dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah pada PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Medan	<input checked="" type="checkbox"/>

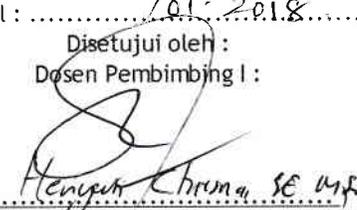
Disetujui oleh Kepala Program Studi diberikan tanda


 Rektor I
 (Ir. Bhakti Alamsyah, M.T., Ph.D.)

Medan, 31 Januari 2018
 Pemohon,

 (AGITA KARIN)

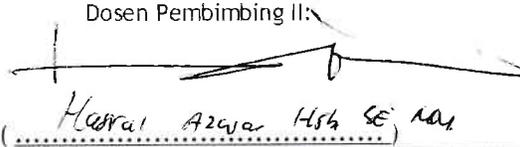
Nomor :
 Tanggal :
 Disahkan oleh :

 Dekan
 (Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum.)

Tanggal : ³¹ 01 2018
 Disetujui oleh :
 Dosen Pembimbing I :

 (Hengah Khuma, SE, M.F.)

Tanggal : 06 Desember 2017
 Disetujui oleh :
 Ka. Prodi Akuntansi

 (Anggi Pratama Nasution, SE., M.Si)

Tanggal :
 Disetujui oleh :
 Dosen Pembimbing II :

 (Harai Azwa Hish, SE, M.A.)



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS**

Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp. (061) 8455571 :
www.pancabudi.ac.id email : unpab@pancabudi.ac.id
Medan - Indonesia

BERITA ACARA BIMBINGAN PROPOSAL/SKRIPSI

Universitas : Universitas Pembangunan Pancabudi
Fakultas : Sosial Sains
Dosen Pembimbing I : Heriyati Chrisna, SE., M.Si
Dosen Pembimbing II : Hasrul Azwar Hasibuan, SE., MM
Nama Mahasiswa : Agita Karin
Program Studi : Akuntansi
NPM : 1415100297
Jenjang Pendidikan : Strata-1
Judul Skripsi : Analisis Sistem dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah
(KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT.
Bank BRI Syariah Cabang Medan.

TANGGAL	PEMBAHASAN MATERI	PARAF	KETERANGAN
30/1-2019	Tambahkan tabel untuk hasil analisis kesesuaian sistem & prosedur pd UU Syariah. & fakta DSN		
31/1-2019	Acc dan muzhijan		

Medan,
Diketahui/ Disetujui Oleh:
Dekan

Dr. Surya Nita S.H., M.Hum



Dosen Pembimbing I

Heriyati Chrisna, SE., M.Si



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS**

Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp. (061) 8455571 :
www.pancabudi.ac.id email : unpab@pancabudi.ac.id
Medan - Indonesia

BERITA ACARA BIMBINGAN PROPOSAL/SKRIPSI

Universitas : Universitas Pembangunan Pancabudi
Fakultas : Sosial Sains
Dosen Pembimbing I : Heriyati Chrisna, SE., M.Si
Dosen Pembimbing II : Hasrul Azwar Hasibuan, SE., MM
Nama Mahasiswa : Agita Karin
Program Studi : Akuntansi
NPM : 1415100297
Jenjang Pendidikan : Strata-1
Judul Skripsi : Analisis Sistem dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah
(KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT.
Bank BRI Syariah Cabang Medan.

TANGGAL	PEMBAHASAN MATERI	PARAF	KETERANGAN
30/11/19	Ketahui skedul. Kesimpulan di deskripsi p1. Daftar pustaka & kerangka Ace: Sibog Meja Lijun 31/11/19		

Medan,
Diketahui/ Disetujui Oleh:
Dekan

Dr. Surya Nita S.H., M.Hum

Dosen Pembimbing II

Hasrul Azwar Hasibuan, SE., MM



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS**

Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp. (061) 8455571 :
www.pancabudi.ac.id email : unpab@pancabudi.ac.id
Medan - Indonesia

BERITA ACARA BIMBINGAN PROPOSAL/SKRIPSI

Universitas : Universitas Pembangunan Pancabudi
Fakultas : Sosial Sains
Dosen Pembimbing I : Heriyati Chrisna, SE., M.Si
Dosen Pembimbing II : Hasrul Azwar Hasibuan, SE., MM
Nama Mahasiswa : Agita Karin
Program Studi : Akuntansi
NPM : 1415100297
Jenjang Pendidikan : Strata-1
Judul Skripsi : Analisis Sistem dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan.

TANGGAL	PEMBAHASAN MATERI	PARAF	KETERANGAN
18/12-2018	- Identifikasi masalah, cocokkan dgn topik penelitian - Parabasi urutan BMB IV - Parabasi Kerangka Conceptual - Buat narasi outline Kerangka Conceptual		
18/1-2019	- Identifikasi Masalah masalah dalam tnyam - Sesuaikan dgn Letak Bolak - Tambahan hasil penelitian dan Abstrak		

Medan,
Diketahui/ Disetujui Oleh:
Dekan

Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum



Dosen Pembimbing I

Heriyati Chrisna, SE., M.Si



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS
Jl. Jend.Gatot Subroto Km. 4,5 Telp.(061) 8455571 :
www.pancabudi.ac.id email : unpab@pancabudi.ac.id
Medan - Indonesia

BERITA ACARA BIMBINGAN PROPOSAL/SKRIPSI

Universitas : Universitas Pembangunan Pancabudi
Fakultas : Sosial Sains
Dosen Pembimbing I : Heriyati Chrisna, SE., M.Si
Dosen Pembimbing II : Hasrul Azwar Hasibuan, SE., MM
Nama Mahasiswa : Agita Karin
Program Studi : Akuntansi
NPM : 1415100297
Jenjang Pendidikan : Strata-1
Judul Skripsi : Analisis Sistem dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan.

TANGGAL	PEMBAHASAN MATERI	PARAF	KETERANGAN
03/9/10	Daftar pustaka & lengkap tulisan > 5 basis & buku lengkap	 	
3/10/18	Ace Seminar 		

Medan,
Diketahui/ Disetujui Oleh:
Dekan



Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum

Dosen Pembimbing II



Hasrul Azwar Hasibuan, SE., MM



BERITA ACARA BIMBINGAN PROPOSAL/SKRIPSI

Universitas : Universitas Pembangunan Pancabudi
Fakultas : Sosial Sains
Dosen Pembimbing I : Heriyati Chrisna, SE., M.Si
Dosen Pembimbing II : Hasrul Azwar Hasibuan, SE., MM
Nama Mahasiswa : Agita Karin
Program Studi : Akuntansi
NPM : 1415100297
Jenjang Pendidikan : Strata-1
Judul Skripsi : Analisis Sistem dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan.

TANGGAL	PEMBAHASAN MATERI	PARAF	KETERANGAN
15/07-2018	- Perbaiki kelengkapan Masalah - Perbaiki Rumusan, Tujuan Masalah. - Perbaiki Konsep Pembiinan		
02/08-2018	- Cara fenomena terkait KPR pd BRI Syariah utk dimasukkkan pd literatur Belakang - Perbaiki Konsep Konsep		
17/7-2018	- Cara data kredit Bussell di BRI syariah		
13/09-2018	- Cara data mengenai 7th murabahah KPR		

02/10-2018 Ace Cemihur paper

Medan,

Diketahui/ Disetujui Oleh:

Dekan



Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum

Dosen Pembimbing I

Heriyati Chrisna, SE., M.Si



✓
Aee Rizid 14/5
13/05-2019 -

**ANALISIS SISTEM DAN PROSEDUR KREDITKEPEMILIKAN
RUMAH (KPR) DENGAN AKAD PEMBIAYAAN
MURABAHAH PADA PT. BANK BRI
SYARIAH CABANG MEDAN**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Ujian
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Pada Fakultas Sosial Sains
Universitas Pembangunan Panca Budi

Aee Rizid 14/5
13/05-19

Oleh:

AGITA KARIN

NPM 1415100297

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN
2019**



*Ace seminar proposal
PBT
03/10-2018*

**ANALISIS SISTEM DAN PROSEDUR KREDIT
KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN AKAD
PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PT. BANK BRI
SYARIAH CABANG MEDAN**

PROPOSAL

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Ujian
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Pada Fakultas Sosial Sains
Universitas Pembangunan Panca Budi

*Ace Seminar Prop
03/10*

Oleh:

AGITA KARIN

NPM 1415100297

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
2018**

Medan , 25 Oktober 2018

Kepada Yth.
**Ibu/Bapak Dekan Fakultas Sosial Sains
Universitas Pembangunan Panca Budi
Di Medan**

Perihal : Permohonan Research An.Agita Karin

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan taufik dan hidayahnya kepada kita semua serta diberi kemudahan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari. Amin

Bapak/Ibu yang kami hormati,

Sehubungan dengan surat Permohonan Research dari Universitas Pembangunan Panca Budi Fakultas Sosial Sains dimana disebutkan bahwa saudara/i :

Nama : Agita Karin
NPM : 1415100297
Fakultas : Sosial Sains
Prodi : Akuntansi
Alamat : Jl. Medan-Binjai Km. 15 Diski

Mengenai permintaan informasi/data-data yang dibutuhkan untuk penelitian/research di PT. Bank BRI Syariah, Tbk yang berkaitan dengan skripsi saudara/i tersebut dengan ini kami mengundang saudara/i tersebut untuk hadir di PT. Bank BRI Syariah, Tbk pada hari Senin tanggal 29 Oktober 2018

Demikian informasi ini disampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terimakasih.

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

PT. BANK BRI SYARIAH
KC Medan

  **PT. BANK BRISYARIAH
KCI-S. Parman**

WYDIA
Area Support

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana sistem dan prosedur pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) di PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan, dan Untuk mengetahui apakah kredit kepemilikan rumah (KPR) di PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan sudah / belum sesuai akad pembiayaan murabahah dengan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif yang merupakan cara untuk memahami fenomena terkait dengan memberikan pemahaman secara rinci tentang fenomena tersebut. Penelitian ini hanya menganalisis sistem dan prosedur kredit kepemilikan rumah dengan akad pembiayaan murabahah serta dilengkapi dengan melakukan wawancara secara langsung kepada lima (5) orang pegawai bagian Account Officer PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan mengenai Sistem dan Prosedur pelaksanaan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah untuk memperkuat hasil penelitian. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa sistem dan prosedur kredit kepemilikan rumah dengan akad pembiayaan murabahah di PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan, memberikan keputusan penilaian permohonan kredit kepemilikan rumah dengan prinsip 5C sebagai dasar pertimbangan. Tahapan selanjutnya yaitu, prosedur pembiayaan KPR, analisis permohonan KPR, persetujuan permohonan pembiayaan KPR, pencairan permohonan pembiayaan KPR, dan monitoring dalam pelunasan pembiayaan KPR yang keseluruhan sistem dan prosedur KPR ini telah diatur dan sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000.

Kata Kunci : Sistem dan Prosedur KPR, Akad Pembiayaan Murabahah.

ABSTRACT

This study aims to determine how the system and procedures for giving home ownership loans (KPR) at PT. Bank BRI Syariah Medan Branch, and To find out whether home ownership loans (KPR) at PT. Medan Branch BRI Syariah Bank has / has not been in accordance with murabahah financing agreement with MUI DSN Fatwa No.04 / DSN-MUI / IV / 2000. This research method uses a qualitative descriptive approach which is a way to understand the related phenomena by providing a detailed understanding of the phenomenon. This study only analyzes the system and procedures for mortgage loans with murabahah financing contracts and is completed by conducting interviews directly with five (5) employees in the Account Officer PT. Bank BRI Syariah Medan Branch regarding the System and Procedure for implementing Home Ownership Loan to strengthen the results of the research. The results of this study indicate that the system and procedures for home ownership loans with murabahah financing contracts at PT. Bank BRI Syariah Medan Branch, gave a decision to evaluate the application for home ownership loans with the 5C principle as a basis for consideration. The next stage is, the procedure for KPR financing, analysis of KPR applications, approval of KPR financing applications, disbursement of KPR financing applications, and monitoring of repayment of KPR financing for which all KPR systems and procedures have been arranged and are in accordance with MUI DSN Fatwa No.04 / DSN- MUI / IV / 2000

Keywords: KPR System and Procedure, Murabahah Financing Agreement.

KATA PENGANTAR

Pertama-tama penulis mengucapkan puji syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan limpahan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“ANALISIS SISTEM DAN PROSEDUR KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH DENGAN AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PT. BANK BRI SYARIAH CABANG MEDAN”**. Skripsi ini dibuat untuk memenuhi syarat kelulusan dalam meraih gelar sarjana Strata Satu (S1) Program Studi Akuntansi Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

Selama penyusunan laporan penelitian skripsi ini, penulis tidak luput dari berbagai macam kendala. Kendala tersebut dapat diatasi penulis berkat adanya bantuan, bimbingan dan dukungan dari beberapa pihak, oleh karena itu penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. H. Muhammad Isa Indrawan, SE., M.M, selaku Rektor Universitas Pembangunan Panca Budi
2. Ibu Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi
3. Bapak Anggi Pratama Nst, SE., M.Si, selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi
4. Ibu Heriyati Chrisna, SE., M.Si, selaku Dosen Pembimbing 1(satu) yang sudah banyak membantu memberikan kritik dan saran terhadap perbaikan skripsi ini

5. Bapak Hasrul Azwar Hasibuan, SE., MM, selaku Dosen Pembimbing 2(dua) yang juga telah membantu memberikan kritik dan saran dalam perbaikan skripsi ini
6. Kedua orang tua Ibunda Alm. Hafnizar dan Ayahanda Abdul Karim serta kakak dan adik penulis yang telah memberikan motivasi, dukungan dan doa sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini
7. Kak Wydia selaku Area Support yang telah memberi izin penulis untuk melakukan riset di PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan
8. Dan seluruh teman-teman yang juga turut memberi bantuan, semangat, dukungan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Medan, Maret 2019

Agita Karin
1415100297

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
SURAT PERNYATAAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah	5
C. Rumusan Masalah.....	5
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
E. Keaslian Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
A. Landasan Teori	8
1. Pengertian Bank Syariah	8
2. Prinsip-prinsip Bank Syariah	9
3. Produk Perbankan	10
4. Akad Pembiayaan Murabahah	13
5. Kredit Pemilikan Rumah.....	22
6. Sistem dan Prosedur Kredit Pemilikan Rumah.....	28
B. Penelitian Terdahulu	31
C. Kerangka Pemikiran	33
BAB III METODE PENELITIAN	36
A. Pendekatan Penelitian	36
B. Tempat dan Waktu Penelitian.....	36
C. Jenis dan Sumber Data.....	37
D. Variabel Penelitian dan Defenisi Operasional	38
E. Teknik Pengumpulan Data.....	39
F. Teknik Analisis Data	39

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....41

A. Hasil Penelitian	41
1. Sejarah Umum PT. Bank BRI Syariah	41
2. Visi Misi PT. Bank BRI Syariah.....	43
3. Struktur Organisasi.....	43
4. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	44
5. Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah PT. BRI Syariah Cabang Medan.....	49
B. Pembahasan.....	56

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN65

A. Kesimpulan.....	65
B. Saran.....	66

**DAFTAR PUSTAKA
BIODATA PENULIS
LAMPIRAN**

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1	Data KPR Bank Syariah dan Bank Konvensional2
Tabel 2.1	Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional9
Tabel 2.2	Penelitian Terdahulu31
Tabel 3.1	Skedul Proses Penelitian37
Tabel 3.2	Operasional Variabel.....38
Tabel 4.1	Perbedaan Data KPR Konvensional dan Syariah49
Tabel 4.2	Hasil Analisis Kesesuaian Sistem Dan Prosedur KPR Pada BANK.BRI SYARIAH CABANG MEDAN Dengan FATWA DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000.....62

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.4 Kerangka Pemikiran.....	35
Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT. Bank BRISyariah Cabang Medan	44
Gambar 4.2Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank BRI Syariah CabangMedan.....	53

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kemajuan perekonomian di Indonesia tidak lepas dari suatu peran lembaga perbankan dan lembaga keuangan lainnya yang tumbuh untuk membantu masyarakat dalam menjalankan ekonominya agar dapat meningkatkan taraf hidup yang lebih baik. Di Indonesia lembaga keuangan khususnya lembaga perbankan terbagi menjadi dua jenis yaitu perbankan konvensional atau bank umum dan perbankan syariah atau juga dikenal sebagai bank Islam. Secara sistem kedua jenis perbankan tersebut memiliki perbedaan yang sangat jelas, namun secara fungsi umum kedua jenis perbankan tersebut tidak memiliki perbedaan yang jauh, karena secara fungsi umum kedua jenis perbankan tersebut sama-sama sebagai lembaga perantara didalam masyarakat.

Perkembangan perbankan syariah ditandai dengan disetujuinya UU No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992. Dalam Undang-Undang tersebut diatur dengan rinci landasan hukum serta jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan dan diimplementasikan oleh bank syariah. Undang-Undang tersebut juga memberikan arahan bagi bank-bank konvensional untuk membuka cabang syariah atau bahkan mengkonversikan diri secara total menjadi bank syariah.

Salah satu produk unggulan pembiayaan di perbankan syariah adalah produk pembiayaan murabahah. Pembiayaan ini adalah pembiayaan yang mengambil keuntungan yang diperoleh dari selisih harga beli dengan harga jual.

Murabahah merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan atau margin yang disepakati antara bank dan nasabah.

Saat ini kebutuhan akan perumahan semakin meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah pendapatan perkapita masyarakat dan juga semakin meningkatnya jumlah penduduk yang semakin hari bertambah banyak. Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok setiap manusia selain pangan dan sandang.

Hadirnya pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) disebabkan karena permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara cicilan. Produk ini dikelola oleh bank konvensional. Akan tetapi, seiring berjalan waktu masyarakat menginginkan sebuah produk pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah. Maka hadirilah produk pembiayaan rumah dengan prinsip syariah KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syariah).

Pembiayaan perumahan tengah menjadi idola perbankan di Indonesia, terbukti Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mencatat pembiayaan KPR terus meningkat setiap tahunnya. Hal tersebut dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 1.1 Data KPR bank BRI dan bank BRISyariah

No	Tahun	Pembiayaan KPR BRI	Pembiayaan KPR BRISyariah
1	2014	Rp. 342.121.000.000	Rp. 42.340.000.000
2	2015	Rp. 365.923.000.000	Rp. 47.113.000.000
3	2016	Rp. 393.991.000.000	Rp. 55.971.000.000
4	2017	Rp. 411.422.000.000	Rp. 60.909.000.000

Sumber : www.ojk.go.id

Berdasarkan tabel tersebut dapat dilihat bahwa setiap tahunnya bank BRISyariah dan bank BRI mampu mengalami peningkatan dalam hal penyaluran dana untuk kredit pemilikan rumah (KPR). Namun dari data diatas realisasi

pembiayaan KPR bank BRI lebih unggul. Hingga juli 2017 jumlah dana KPR bank BRI mencapai Rp. 411.222 triliun dibandingkan dengan KPR BRISyariah hanya Rp. 60.909 triliun. Karakteristik utama dari bank konvensional adalah membebani bunga kepada debitur, sedangkan pada bank syariah, margin telah ditentukan diawal. Hal ini berarti, besarnya cicilan setiap bulan akan tetap dari awal sampai masa pembiayaan selesai. Sementara dari sisi penalti, juga terdapat perbedaan antara bank konvensional dan bank syariah. Pada bank konvensional, pelunasan diawal biasanya dikenakan penalti karena dianggap mengurangi potensi pendapatan. Sementara pada bank syariah, apabila melakukan pelunasan lebih awal dari waktu yang telah ditentukan, tidak dikenakan penalti karena nilai transaksi sudah disepakati.

Namun banyak masyarakat tetap memilih bank konvensional di banding bank syariah di karenakan syarat untuk mengajukan pembiayaan yang diberikan oleh bank konvensional lebih mudah dari bank syariah. Seperti persyaratan di PT. Bank BRISyariah untuk yang mengajukan pembiayaan KPR hanya bagi pegawai/karyawan tetap dengan masa kerja atau total masa kerja di tempat sebelumnya minimal 2 tahun. Profesional terbatas hanya untuk profesi kesehatan (dokter, dokter spesialis dan bidan). Wiraswasta/pengusaha dengan usaha nasabah dalam kondisi aktif dan telah berjalan minimal 5 tahun. Sedangkan di PT. Bank BRI tidak memiliki persyaratan seperti itu.

PT. Bank BRISyariah merupakan salah satu bank syariah di Indonesia yang menjalankan konsep murabahah. Salah satu pembiayaan konsumtif yang disalurkan adalah KPR BRISyariah iB. KPR BRISyariah iB adalah Pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau

keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (murabahah) dimana pembayarannya dilakukan secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan.

Sistem dan prosedur merupakan bagian yang sangat penting dalam keberhasilan usaha dan tercapainya tujuan bank sehingga harus dilakukan dengan baik dan benar melalui proses analisis. Sistem dan prosedur yang tanpa dianalisis dengan baik akan menyebabkan berbagai permasalahan seperti pembiayaan bermasalah (kredit macet). Untuk menghindari kredit macet, bank harus lebih dulu menilai dari sisi kualitas nasabah apakah baik atau tidak dalam pengajuan pembiayaan. Penilaian nasabah dapat dilakukan dengan cara wawancara langsung dengan calon nasabah dan pengumpulan data-data perlengkapan pembiayaan yang telah ditentukan oleh pihak bank. Sistem dan prosedur bermanfaat untuk meminimalisir terjadinya kredit macet nasabah yang mengajukan pembiayaan sehingga dapat memastikan apakah calon nasabah bisa mengembalikan pembiayaan tersebut tanpa menggunakan surat peringatan apabila nasabah sudah tidak bisa membayar kewajibannya.

Dengan adanya produk pembiayaan KPR yang salah satunya bertujuan untuk memberikan pemahaman atas fasilitas pembiayaan kredit kepemilikan rumah yang nantinya diharapkan akan menjadi salah satu produk pembiayaan konsumen yang mampu memenuhi kebutuhan masyarakat, sekaligus meningkatkan pertumbuhan performa PT. Bank BRISyariah secara signifikan.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis mengenai alur sistem dan prosedur yang dilakukan oleh PT. Bank BRISyariah Cabang Medan dalam menganalisis

kelayakan pembiayaan kredit kepemilikan rumah sehingga membantu pihak internal bank dalam mengambil keputusan serta mengurangi tingkat resiko pembiayaan bermasalah. Maka penulis mengambil judul penelitian yaitu, “**Analisis Sistem dan Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah pada PT. Bank BRISyariah Cabang Medan**”

B. Identifikasi Masalah dan Batasan Masalah

1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis mengidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut:

- a. Syarat untuk mengajukan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank BRISyariah lebih sulit karena tidak semua kalangan bisa mengajukan pembiayaan.
- b. Sistem dan Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang tidak di analisis dengan baik akan menyebabkan pembiayaan bermasalah atau kredit macet di PT. Bank BRISyariah Cabang Medan.

2. Batasan Masalah

Penulis membatasi masalah dalam penelitian ini hanya dengan menganalisis sistem dan prosedur pelaksanaan KPR periode tahun 2013 sampai dengan tahun 2017.

C. Perumusan Masalah

Berdasarkan batasan masalah tersebut maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan ?
2. Apakah sistem dan prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan sudah sesuai dengan akad pembiayaan murabahah ?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui bagaimana sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank BRISyariah Cabang Medan.
- b. Untuk mengetahui apakah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank BRISyariah Cabang Medan sudah / belum sesuai dengan akad pembiayaan murabahah.

2. Manfaat Penelitian

- a. Bagi Penulis
Dapat menambah pengetahuan tentang kredit kepemilikan rumah (KPR) dengan akad pembiayaan murabahah.
- b. Bagi Universitas
Dapat menambah *literature* serta referensi yang dapat dijadikan informasi bagi mahasiswa yang mengambil permasalahan yang sama.

c. Bagi Perusahaan

Sebagai masukan bagi PT. Bank BRISyariah Cabang Medan, khususnya untuk pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) dengan akad pembiayaan murabahah.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian Sugiawati yang berjudul “Analisis Sistem dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah Di BNI Syariah Cabang Medan” sedangkan penelitian ini berjudul “Analisis Sistem dan Prosedur Kredit Ppemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah pada PT. Bank BRISyariah Cabang Medan”. Dan penelitian ini juga merupakan hasil karya saya sendiri melalui pemikiran dan beberapa buku referensi yang saya jadikan sebagai pedoman dalam meneliti masalah. Dan yang membedakan penelitian ini dengan penelitian saya adalah :

- 1. Waktu Penelitian** : Penelitian terdahulu dilaksanakan tahun 2009, sedangkan penelitian ini tahun 2019
- 2. Lokasi Penelitian** : Lokasi penelitian terdahulu di BNI Syariah Cabang Medan, sedangkan penelitian ini dilakukan di PT. Bank BRISyariah Cabang Medan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Pengertian Bank Syariah

Menurut Undang-Undang RI Nomor 21 tahun 2008 mengenai perbankan syariah dimana bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya dengan didasarkan pada prinsip syariah dan menurut jenisnya bank syariah terdiri dari bank umum syariah, unit usaha syariah, dan bank pembiayaan rakyat syariah. Bank syariah dalam menjalankan kegiatannya harus berlandaskan pada dua hal yaitu Al-Quran dan Hadist. Bank syariah tidak memperbolehkan bahkan mengharamkan adanya penggunaan harga produknya dengan bunga tertentu. Bunga bank dalam bank syariah adalah riba, dan riba hukumnya haram (dosa).

Menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah dalam Soemitra (2009:61), bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS), dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Mohammad (2002) dalam buku Manajemen Bank Syariah menyatakan bahwa defenisi Bank syariah adalah bank yang aktivitas operasionalnya tidak mengandalkan pada bunga dimana usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta pengoperasiannya disesuaikan

dengan prinsip-prinsip syariat islam, yakni aturan perjanjiannya berdasarkan hukum islam antara bank dan pihak lain baik dari segi penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip syariah.

Perbedaan antara bank syariah dan bank konvensional akan dijelaskan melalui tabel dibawah ini :

Tabel 2.1 Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional

No	Bank Syariah	Bank Konvensional
1	Melakukan hanya investasi yang halal menurut hukum islam.	Melakukan investasi baik yang halal maupun haram menurut hukum islam.
2	Memakai prinsip bagi hasil jual beli dan sewa.	Memakai perangkat suku bunga.
3	Berorientasi fallah (kebahagiaan dunia dan akhirat sesuai ajaran islam).	Berorientasi keuntungan.
4	Hubungan dengan nasabah dalam bentuk kemitraan.	Hubungan dengan nasabah dalam bentuk Kreditur-Debitur.
5	Penghimpunan dan penyaluran dana sesuai dengan fatwa sewan pengawas syariah.	Penghimpunan dan penyaluran dana tidak diatur oleh dewan sejenis.

Sumber : Islamic Doctrine on Banking and Insurance, 1980.

2. Prinsip-Prinsip Bank Syariah

Prinsip-prinsip bank syariah terdiri atas dua sifat yaitu makro dan mikro.

- a. Makro, Nilai-nilai makro tersebut meliputi : Kemaslahatan, keadilan, sistem zakat, bebas dari riba, bebas dari usaha spekulatif (Maysir) dan tidak produktif pada usaha-usaha berkategori terlarang (Haram), hal-hal yang meragukan atau gharar, hal-hal rusak atau tudak sah (Bathil).

- b. Mikro, Nilai-nilai mikro yang dimaksud mencakup sifat-sifat mulia yang menjadi tauladan dari Rasulullah SAW, Yaitu : Siddiq, Tabligh, Amanah, dan Fathonah.

3. Produk Perbankan Syariah

Beberapa produk yang disediakan oleh bank berbasis syariah antara lain

- a. Titipan atau simpanan.
 - 1) Al-Wadi'ah (jasa penitipan) adalah jasa penitipan dana dimana penitip dapat mengambil dana tersebut sewaktu-waktu. Dengan sistem tersebut bank tidak berkewajiban namun diperbolehkan untuk memberikan bonus kepada nasabah.
 - 2) Deposito Mudarabah, nasabah menyimpan dana di bank dalam waktu tertentu. Keuntungan investasi terhadap dana tersebut dibagikan antara bank dan nasabah dengan nisbah bagi hasil tertentu.
- b. Bagi Hasil.
 - 1) Al-Musyarakah, konsep ini diterapkan pada model partnership (joint venture). Keuntungan yang diraih akan dibagi dalam rasio yang disepakati, sementara kerugian akan dibagi berdasarkan rasio ekuitas yang dimiliki masing-masing pihak.
 - 2) Al-Mudarabah adalah perjanjian antara penyedia modal dan penyedia usaha. Setiap keuntungan akan dibagi menurut rasio yang sudah disepakati kedua belah pihak. dimana resiko kerugian ditanggung penuh oleh pihak bank kecuali kerugian yang diakibatkan oleh kesalahan pengelolaan, kelalayan, dan

penyimpangan pihak nasabah seperti penyelewengan, kecurangan, dan penyalahgunaan.

- 3) Al-Muzara'ah adalah pembiayaan bagi nasabah yang bergerak dalam bidang pertanian atau perkebunan atas dasar bagi hasil dari hasil panen.
- 4) Al-Musaqah adalah bentuk lebih sederhana dari muzara'ah, dimana nasabah hanya bertanggungjawab atas pemeliharaan dan sebagai imbalannya nasabah berhak atas nisbah bagi hasil tertentu dari hasil panen

c. Jual Beli

- 1) Bai'al-murabahah, penyaluran dana dalam bentuk jual beli. Bank akan memberikan barang yang dibutuhkan pengguna jasa lalu dijual kembali ke pengguna jasa dengan harga ditambah margin keuntungan yang ditetapkan bank dan pengguna jasa dapat mengangsur barang tersebut.
- 2) Bai'as-salam, bank akan memberikan barang yang dibutuhkan dikemudian hari, sedangkan pembayarannya dilakukan dimuka. Barang yang dibeli harus diukur dengan secara jelas dan spesifik dan penetapan harga beli berdasarkan keridhaan yang utuh antara kedua belah pihak.
- 3) Bai'al-istishna, merupakan bentuk as-salam khusus dimana harga barang bisa dibayar saat kontrak, dibayar secara angsuran atau dibayar di kemudian hari. Bank mengikat masing-masing pembeli dan penjual secara terpisah, tidak

seperti as-salam, dimana semua pihak diikat secara bersama-sama sejak semula. Dengan demikian, bank sebagai pihak yang mengadakan barang bertanggungjawab kepada nasabah atas kesalahan pelaksanaan kesalahan pelaksanaan pekerjaan dan jaminan yang timbul ddari transaksi tersebut

- 4) Al-ijarah adalah akad pemindahan hak atas guna barang dan jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.
- 5) Al-ijarah al-muntahiyah bi-tamlik, sama dengan ijarah yaitu akad pemindahan atas guna barang dan jasa melalui pembayaran upah sewa namun dimasa akhir sewa, terjadi pemindahan kepemilikan atas barang sewa.

d. Jasa

- 1) Al-wakalah adalah suatu akad pada transaksi perbankan syariah yang merupakan akad perwakilan sesuai dengan prinsip-prinsip yang diterapkan dalam syariat islam.
- 2) Al-hawalah yaitu akad perpindahan, dimana dalam prakteknya memindahkan hutang dari taanggungan orang yang berhutang menjadi tanggungan orang yang berkewajiban membayar hutang.
- 3) Arrahn, suatu akad pada transaksi perbankan syariah yang merupakan akad gadai.
- 4) Al-qardh, salah satu akad yang memberikan pinjaman berupa uang atau lainnya tanpa mengharapkan imbalan atau bunga.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah islam yaitu mengacu pada ketentuan-ketentuan yang ada dalam Al-Qur'an dan hadits. Dengan mengacu kepada Al-Qur'an dan Hadits maka diharapkan bank syariah dapat menghindari praktik-praktik yang mendukung unsur-unsur riba dan melakukan usaha dengan kegiatan investasi atas dasar bagi hasil dan pembiayaan perdagangan.

4. Akad Pembiayaan Murabahah

a. Pengertian Murabahah

Menurut fatwa Dewan Syariah nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Pengertian Murabahah, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Sedangkan dalam PSAK (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan) 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah paragraf 52 dijelaskan bahwa murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan dan margin yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

Dewan syariah Nasional telah menetapkan aturan tentang pembiayaan Murabahah sebagaimana yang telah tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tertanggal 1 April 2000 adalah sebagai berikut:

- 1) Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah

- a) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah islam.
- c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d) Bank membeli barang yang diperlukan atas nama bentuk sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakatitersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

2) Ketentuan Murabahah kepada Nasabah

- a) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian suatu barang atau aset kepada bank.
- b) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli) nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya rill bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun' sebagai alternatif dari uang muka.
- h) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.

- i) 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 maka nasabah wajib melunasi kekurangannya.
- 3) Jaminan dalam Murabahah
- a) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pemesanannya.
 - b) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
- 4) Hutang dalam Murabahah
- a) Secara prinsip penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lainnya yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
 - b) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsurannya berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
 - c) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyediakan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.
- 5) Penundaan Pembayaran dalam Murabahah

- a) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
 - b) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajiban, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- 6) Bangkrut dalam Murabahah
- Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

b. Karakteristik Murabahah

- 1) Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam murabahah berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah.
- 2) Murabahah berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam murabahah pesanan mengikat pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Jika asset murabahah yang telah dibeli oleh penjual mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli, maka penurunan nilai tersebut menjadi tanggungan penjual dan akan mengurangi nilai akad.

- 3) Pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Selain itu, dalam murabahah juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga untuk cara pembayaran yang berbeda.

Bank dapat memberikan potongan apabila nasabah:

- a) Mempercepat pembayaran cicilan; atau
 - b) Melunasi piutang murabahah sebelum jatuh tempo
- 4) Harga yang disepakati dalam murabahah adalah harga jual, sedangkan harga beli harus diberitahukan. Jika bank mendapatkan diskon sebelum akad murabahah, maka diskon itu merupakan hak nasabah.

c. Landasan hukum Murabahah

Adapun landasan hukum murabahah adalah sebagai berikut:

- 1) Menurut Al-Qur'an surah al-Baqarah:275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ
اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ
وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا
خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya:

Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti

(dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (QS. Al-Baqarah : 275)

2) Menurut surah An-Nisa': 29

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

Artinya:

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayangkepadamu. (QS. An-Nisa': 29)

d. Rukun dan Syarat Murabahah

Agar suatu jual beli dapat terlaksana dengan baik (sesuai dengan aturan Islam), perlu diperhatikan rukun jual beli, yaitu adanya:

- 1) Penjual (ba'i)
- 2) Pembeli (musytari)
- 3) Barang yang diperjual belikan (Mabi')
- 4) Harga barang (tsaman)
- 5) Pernyataan serah terima (ijab qobul)

Syarat Murabahah :

- 1) Syarat yang berakad (ba'i dan musytari) cakap hukum atau balik (dewasa) dan tidak dalam keadaan terpaksa.

- 2) Barang yang diperjual belikan (mabi') tidak termasuk barang yang haram dan jenis maupun jumlahnya jelas.
- 3) Harga barang (tsman) harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan) dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas.
- 4) Pernyataan serah terima (ijab qobul) harus jelas dengan menyebutkan spesifik pihak-pihak yang berakad.

e. Jenis – jenis Murabahah

Murabahah pada prinsipnya adalah jual beli dengan keuntungan, hal ini bersifat dan berlaku umum pada jual beli barang –barang yang memenuhi syarat jual beli murabahah. Dalam praktek nya pembiayaan murabahah diteraon bank syariah kepada tiga jenis, sesuai dengan peruntukannya yaitu:

- 1) Murabahah Modal Kerja (MMK), yang diperuntukkan unuk pembelian barang – barang yang akan dgunakan sebagai modal kerja. Modal kerja adalah sejens pembiayaan yang diperlukan oleh perusahaan untuk operasi sehari-hari. Penerapan murabahah untuk modal kerja membuuhkan kehati-hatian terutama bila objek yang akan diperjualbelikan terdiri dari banyak jenis, sehingga dikhawatirkan akan mengalami kesulitan terutama dalam menentukan harga pokok masing-masing barang.
- 2) Murabahah Investasi (MI) , adalah pembiayaan jangka menengah atau jangka panjang yang tujuan untuk pembelian barang modal

yang diperlukan untuk rehabilitasi, perluasan, atau pembuatan proyek baru.

- 3) Murabahah Konsumsi (MK) , adalah pembiayaan perorangan untuk tujuan non bisnis, termasuk pembiayaan pemilikan rumah, mobil. Pembiayaan konsumsi biasanya digunakan untuk membiayai pembelian barang konsumsi dan barang tahan lama lainnya. Jaminan yang digunakan biasanya berwujud objek yang dibiayai, tanah dan bangunan tempat tinggal.

f. Aspek – aspek khusus dalam Murabahah

- 1) Hutang dalam Murabahah
 - a) Penyelesaian hutang nasabah tidak ada kaitan dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dngan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual barang tersebut , dia tetap wajib membayar hutangnya kepada bank.
 - b) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir dia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
 - c) Jika penjual tersebut merugi, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya kepada bank dan tidak boleh meminta kerugian tersebut diperhitungkan.
- 2) Pengadaan atau pembelian barang
 - a) Dilakukan oleh bank sendiri. Diwakilkan kepada nasabah untuk membeli.
 - b) Dilakukan akad wakalah atau pemberi kuasa sebelum akad murabahah.

- c) Pastikan bahwa objek murabahah belum dimiliki atau belum terjadi transaksi perpindahan kepemilikan dari penjual kepada nasabah.
 - d) Pastikan terhadap bukti transaksi jual beli atas objek murabahah sesuai dengan tujuan penggunaan di akad pembiayaan murabahah.
- 3) Penundaan Pembayaran
- a) Nasabah berkemampuan tidak boleh menunda penyelesaian hutangnya
 - b) Nasabah dapat dikenakan sanksi berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dalam akad
 - c) Dana hasil denda diperuntukkan sebagai dana sosial

5. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

KPR merupakan salah satu produk yang ditawarkan bank kepada masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal atau hunian. Menurut Hardjono (2008:25) “KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah”.

KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli dari masyarakat.

Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan KPR syariah terletak pada akadnya. Pada bank konvensional kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, diantaranya KPR iB Jual Beli (*skema murabahah*), KPR iB sewa (*skema ijarah*), KPR iB Sewa Beli (*skema Ijarah Muntahia Bittamlik-IMBT*), dan KPR iB Kepemilikan Bertahap (*musyarakah muntanaqisah*). Namun yang banyak ditawarkan oleh bank syariah adalah skema jual beli (*skema murabahah*).

a. KPR BRI Syariah iB

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

b. Tujuan KPR BRI Syariah

Tujuan KPR BRI Syariah adalah sebagai berikut:

- 1) Pembelian properti, terdiri dari pembelian:
 - a) Rumah *ready stock* dan proses pembangunan oleh developer (indent)
 - b) Rumah bekas/Second
 - c) Rumah toko (ruko) dengan syarat tertentu

- d) Rumah kantor (rukun) dengan syarat tertentu
 - e) Apartemen strata title dengan syarat tertentu
 - f) Tanah dengan luas tertentu dan status tanah milik developer atau non developer
- 2) Pembangunan/renovasi rumah
 - a) Bahan bangunan untuk pembangunan
 - b) Bahan bangunan untuk perbaikan/renovasi
 - 3) Take Over/pengalihan pembiayaan KPR, terdiri dari : Take Over lembaga keuangan konvensional

c. Manfaat KPR BRISyariah

Manfaat dari KPR BRISyariah adalah sebagai berikut:

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

d. Jangka Waktu KPR BRISyariah

Jangka Waktu KPR BRISyariah adalah sebagai berikut:

- 1) Minimum 12 bulan
- 2) Maksimum 15 tahun untuk KPR iB yang bertujuan untuk :

Pembelian rumah baik dalam kondisi baru (rumah jadi atau indent) dan rumah bekas pakai (second)

- 3) Pembelian bahan bangunan untuk pembangunan rumah baru
- 4) Maksimum 10 tahun untuk :
 - a) Pembelian apartemen
 - b) Pembelian rumah toko atau rumah kantor
 - c) Pembelian bahan bangunan untuk renovasi rumah
 - d) Take Over pembiayaan rumah
- 5) Maksimum 5 tahun untuk : Khusus pada pembiayaan tanah kosong sebagai persiapan untuk pembangunan rumah.

e. Syarat dan Ketentuan KPR Bank BRISyariah

Syarat dan ketentuan KPR Bank BRISyariah adalah sebagai berikut:

Persyaratan umum nasabah:

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Pegawai/karyawan tetap dengan masa kerja atau total masa kerja ditempat sebelumnya minimal 2 tahun.
- 3) Profesional terbatas hanya untuk profesi kesehatan (dokter, dokter spesialis dan bidan)
- 4) Wiraswasta/Pengusaha dengan usaha nasabah dalam kondisi aktif dan telah berjalan minimal 5 tahun.
- 5) 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

- 6) Tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah
- 7) Memenuhi persyaratan sebagai pemegang polis asuransi jiwa
- 8) Membuka rekening tabungan di Bank BRISyariah
- 9) Untuk total pembiayaan lebih besar dari 50 juta Rupiah wajib menyerahkan NPWP pribadi.

Persyaratan Dokumen Nasabah:

- 1) karyawan dengan hasil tetap
 - a) Kartu Tanda Pengenal (KTP)
 - b) Kartu Keluarga dan surat nikah
 - c) Slip gaji terakhir atau surat keterangan gaji
 - d) Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir
 - e) NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp. 50 juta
- 2) Wiraswasta
 - a) Kartu Tanda Pengenal (KTP)
 - b) Kartu Keluarga dan surat nikah
 - c) Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir
 - d) Laporan keuangan 2 bulan terakhir
 - e) Legalitas usaha (akte pendirian berikut perubahan terakhir, TDP, SIUP, NPWP)
 - f) NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp. 50 juta
- 3) Profesional
 - a) Kartu Tanda Pengenal (KTP)
 - b) Kartu Keluarga dan surat nikah
 - c) Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir

- d) Izin praktek yang masih berlaku
- e) NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp. 50 juta

Persyaratan Jaminan

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

f. Jaminan KPR BRISyariah

Jaminan KPR BRISyariah adalah sebagai berikut :

- 1) Jaminan utama yang dapat diterima oleh bank adalah bangunan yang dibeli atau dibangun atau direnovasi atau ditake over
- 2) Sertifikat yang dapat diterima adalah atas nama dan/atau nama pasangan kawinnya (tidak diperbolehkan atas nama teman hidup)
- 3) Jaminan atas nama nasabah pihak ke 3 yang dapat diterima adalah atas nama keluarga inti (orng ua atau anak) dan pihak ke 3 tersebut memberikan persetujuan APHT
- 4) Persyaratan umum jaminan
 - a) Dokumen agunan abash dan lengkap
 - b) Dapat diikat sempurna dengan hokum yang berlaku
 - c) Mudah diperjual belikan
 - d) Dapat diasuransikan
 - e) Tidak menjadi agunan pada bank lain
 - f) Tidak dalam sengketa
- 5) Jaminan dapat berlaku cross collateral, sepanjang memenuhi ketentuan collateral coverage

- 6) Nilai appraisal bank adalah nilai pasar wajar
- 7) Tanah yang dapat diterima sebagai jaminan adalah tanah dengan sertifikat hak milik (HM) atau hak Guna bangunan (HGB)
- 8) Untuk tanah dengan SHGB berlaku syarat sertifikat yang dijaminakan belum jatuh tempo pembiayaan
- 9) Nilai Hak Tanggungan adalah 125% dari plafon tau maksimum sebesar market value jaminan
- 10) Untuk pembiayaan dengan jaminan dana sendiri (cash collateral) minimal collateral 117% dan diperkenankan untuk tidak dilakukan analisa kualitatif dan kuantitatif.

6. Sistem dan Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Pemberian pembiayaan kepada seorang calon debitur agar dapat dipertimbangkan, terlebih dahulu harus memenuhi karakteristik persyaratan yang dikenal dengan prinsip 5 C. Kelima karakteristik tersebut adalah:

1) *Character*

Untuk mengetahui sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit atau pembiayaan benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang si nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti: cara hidup atau gaya yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan sosial standingnya.

2) *Capital*

Untuk mengetahui seberapa besar kemampuan calon penerima kredit atau pembiayaan mengelola modalnya yang bisa dilihat dari laporan keuangannya.

3) *Capacity*

Untuk mengetahui kemampuan calon penerima kredit atau nasabah baik dari segi pengetahuannya (pendidikan) dalam berbisnis dan menjalani usahanya selama ini, sehingga bisa diketahui tingkat kemampuannya dalam mengembalikan atau melunasi kewajibannya kepada bank.

4) *Collateral*

Merupakan analisis pada jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun nonfisik. Penilaian ini meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya.

5) *Condition*

Kondisi perekonomian dan politik sekarang pun harus diperhatikan agar prospek usaha yang akan dibiayai sesuai dengan yang diharapkan dimasa yang akan datang.

Menurut Mulyadi (2010:4) Sistem adalah suatu jaringan prosedur yang dibuat menurut pola yang terpadu untuk melaksanakan kegiatan pokok perusahaan. Sedangkan Prosedur adalah suatu urusan kegiatan klerikal biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu departemen atau lebih, yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi.

Konsep dasar sistem secara umum dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Komponen-komponen sistem saling berhubungan satu sama lain.
- 2) Suatu keseluruhan tanpa memisahkan komponen pembentukannya.
- 3) Bersama-sama dalam mencapai tujuan.
- 4) Memiliki input dan output.
- 5) Terdapat proses yang merubah input menjadi output.
- 6) Terdapat aturan.
- 7) Terdapat subsistem yang lebih kecil.
- 8) Terdapat deferensiasi antar subsistem.
- 9) Terdapat tujuan yang sama meskipun mulanya berbeda.

Karakteristik Prosedur yang dikemukakan Mulyadi, menyatakan bahwa:

- 1) Prosedur menunjang tercapainya tujuan organisasi.
- 2) Prosedur mampu menciptakan adanya pengawasan yang baik.
- 3) Prosedur menunjukkan urutan-urutan yang logis dan sederhana.
- 4) Prosedur menunjukkan adanya penetapan keputusan dan tanggung jawab.
- 5) Prosedur menunjukkan tidak adanya keterlambatan dan hambatan

Menurut Zulkifli (2007:147) ada beberapa tahapan dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah, yaitu :

- 1) Prosedur pembiayaan, secara formal prosedur permohonan pembiayaan dilakukan secara tertulis dari nasabah kepada *officer* bank, namun dalam implementasinya permohonan dapat dilakukan secara lisan terlebih dahulu untuk mengetahui ditindak lanjuti permohonan tertulis jika menurut *officer* bank usaha dimaksud layak dibiayai.
- 2) Analisis permohonan, data yang diperlukan oleh *officer* bank didasari pada kebutuhan dan tujuan pembiayaan. Untuk mendukung data yang diperoleh, *officer* bank dapat melakukan investigasi antara lain dapat dilakukan kunjungan lapangan dan wawancara. Proses investigasi ini dapat dilakukan berkali-kali untuk meyakinkan data yang diberikan nasabah.
- 3) Persetujuan Pembiayaan, yaitu proses penentuan disetujui atau tidaknya sebuah pembiayaan usaha. Proses persetujuan ini juga tergantung kepada kebijakan bank, yang biasanya disebut sebagai

komite pembiayaan. Selanjutnya pengumpulan data tambahan, yaitu dimana dilakukan untuk memenuhi persyaratan yang diperoleh dari disposisi komite pembiayaan. Pemenuhan persyaratan ini merupakan hal yang penting dan merupakan indikasi utama tindak lanjut pencairan dana. Tindakan selanjutnya setelah semua persyaratan dipenuhi adalah proses pengikat, baik pengikat pembiayaan maupun pengikat jaminan.

- 4) Pencairan permohonan, sebelum melakukan proses pencairan, maka harus dilakukan pemeriksaan kembali semua kelengkapan yang harus dipenuhi sesuai disposisi komite pembiayaan pada proposal pembiayaan. Apabila semua persyaratan telah dilengkapi, maka proses pencairan fasilitas dapat diberikan.
- 5) Monitoring, bagi *officer* bank syariah, pada saat memasuki tahapan ini maka sebenarnya resiko pembiayaan baru saja dimulai saat pencairan dilakukan. Monitoring dapat dilakukan dengan memantau realisasi pencapaian target usaha dengan bisnis yang dibuat sebelumnya. Apabila terjadi tidak tercapainya target, maka *officer* bank harus segera melakukan tindakan penyelamatan. Tindakan penyelamatan awal adalah dengan langsung ‘turun’ ke lapangan menemui nasabah untuk mengetahui permasalahan utama yang dialami oleh nasabah, untuk kemudian memberikan advis penyelesaian masalah.

B. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu

No	Nama/ Tahun	Judul	Model Analisis	Hasil Penelitian
1.	Sugawati (2009)	Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah di BNI Syariah Cabang Medan	Deskriptif	Hasil penelitian menunjukkan kredit kepemilikan rumah (KPR) telah sesuai dengan akad pembiayaan murabahah dan analisis 5 C sebagai dasar pertimbangan pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Medan.

2.	Fitri Hidayati (2014)	Studi Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Cabang Jember	Kualitatif	Hasil penelitian ini adalah pertama, aplikasi produk murabahah pada pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember telah berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sesuai dengan aspek kepatuhan syariah, berlandaskan pada buku panduan produk pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat. Kedua, Cara penyajian maupun pelaporan akuntansi pada pembiayaan murabahah yang diterapkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember telah sesuai dengan PSAK 102.
3.	Wasilatul Aliah (2010)	Preferensi Nasabah Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Pada Bank BTN Syariah Cabang Bogor)	Deskriptif	Hasil perhitungan penelitian ini bahwa Ha diterima dan Ho ditolak. Artinya ada hubungan yang signifikan antara preferensi nasabah dengan pelayanan dan sistem operasional yang diberikan oleh KPR Syariah. Artinya semakin bagus pelayanan dan sistem operasional yang diberikan oleh KPR Syariah maka akan semakin tinggi pula tingkat preferensi nasabah terhadap KPR Syariah.

4.	Eki Wulandari (2016)	Analisis Terhadap Pembiayaan KPR BRI Syariah iB dengan Akad Murabahah di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Pati Dalam Perspektif Hukum Islam	Deskriptif Kualitatif	Hasil Penelitian menunjukkan bahwa pembiayaan KPR BRI Syariah iB adalah sah secara hukum islam karen telah memenuhi rukun murabahah dan Fatwa DNS MUI NO.4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.
5.	Reginaldi (2008)	Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Perumahan KPR Syariah pada BTN Syariah Menurut Perikatan Islam	Deskriptif Kualitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad pembiayaan murabahah perumahan diperbolehkan menurut hukum perikatan islam sepanjang objek pembiayaan murabahah tidak bertentangan dengan syariat islam.

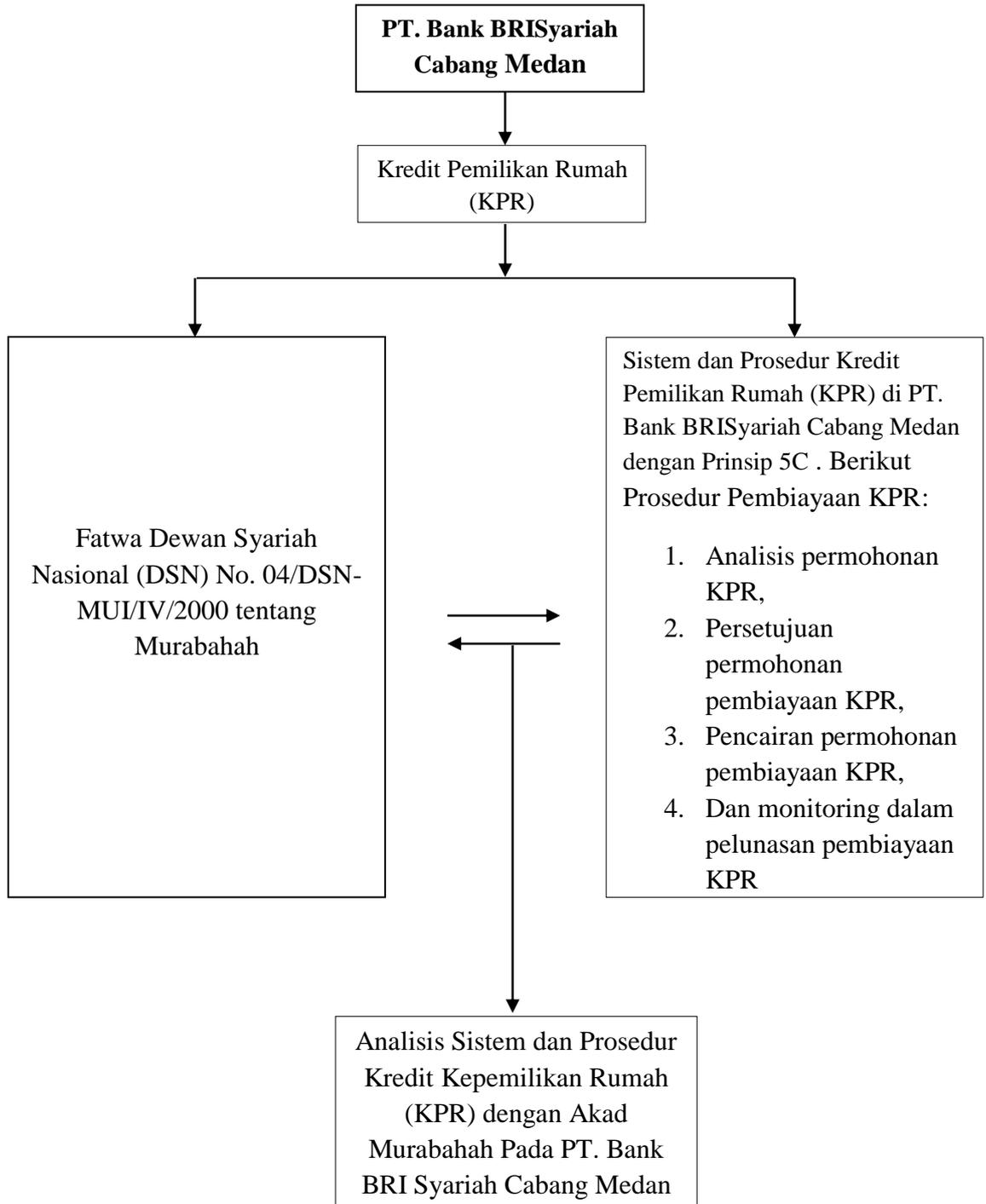
C. Kerangka Pemikiran

Perbankan di Indonesia merupakan bentuk dari kemajuan perekonomian yang ada di Indonesia. Lembaga keuangan membantu menjalankan ekonominya untuk taraf hidup yang lebih baik kedepannya, seperti kemudahan masyarakat untuk memiliki hunian dengan kemudahan yang ditawarkan pihak bank. Perbankan dalam sistem syariah pun mengambil bagian tersendiri untuk memajukan perekonomian negara, dengan menampilkan kelebihan-kelebihan yang dimiliki. Salah satunya adalah PT. Bank BRISyariah yang menawarkan sistem pembiayaan rumah secara syariah yang menjamin kemudahan dan keringanan dalam proses kepemilikannya melalui Akad Murabahah yang peraturannya sesuai dengan proses/tata cara kredit pemilikan rumah (KPR).

Dengan melalui sistem dan prosedur yang diharapkan mampu menjadi pilihan bagi masyarakat yang ingin melakukan pembiayaan rumah dengan cara baik sesuai dengan syariat islam.

Sebuah sistem dan prosedur pasti memiliki ke kurangan yang menjadikannya suatu hal yang perlu dianalisis dalam pemberian kredit kepada calon nasabahnya. Menilai dari sistem dan prosedur yang dimiliki bank syariah dapat dilihat dari 5 sistem yang menjadi penilai, mulai dari karakter calon nasabah sampai ke kondisi yang dimiliki untuk kemudahan pihak bank mempertimbangkan calon nasabahnya untuk melakukan pengkreditan di bank tersebut.

Selain sistem, tahap prosedur juga menjadi pelengkap data bagi bank dari calon nasabahnya untuk melakukan proses persetujuan calon nasabah ke nasabah agar segala sesuatu yang dibutuhkan kedua belah pihak dapat terpenuhi dengan lengkap, dimulai dari prosedur pembiayaan sampai pihak bank memonitori pelunasan pembiayaan yang dilakukan nasabahnya yang dimana sistem dan prosedur yang dimiliki PT. Bank BRISyariah sudah sesuai dengan dengan dasar hukum yang berlaku. Dilihat dari penjelasan diatas, maka berikut Kerangka Pemikiran yang saya miliki:



Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Pendekatan Penelitian dalam penelitian ini berbentuk deskriptif kualitatif yang hanya membahas satu variabel saja yaitu menganalisis sistem dan prosedur kredit kepemilikan rumah dengan akad pembiayaan murabahah pada PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Medan sebagai variabel bebas dan tidak mengkaitkannya dengan variabel lain. Menurut Sanusi (2012:115) “Penelitian deskriptif adalah statistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud untuk membuat kesimpulan yang berlaku umum atau generalisasi”. dapat disimpulkan bahwa penelitian menggunakan deskriptif kualitatif adalah penelitian cara untuk memahami fenomena terkait yang terjadi dengan harapan dapat memberikan pemahaman secara rinci tentang fenomena yang diteliti.

B. Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Medan yang beralamat di Jl. S. Parman No.250E/8. Waktu penelitian direncanakan Mei 2018 sampai dengan Februari 2019.

Tabel 3.1 Skedul Proses Penelitian.

No	Kegiatan Penelitian	Jun 2018	Jul-Okt 2018	Nov 2018	Des 2018	Jan 2019	Feb 2019	Maret 2019
1	Pengajuan Judul							
2	Penyusunan Proposal							
3	Seminar Proposal							
4	Perbaiki/ACC Proposal							
5	Riset							
6	Pengolahan Data							
7	Penyusunan Skripsi							
8	Bimbingan Skripsi							
9	Meja Hijau							

Sumber : Penulis,2019

C. Jenis dan Sumber Data.

1. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, Muhammad Teguh (2005:122) mendefinisikan data primer dan sekunder sebagai berikut:

- a. Data primer merupakan data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli tanpa perantara. Dalam hal ini, data yang diperoleh melalui observasi langsung dan wawancara mengenai keterangan tentang sistem dan prosedur kredit kepemilikan rumah (KPR) dengan akad pembiayaan murabahah pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan.

- b. Data sekunder adalah data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara. Dalam hal ini, berupa dokumen-dokumen perusahaan seperti struktur organisasi, sejarah perusahaan, dan data lain yang mendukung dalam penelitian ini.

Sumber data adalah dari mana data itu diperoleh. Data diatas bersumber dari PT. Bank BRISyariah Cabang Medan Jl. S. Parman No.250E/8.

D. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional

1. Variabel Penelitian

Variabel Penelitian adalah objek penelitian atau apa yang menjadi focus dalam suatu penelitian. Ada beberapa macam variabel, namun dalam penelitian ini hanya menggunakan satu variabel. Sesuai dengan variabel bebas pada penelitian ini yaitu sistem dan prosedur kredit kepemilikan rumah (KPR) dengan akad pembiayaan murabahah.

2. Definisi Operasional

Berikut definisi operasional dari penelitian ini:

Tabel 3.2 Operasional Variabel

Variabel	Deskripsi	Indikator
a. Sistem dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan.	a. Sistem yang terdiri dari seluruh tahapan proses kegiatan klerikal untuk mempermudah tercapainya persetujuan kredit kepemilikan rumah.	a. Sistem dan Prosedur KPR (permohonan pembiayaan KPR, analisis permohonan KPR, persetujuan permohonan pembiayaan KPR, pencairan permohonan pembiayaan KPR, dan monitoring dalam pelunasan pembiayaan KPR).

		b. Syarat pengajuan pembiayaan yang terdiri dari prinsip 5C (character, capital, capacity, collateral, condition)
b. Akad pembiayaan Murabahah.	a. Murabahah adalah akad jual beli satu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai margin, yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli.	a. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah

Sumber: Data diolah oleh Penulis, 2019

E. Teknik Pengumpulan Data

1. Observasi

Yaitu melakukan pengamatan langsung di PT. Bank BRISyariah Cabang Medan.

2. Wawancara

Yaitu dengan mengadakan tanya jawab secara langsung dengan 5 orang pegawai bagian *account officer* yang terkait dengan pelaksanaan pembiayaan murabahah.

3. Dokumentasi

Yaitu digunakan dalam mengumpulkan data sekunder.

D. Teknik Analisis Data

Teknik analisis dalam penelitian meliputi 3 langkah, yaitu: Persiapan, Tabulasi, dan Penerapan data sesuai dengan pendekatan penelitian. Dilihat dari

permasalahan serta teknik pengumpulan data diatas, maka teknik analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif, dengan menjabarkan serta menganalisa hasil data diluar angka yang didapat dari lapangan atau investigasi secara langsung di PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Medan. Secara jelas, dan rinci melalui pengumpulan data yang telah dilakukan untuk mendapat hasil yang akurat sesuai dengan yang diharapkan.

Teknik analisis ini meliputi mengolah data riset berupa wawancara dari sampel yang sudah ditentukan, menilai indikator per indikator penelitian lalu dibandingkan dengan data asli berupa jumlah KPR yang terdaftar di PT. Bank BRISyariah Cabang Medan. Dapat diketahui hasilnya sesuai dengan tujuan penelitian yang saya lakukan. Dan hasil penelitian ini akan saya jabarkan secara rinci guna mendapatkan hasil yang jelas kebenarannya mengenai kredit kepemilikan rumah (KPR) dengan akad pembiayaan murabahah pada PT. Bank BRISyariah Cabang Medan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Sejarah Umum PT. Bank BRI Syariah

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

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

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

Aktivitas PT. Bank BRI Syariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk untuk melebur ke dalam PT. Bank BRI Syariah (proses spin off) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT. Bank BRI (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 asset PT. Bank BRI Syariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi asset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Fokus pada segmen menengah bawah, PT. Bank BRI Syariah menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan pelayanan perbankan.

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

2. Visi dan Misi PT. Bank BRI Syariah

a. Visi

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

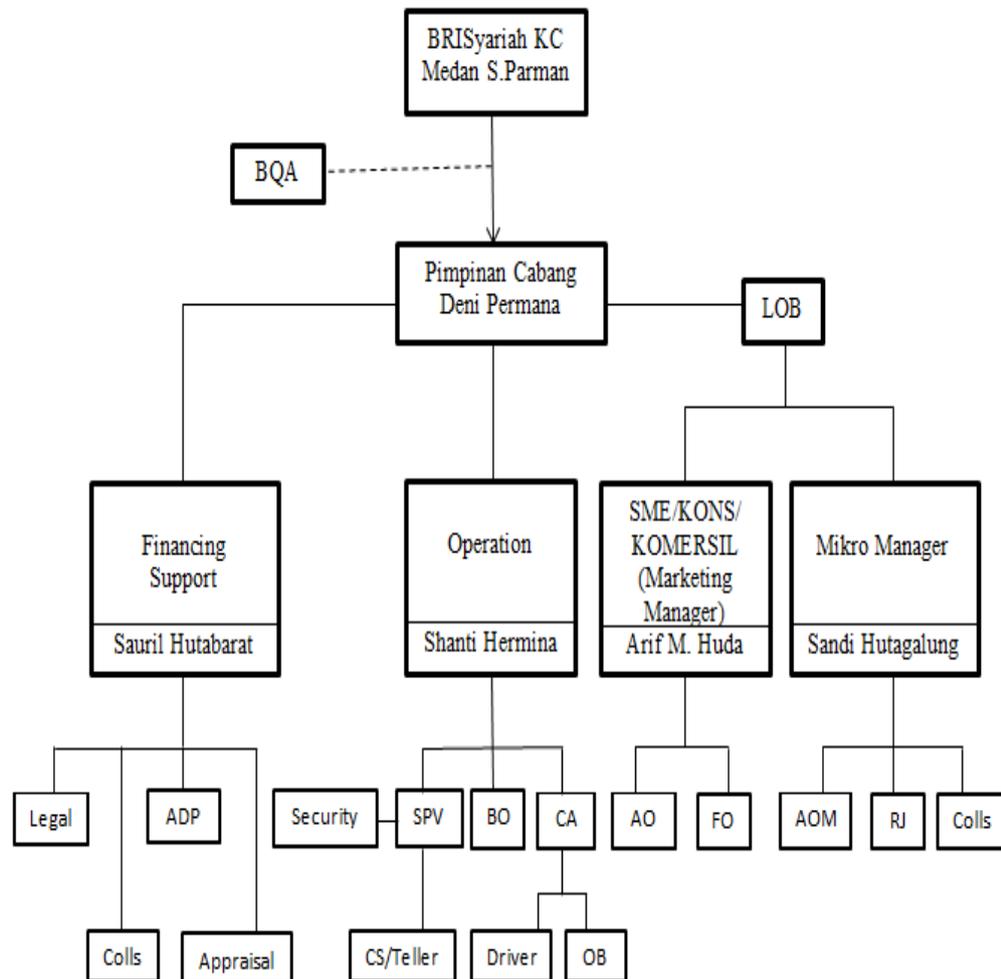
b. Misi

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

3. Struktur Organisasi

Setiap organisasi mempunyai tujuan yang telah direncanakan dan ditetapkan. Langkah utama dalam mencapai tujuan tersebut adalah dengan merencanakan dan merumuskan struktur organisasi yang sesuai dengan kondisi dan kebutuhan organisasi. Agar tujuan yang telah ditetapkan dapat tercapai, maka orang yang bekerja dalam suatu organisasi harus mengetahui dan mengerti akan tugas, tanggungjawab dan wewenangnya. Untuk menggambarkan secara sistematis hubungan kerja antar unsur-unsur organisasi maka harus ada struktur organisasi yang jelas. Adapun struktur

organisasi pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan adalah sebagai berikut:



Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan

4. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian maupun keseluruhan kebutuhan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (murabahah) dimana pembayarannya dapat dilakukan secara angsuran dengan ketentuan jumlah angsuran telah ditetapkan dimuka

dan dibayar setiap bulannya. Berikut syarat dan ketentuan KPR di PT. Bank BRISyariah :

a. Syarat dan Ketentuan KPR BRISyariah

Persyaratan umum nasabah

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Pegawai/karyawan tetap dengan masa kerja atau total masa kerja minimal 2 tahun.
- 3) Profesional terbatas hanya untuk profesi kesehatan (dokter, dokter spesialis dan bidan)
- 4) Wiraswasta/Pengusaha dengan usaha nasabah dalam kondisi aktif dan telah berjalan minimal 5 tahun.
- 5) Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan maksimal usia pensiun untuk karyawan atau 65 tahun untuk wiraswasta dan profesional
- 6) Tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah
- 7) Memenuhi persyaratan sebagai pemegang polis asuransi jiwa
- 8) Memiliki atau bersedia membuka rekening tabungan di Bank BRISyariah
- 9) Untuk total pembiayaan lebih besar dari 50 juta Rupiah wajib menyerahkan NPWP pribadi.

Persyaratan Dokumen Nasabah

- 1) Karyawan dengan hasil tetap
 - a) Kartu Tanda Pengenal (KTP)

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

Persyaratan Jaminan

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

b. Fitur KPR BRISyariah

Fitur-fitur KPR BRISyariah iB yang ditawarkan oleh BRISyariah adalah sebagai berikut:

- 1) Plafon pembiayaan / kredit
 - a) Minimal Rp. 25.000.000,-
 - b) Maksimal Rp. 3.500.000.000,-
- 2) Bank Finance (Pembiayaan Bank)
 - a) Pembelian rumah
 - (1) Baru, maksimum 90% dari penawaran developer atau nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan bank atau harga jual rumah, mana yang lebih rendah
 - (2) Bekas, maksimum 80% dari nilai pasar (ditetapkan penilai jaminan bank)
- 3) Pembangunan rumah
 - a) Maksimum 80% dari rencana anggaran biaya
 - b) Penarikan secara bertahap sesuai progres, maksimal selama 6 bulan
- 4) Renovasi rumah
 - a) Maksimum 100% dari rencana anggaran biaya selama tidak lebih besar dari nilai tanah yang dijaminkan
 - b) Penarikan secara bertahap berdasarkan progres, maksimal 6 bulan

- 5) Take over pembiayaan rumah
100% dari Outstanding pembiayaan bank konvensional/bank syariah/ atau 80% dari nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan bank (mana yang terendah)
- 6) Pembiayaan tanah
 - a) Maksimum 70% dari harga penawaran pengembang (developer) atau nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan bank dengan pembatasan bahwa untuk tanah real estate, harus dengan developer yang sudah bekerjasama dengan bank
 - b) Maksimum 50% dari nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan bank untuk yang diluar perumahan/real state
- 7) Pembiayaan apartemen
 - a) Maksimum 70% dari harga penawaran pengembang (developer) yang sudah dikerjasamakan dengan bank
 - b) Maksimum 80% nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan bank
- 8) Pembelian ruko/rukan
 - a) Maksimum 70% dari harga penawaran pengembang (developer) yang sudah dikerjasamakan dengan bank
 - b) Maksimum 80% nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan bank

Seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal, disertai dengan permintaan masyarakat mengenai keringanan atas kepemilikan rumah tersebut, dan didasari dengan kebutuhan produk pembiayaan rumah

yang memiliki prinsip syariah, maka hadirilah produk pembiayaan rumah dengan prinsip KPR Syariah.

Berikut perbedaan data kredit pemilikan rumah (KPR) di bank Konvensional dan bank Syariah :

Tabel 4.1 Perbedaan Data KPR Konvensional dan Syariah

No	Tahun	Pembiayaan KPR Konvensional	Pembiayaan KPR Syariah
1	2014	Rp. 342.121.000.000	Rp. 42.340.000.000
2	2015	Rp. 365.923.000.000	Rp. 47.113.000.000
3	2016	Rp. 393.991.000.000	Rp. 55.971.000.000
4	2017	Rp. 411.422.000.000	Rp. 60.909.000.000

Sumber : www.ojk.go.id

Dari tabel diatas dapat dilihat perbedaan yang signifikan antara pembiayaan kredit pemilikan rumah antara bank konvensional dengan bank syariah. Hal ini bisa terjadi karena sebagian besar masyarakat masih memilih bank konvensional untuk melakukan kredit pemilikan rumah.

5. Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank BRISyariah Cabang Medan

Berikut ini merupakan ringkasan hasil wawancara peneliti dengan lima (5) pegawai bagian *Account Officer* mengenai sistem pemberian kredit pemilikan rumah yang dilakukan di PT. Bank BRISyariah Cabang Medan, antara lain:

a. Syarat Pembiayaan KPR

Untuk menilai karakteristik calon nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan kredit pemilikan rumah, pihak bank PT. Bank BRISyariah Cabang Medan menggunakan analisis prinsip 5C sebagai alat ukurnya.

1) *Character*

Character adalah keadaan, watak, atau sifat dari calon penerima pembiayaan, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Untuk mengetahui karakter calon penerima pembiayaan maka, dilakukannya wawancara dari jawaban pertanyaan-pertanyaan yang diajukan oleh pegawai bidang pembiayaan maka secara garis besar dapat diketahui karakter calon penerima pembiayaan. PT. Bank BRISyariah Cabang Medan juga mencari informasi melalui Bank Indonesia Checking atau melihat apakah calon penerima pembiayaan memiliki hutang di bank lain atau mempunyai kredit macet, mengecek langsung kepada atasan calon nasabah diperusahaannya bekerja atau mengecek melalui rekan bisnis calon nasabah apabila menggunakan *non fix income*. Pegawai bidang pembiayaan dapat meneliti apakah calon debitur tersebut masuk dalam Daftar Orang Tercela (DOT) atau tidak. Untuk itu Pegawai bidang pembiayaan juga dapat meneliti biodata dan informasi dari lingkungan usaha calon debitur. Informasi dari lingkungan usaha calon debitur dapat diperoleh dari supplier dan customer dari debitur (jika seorang wirausaha). Selain itu dapat pula di peroleh dari informasi Bank Sentral, namun tidak dapat diperoleh dengan mudah oleh masyarakat umum, karena informasi tersebut hanya dapat diakses oleh pegawai bank bidang pembiayaan dengan menggunakan password dan komputer yang terhubung secara online dengan Bank Sentral. Agar selain memeriksa dokumen formal yang menyertai permohonan kredit pemilikan rumah, juga perlu diketahui

pula track record dari permohonan kredit dari berbagai sumber yang dapat dijadikan referensi oleh analis pegawai pembiayaan bank.

2) *Capital*

Capital merupakan modal atau penghasilan yang dimiliki ataupun yang diterima oleh penerima pembiayaan. Untuk menghitung penghasilan minimal dari calon penerima pembiayaan agar dapat diterima, maka cicilan kredit pemilikan rumah haruslah minimal 35% dari pendapatan gaji atau usaha setelah dipotong kredit dari bank lain.

3) *Capacity*

Capacity merupakan kapasitas calon penerima pembiayaan dalam mengelola kemampuan pelunasan kredit pemilikan rumah hingga mampu memenuhi kewajibannya bagi calon penerima pembiayaan yang pada umumnya bekerja diperusahaan maka, perusahaan dan jabatan tempat bekerja calon nasabah juga menentukan dalam penerimaan permohonan pembiayaan. Untuk mengukurnya, pegawai pembiayaan dapat meneliti kemampuan debitor dalam bidang manajemen, keuangan, pemasaran, dan lain-lain.

4) *Collateral*

Collateral merupakan jaminan untuk menjamin kelangsungan pembayaran angsuran. Jaminan harus mampu memenuhi pelunasan pembiayaan dan jaminan tersebut bersifat mudah cair dalam artian mudah untuk dijual kembali. Dalam hal ini yang menjadi jaminan adalah surat hak milik (SHM) dari rumah yang dibeli dengan penilaian apakah rumah tersebut masih dalam keadaan baik atau tidak, berada

diposisi yang strategis atau tidak, akses masuk rumah mudah dijangkau, tidak berada di daerah daerah saluran udara tekanan ekstra tinggi, dan tidak berada dekat dengan pemakaman umum. Biasanya nilai jaminan lebih tinggi dari jumlah nilai KPR. Bank harus pandai menilai atau melakukan transaksi harta kekayaan yang dimiliki oleh calon debitur yang akan dijadikan jaminan. Agar bank tidak mendapatkan kerugian akibat dari debitur yang tidak bisa melunasi pembiayaan tersebut. Biasanya nilai jaminan atau agunan lebih besar dari nilai KPR.

5) *Condition*

Condition merupakan situasi politik, sosial, ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat mempengaruhi kelancaran perusahaan atau tempat calon penerima pembiayaan bekerja. Sehingga staff pembiayaan harus benar-benar selektif dalam menganalisis perusahaan serta mengetahui masa kerja yang dijalani calon nasabah. Selain itu, kondisi ekonomi yang perlu diperhatikan antara lain masalah daya beli masyarakat, luas pasar, persaingan, perkembangan teknologi, bahan baku, pasar modal, dan lain sebagainya.

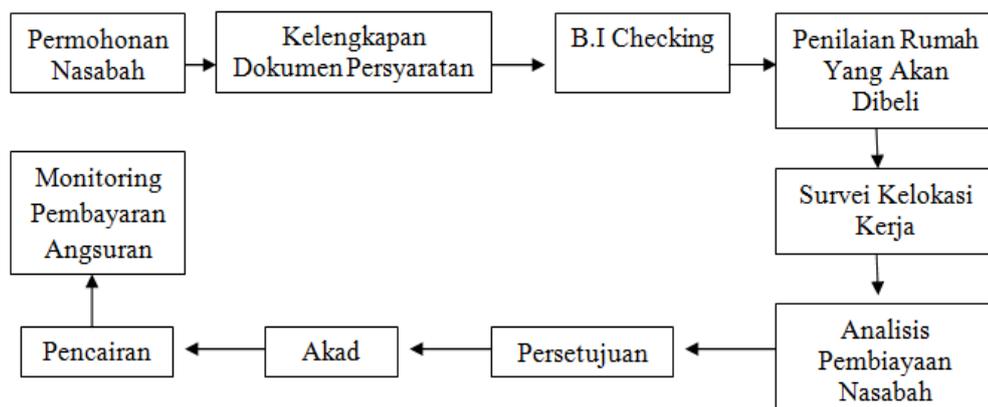
Yang sangat diperhatikan dalam analisis 5C adalah karakter bila calon penerima pembiayaan memiliki karakter dan gaya hidup yang buruk walaupun memiliki penghasilan yang cukup maka permohonan pembiayaan dapat ditolak, begitu pula jika jaminan yang besar namun tidak diikuti dengan kemampuan untuk membayar angsuran maka permohonan pembiayaan juga akan ditolak. Setelah analisis 5C dilakukan dan data di

input kemudian data calon penerima pembiayaan akan kembali ditinjau untuk dinilai dalam prosedur kredit pemilikan rumah.

Berikut ini merupakan ringkasan hasil wawancara peneliti dengan lima (5) pegawai bagian Account Officer mengenai prosedur pemberian kredit pemilikan rumah yang dilakukan di PT. Bank BRISyariah Cabang Medan :

b. Sistem dan Prosedur Kredit Pemilikan Rumah

Secara formal, sistem dan prosedur permohonan pembiayaan dilakukan secara tertulis dari nasabah kepada officer bank, namun dalam implementasinya permohonan dapat dilakukan secara lisan terlebih dahulu, kemudian ditindaklanjuti permohonan tertulis jika menurut officer bank permohonan tersebut layak untuk dibiayai. Berikut tahapan prosedur pembiayaan kredit pemilikan rumah dimulai dari permohonan yang dilakukan oleh nasabah hingga persetujuan permohonan pembiayaan kredit pemilikan rumah.



Sumber : PT.Bank BRI Syariah , 2018

Gambar 4.2 Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di PT.BRISyariah Cabang Medan

1) Permohonan Kredit Pemilikan Rumah

Permohonan KPR berupa pengajuan pembiayaan dimana calon nasabah datang ke PT. Bank BRISyariah Cabang Medan dengan melengkapi dokumen atau persyaratan yang dibutuhkan dan mengisi formulir aplikasi. Kemudian, calon nasabah mengajukan proposal pembiayaan untuk kemudian dilakukan analisa data calon nasabah. Pengumpulan data tersebut akan dicek keaslian dokumen lalu kemudian di stempel oleh account officer dan tahap selanjutnya dilakukan interview atau wawancara terhadap calon nasabah.

Kemudian account officer melakukan permohonan BI checking, yaitu permohonan pemeriksaan mengenai status ekonomi calon nasabah apakah memiliki kredit bermasalah dengan bank lain. Serta menilai jaminan yang diberikan oleh calon nasabah kepada finansing support unit kerja. Jika account officer sudah melakukan evaluasi kelayakan calon nasabah, dengan memastikan kebenaran tentang pendapatan gaji calon nasabah, menghitung RPC calon nasabah dan melakukan analisis kualitas calon nasabah mengenai pendidikan terakhir, jenis dan nama perusahaan, pengalaman dan lama bekerja, status pegawai, tingkat jabatan, hubungan dengan bank lain, serta kekayaan yang dimiliki. Dimana proses ini akan menjadi bahan pertimbangan pihak perusahaan apakah permohonan tersebut diterima atau tidak.

2) Persetujuan Permohonan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah

Persetujuan permohonan pembiayaan adalah persetujuan yang dilakukan setelah pemeriksaan BI Checking calon nasabah, pemeriksaan

atau penilaian jaminan oleh Apraisal, investigasi tempat bekerja calon nasabah yang meliputi cek lokasi kerja, status kerja, pendapatan, jabatan. Setelah melaksanakan pemeriksaan tersebut, maka komite PT. Bank BRISyariah melakukan presentasi persetujuan proposal dan pembiayaan bisa dicairkan.

3) Pencairan Permohonan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah

Proses pengikatan berisi tentang tanda tangan akad pembiayaan yang berisi perjanjian pembiayaan dan akta jual beli (AJB) dan setiap pelaksanaan penandatanganan wajib didokumentasikan serta dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis. Setelah semua syarat terpenuhi dan sudah disetujui maka bisa langsung dilaksanakan akad atau ijab qabul. Pencairan pembiayaan kredit pemilikan rumah PT. Bank BRISyariah Cabang Medan dilakukan oleh Bank kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan. Ketika sudah terjadi akad nasabah wajib membayar uang muka yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Lama waktu yang dibutuhkan oleh PT. Bank BRISyariah Cabang Medan dalam memproses persetujuan permohonan pembiayaan kredit pemilikan rumah adalah lebih kurang 14 Hari kerja.

4) Monitoring

Monitoring dapat dilakukan dengan memantau realisasi pencapaian pendapatan usaha yang dimiliki sebelumnya. Apabila tidak terjadi pencapaian minimal pendapatan usaha, maka officer bank harus segera melakukan tindakan penyelamatan. Tindakan ini dapat berupa kunjungan langsung dengan menemui nasabah untuk mengetahui permasalahan yang

dialami oleh nasabah sehingga diketahui sebab mengenai penundaan yang dilakukan nasabah dalam memberikan angsuran untuk kemudian memberikan advis penyelesaian masalah.

B. Pembahasan

Untuk memudahkan dalam membahas hasil penelitian ini, berikut disajikan tabel hasil penelitian sebagai berikut:

Tabel 4.2 Hasil Analisis Kesesuaian Sistem dan Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT.BANK BRI SYARIAH CABANG MEDAN Dengan FATWA DEWAN SYARIAH (DSN) No.4/DSN-MUI/IV/2000

Sistem dan Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT.Bank Bri Syariah Cabang Medan	Deskripsi	Komponen Fatwa Dewan Syariah (DSN) No.4/DSN-MUI/IV/2000	Hasil Analisis Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah (DSN) No.4/DSN-MUI/IV/2000	
			Sesuai	Tidak Sesuai
1. Analisis Permohonan Kredit Pemilikan Rumah	1. calon nasabah melakukan pengajuan pembiayaan dengan datang langsung ke PT. Bank BRISyariah Cabang Medan dengan melengkapi dokumen formulir aplikasi. 2. pengecekan keaslian dokumen. 3. proses BI Checking. 4. menilai jaminan nasabah kepada financing support. 5. evaluasi	1. nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank 2. adanya harga dan barang yang diperjualbelikan. Jika bank menerima permohonan tersebut, maka calon nasabah harus membeli aset tersebut sesuai dengan janji yang telah disepakati. Bank dibolehkan meminta	✓	

	kelayakan calon nasabah berdasarkan kemampuan finansial, status pekerjaan, hubungan dengan bank lain, serta kekayaan yang dimiliki.	nasabha untuk membayar uang muka saat menandatangani akad awal pemesanan. 3. adanya pernyataan serah terima 4. tidak dalam keadaan terpaksa 5. barang yang diperjualbelikan tidak termasuk barang haram 6. jenis dan jumlahnya jelas 7. harga barang harus dinyatakan		
2. Persetujuan Permohonan Pembiayaan KPR	PT.Bank Bri Syariah Cabang Medan melakukan presentasi persetujuan proposal dan pembiayaan bisa dicairkan.	secara transparan mengenai harga pokok, komponen keuntungan, cara pembayaran yang jelas 8. pernyataan serah terima/ijab qabul secara jelas dengan pihak-pihak yang berakad 9. nasabah yang memiliki kemampuan pembayaran, tidak dibenarkan menunda-nunda pembayaran hutangnya. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajiban, maka penyelesaian masalah	✓	
3. Pencairan Permohonan Pembiayaan KPR	Prosedur pencairan ini dilakukan dengan proses pengikatan yang berisi tentang tanda tangan akad pembiayaan yang berisi perjanjian pembiayaan dan akte jual beli (AJB) dan didokumentasikan serta dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis. Setelah semua syarat terpenuhi dan disetujui, maka dilangsungkan akad/ijab qabul. Nasabah wajib membayar uang muka yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.		✓	

4. Monitoring dalam Pelunasan Pembiayaan KPR	Memantau realisasi pencapaian pelunasan pembiayaan. Apabila terjadi kendala dalam pelunasan maka bank dapat melakukan kunjungan langsung kepada nasabah sehingga diketahui sebab mengenai penundaan pelunasan untuk kemudian memberikan solusi penyelesaian masalah tersebut.	dilakukan melalui badan arbitrase syariah jika tidak mencapai kesepakatan melalui musyawarah.	✓	
--	---	---	---	--

Sumber: Data Diolah, 2019.

Kredit kepemilikan rumah (KPR) merupakan pembiayaan murabahah yang bersifat konsumtif, bank menyediakan pinjaman dana untuk membeli rumah, tanah kavling, atau untuk merenovasi rumah yang diperlukan calon nasabah kemudian dibayar kembali saat jatuh tempo dengan cara cicilan dan batas maksimal cicilan selama 15 tahun. Pada saat melaksanakan akad pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR), diakui dengan sebesar pokok pembiayaan yang diberikan dan keuntungan yang telah disepakati. Keuntungan ini disebut margin yang merupakan pendapatan bank, dimana besarnya margin ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara calon nasabah dan PT. Bank BRISyariah Cabang Medan dengan besarnya margin 1-5 Tahun 12,5%, 6-10 Tahun 13%, 11-15 Tahun 13,75%.

Dalam pembiayaan ini pihak bank telah bekerjasama dengan developer sebagai supplier (penyedia rumah) sehingga, nasabah bisa langsung membayar uang muka. Dalam hal permohonan pembiayaan, dan pemenuhan syarat-syarat kredit pemilikan rumah, nasabah dibantu oleh pihak developer, namun nasabah juga dapat mengurus sendiri permohonan pembiayaannya. Melalui akad pembiayaan murabahah, bank sebagai penjual, penerima pembiayaan sebagai pembeli adanya harga dan barang yang diperjual belikan, dan adanya pernyataan serahterima maka telah memenuhi rukun akad pembiayaan murabahah. Artinya, harus cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa serta, barang yang diperjualbelikan tidak termasuk barang haram, jenis dan jumlahnya jelas, harga barang harus dinyatakan secara transparan baik mengenai harga pokok dan komponen keuntungan, cara pembayarannya disebutkan dengan jelas, cara pernyataan serah terima atau ijab qabul secara jelas dengan menyebutkan secara rinci pihak-pihak yang berakad. Hal ini sesuai dengan syarat akad pembiayaan murabahah. Sebagai pihak penjual, bank berhak memberikan pernyataanya mengenai menyetujui atau tidak permohonan calon nasabah kredit pemilikan rumah.

Sebelum memberikan persetujuan permohonan, calon nasabah terlebih dahulu melakukan atau mengajukan proposal permohonan yang disertai kelengkapan berkas sesuai syarat yang nantinya akan dinilai melalui karakteristik yang ada pada sistem kredit pemilikan rumah di PT. Bank BRISyariah Cabang medan. Karakteristik dilihat dari cara bagaimana kita berkomunikasi langsung dengan calon nasabah melalui wawancara dan melihat sifat ataupun keadaan yang dimiliki calon nasabah tersebut mulai dari memiliki watak yang baik sampai tidak

terikat kredit macet dengan bank lain dengan cara BI Checking. Dengan hal itu, pihak perusahaan akan mengetahui dan dapat menilai bagaimana karakter yang dimiliki calon nasabah apakah masuk dalam kriteria seleksi yang mereka tentukan dengan tidak membedakan antara faktor keturunan, suku, maupun daftar riwayat hidup yang dimiliki setiap calon nasabah.

Kemudian ketika karakter yang diinginkan terpenuhi, pihak bank lalu menilai dari sisi kemampuan finansial yang dimiliki setiap calon nasabahnya yang akan melakukan kredit pemilikan rumah dengan kualifikasi penghasilan yang harus dimiliki atau dicapai adalah 35% dari pendapatan bersih setelah dilakukannya potongan kredit dari bank lain. Selanjutnya dari pendapatan yang dimiliki pihak bank menilai kapasitas kemampuan pelunasan kredit pembiayaan rumah calon nasabah dengan dimana tempat ia bekerja sampai jabatan yang dimiliki serta, dari hal tersebut pihak bank mampu melihat sampai mana kemampuan kondisi ekonomi sosial calon nasabah dalam mempertanggung jawabkan kredit pemilikan rumah yang diajukannya dengan rutin melakukan pembayaran untuk pelunasan kreditnya.

Disisi lain, jaminan merupakan hal yang wajib diberikan calon nasabah ke pihak bank sebagai upaya akhir pelunasan pembiayaan apabila nasabah memiliki kendala pembayaran kredit pemilikan rumah sehingga jaminan harus dapat menutupi sisa pembiayaan dengan kualifikasinya jaminan tersebut merupakan surat hak milik atas bangunan atau tanah, berada dalam keadaan baik dengan posisi strategis dengan kata lain mudah untuk diakses dan tingkat kemudahan penjualan angguanan dapat memenuhi pelunasan pembiayaan kredit pemilikan

rumah serta tidak berada di daerah saluran udara tekanan ekstra tinggi, dan tidak berada dekat dengan pemakaman umum.

Poin penilaian terakhir dalam sistem kredit pembiayaan rumah adalah kondisi sosial, ekonomi, lingkungan, politik, budaya, yang sewaktu-waktu perubahannya dapat mempengaruhi gaya hidup nasabah yang berakibat pada kemampuan pelunasan pembiayaan kredit pemilikan rumah. Oleh karena itu, pihak bank dituntut untuk benar-benar selektif dalam memilih dan menyetujui calon nasabahnya untuk melakukan kredit pemilikan rumah di PT. Bank BRISyariah Cabang Medan.

Kemudian ketika seluruh syarat terpenuhi, maka dilakukannya analisis sistem dan prosedur kredit pemilikan rumah oleh PT. Bank BRISyariah yang dimulai dari prosedur pembiayaannya dimana prosedur pembiayaan secara formal dimulai dari permohonan pembiayaan, analisis permohonan, persetujuan pembiayaan sampai dengan pencairan dan monitoring. Langkah-langkah yang dilakukan oleh pihak PT. Bank BRISyariah Cabang Medan dalam menyeleksi calon nasabah adalah dengan memastikan bahwa calon nasabah benar bekerja dan perusahaannya profitable dalam 15 Tahun kedepan. Lalu memastikan nasabah tidak memiliki masalah dengan catatan pinjaman di BI lalu rumah atau aset yang dimiliki layak dan bebas dari permasalahan serta nasabah memiliki komitmen dalam mengangsur pembiayaan tersebut. Kemudian prosedur selanjutnya adalah pertimbangan permohonan kredit kepemilikan rumah yang mencakup pengajuan oleh calon nasabah datang ke PT. Bank BRISyariah Cabang Medan dengan melengkapi dokumen atau persyaratan yang dibutuhkan dan mengisi formulir aplikasi. Lalu, calon nasabah mengajukan proposal pembiayaan untuk

dilakukannya analisa data calon nasabah. Pengumpulan data tersebut akan dicek keaslian dokumen lalu kemudian di stempel oleh account officer dan tahap selanjutnya dilakukan interview atau wawancara terhadap calon nasabah. Hal yang menjadi pertimbangan pihak bank dalam mengambil keputusan untuk menyetujui permohonan pembiayaan KPR adalah karakter, komitmen, kemampuan nasabah, kelayakan agunan dan kondisi ekonomi dalam 15 Tahun kedepan. Proses ini sah secara hukum islam karena telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah yang berbunyi bahwa nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.

Lalu berlanjut ke tahap persetujuan permohonan pembiayaan kredit pemilikan rumah oleh pihak bank dengan melakukan pemeriksaan melalui BI Checking calon nasabah, penilaian jaminan oleh Apraisal, investigasi tempat bekerja calon nasabah yang meliputi cek lokasi kerja, status kerja, pendapatan, jabatan. Yang seluruhnya menjadi pertimbangan matang bagi pihak perusahaan sebelum memutuskan persetujuan permohonan pembiayaan tersebut. Proses ini sah secara hukum islam karena telah sesuai dengan standar operasional prosedur pembiayaan dengan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah yang berbunyi bahwa Jika bank menerima permohonan tersebut, maka ia harus membeli aset tersebut kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membelinya) sesuai dengan janji yang telah disepakati karena secara hukum janji tersebut mengikat dan kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli. Dalam jual beli ini bank dibolehkan

meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani akad awal pemesanan.

Selanjutnya prosedur pencairan permohonan pembiayaan kredit pemilikan rumah berisi tentang tanda tangan akad pembiayaan yang berisi perjanjian pembiayaan dan akta jual beli (AJB) dan setiap pelaksanaan penandatanganan wajib didokumentasikan serta dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis. Setelah semua syarat terpenuhi dan sudah disetujui maka bisa langsung dilaksanakan akad atau ijab qabul. Proses pengikatan berisi tentang persiapan dokumen akad, ceklis, dan comply dokumen calon nasabah. Proses ini sah secara hukum islam karena telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Ketentuan umum murabahah dalam bank syariah. Dan yang terakhir mengenai monitoring/pemantauan atas pelunasan pembiayaan kredit kepemilikan rumah dimana monitoring dilakukan pihak bank demi kelancaran nasabah dalam melunasi kredit dan mematuhi prosedur yang dari awal sudah disepakati kedua belah pihak. Dan pemantauan ini sesuai dengan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Murabahah di bagian Penundaan Pembiayaan Kredit yang berbunyi Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan arbitrase syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa sistem dan prosedur kredit pemilikan rumah di PT. Bank BRISyariah Cabang Medan sudah sesuai dengan Akad Murabahah berdasarkan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000

Tentang Akad Murabahah. Yang mana dalam implementasi perbankan syariah dilakukan antara penjual (bank) dan pembeli (nasabah) berdasarkan harga barang yaitu harga asli pembelian dimana pembeli harus diberitahu akan keuntungan barang yang dijual belikan (agar terhindar riba) dan barang yang diperjualbelikan harus jelas spesifikasinya. Dan penelitian ini sejalan atau sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Sugiawati Tahun 2009 yang berjudul “Analisis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah di BNI Syariah Cabang Medan” bahwa hasil penelitian menunjukkan kredit pemilikan rumah (KPR) telah sesuai dengan akad pembiayaan murabahah dan analisis 5C sebagai dasar pertimbangan pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Medan. Selain melakukan wawancara mengenai sistem dan prosedur, peneliti juga meminta saran kepada pegawai bank mengenai tips bagi calon nasabah untuk mendapatkan persetujuan permohonan pembiayaan kredit pemilikan rumah di PT. Bank BRISyariah Cabang Medan yaitu kelengkapan data wajib dipenuhi baik penyajian berkas serta menghindari kecurangan data baik pada saat wawancara maupun survey lapangan. Lalu, mempertimbangkan nilai kenaikan aset yang akan dibeli, menjaga kualitas pembiayaan diri terhadap kredit dengan bank lain sehingga dapat lulus seleksi dalam BI Checking, dan memiliki antusias dalam komunikasi kepada pihak bank.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Kesimpulan dari hasil penelitian pada PT. Bank BRISyariah Cabang

Medan yaitu :

1. PT. Bank BRISyariah Cabang Medan merupakan salah satu perbankan yang bergerak dalam penghimpunan dana serta penyaluran dana yang sesuai dengan syariat islam.
2. Jenis-jenis KPR yang dimiliki PT. Bank BRISyariah Cabang Medan yaitu KPR bangun/pembelian rumah, revinancing, reguler, FLPP Subsidi pemerintah, ruko, apartement, rusun.
3. Dalam analisis sistem dan prosedur PT. Bank BRISyariah Cabang Medan dalam memberikan keputusan penilaian permohonan pembiayaan kredit pemilikan rumah menggunakan prinsip 5C yaitu *character, capital, capacity, collateral, dan condition* sebagai dasar pertimbangan. Sedangkan prosedur kredit pemilikan rumah di PT. Bank BRISyariah Cabang Medan memiliki tahapan yaitu prosedur pembiayaan KPR, analisis permohonan KPR, persetujuan permohonan pembiayaan KPR, pencairan permohonan pembiayaan KPR, dan monitoring dalam pelunasan pembiayaan KPR. Keseluruhan sistem dan prosedur KPR ini telah diatur dan sesuai dalam Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Murabahah.

4. Dalam kemudahan untuk mendapatkan persetujuan permohonan pembiayaan pihak bank memiliki saran bagi calon nasabah yang mencakup kelengkapan data wajib dipenuhi baik penyajian berkas serta menghindari kecurangan data baik pada saat wawancara maupun survey lapangan. Lalu, mempertimbangkan nilai kenaikan aset yang akan dibeli, menjaga kualitas pembiayaan diri terhadap kredit dengan bank lain sehingga dapat lulus seleksi dalam BI Checking, dan memiliki antusias dalam komunikasi kepada pihak bank.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang saya lakukan di PT. Bank BRISyariah Cabang Medan, maka saya akan memberikan saran sebagai berikut :

1. Diharapkan kepada PT. Bank BRISyariah Cabang Medan lebih mengenalkan produk KPR Syariah kepada masyarakat agar kredit pemilikan rumah terutama KPR Syariah lebih diminati masyarakat bagi yang muslim maupun non muslim dan tergerak untuk menggunakan sistem perbankan syariah.
2. PT. Bank BRISyariah Cabang Medan diharapkan lebih meningkatkan pelayanan akan sistem dan prosedur KPR Syariah kepada masyarakat agar lebih diminati dan berpengaruh terhadap target yang direncanakan.
3. Untuk peneliti selanjutnya diharapkan untuk bisa lebih baik lagi dalam meneliti tentang sistem dan prosedur pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) dan lebih mendalami pembahasan untuk mendapatkan hasil yang lebih baik dari sebelumnya.

4. Untuk pembaca diharapkan dapat memberikan wawasan atau ilmu baru yang bermanfaat mengenai sistem dan prosedur pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) di PT.Bank BRISyariah Cabang Medan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aliah, Wasilatul. (2010). Preferensi Nasabah Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Pada Bank BTN Syariah Cabang Bogor), skripsi : Jakarta
- Anwar, Sanusi. (2014). *Metodologi Penelitian Bisnis*. Cetakan Keempat. Jakarta: Salemba Empat
- Cahyo, Bayu Ilham. (2015). Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah Untuk Mendukung Pengendalian Intern (Studi pada PT. BTN Syariah Cabang Jombang), Malang: Universitas Brawijaya
- Chrisna, H. (2019). Analisis Kesiapan Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi & Bisnis Unpab Dalam Konvergensi IFRS (*International Financial Reporting Standard*). *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik*, 7(2), 1-11.
- Dwilita, H. (2019). Perbandingan Kinerja Perbankan Indonesia Studi Pada Bank Umum Konvensional Dan Bank Umum Syariah Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2008-2017. *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik*, 10(1), 145-162.
- Edwin, Mustafa, M.Sc. (2006). *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam*, Edisi Pertama, Cetakan ke 3, Jakarta: Perdana Media Group
- Fadly, Y. (2015). Kondisi dan Kritik Sosial pada Masa Rezim Orde Baru dalam Puisi-Puisi WS Rendra.
- Kasmir. (2008). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Maisyarah, R., & Sofyardi, M. (2018, January). *The Effect of Rice Subsidyon The Expenditure of Public Family Consumption And Welfare of Poor Households. In 1st Economics and Business International Conference 2017 (EBIC 2017)*. Atlantis Press.
- Muhammad. (2005). *Pengantar Akuntansi Syariah*, Edisi Revisi, Jilid Dua, Jakarta: PT. Salemba Empat
- Mulyadi. (2010). *Sistem Akuntansi*, Cetakan kelima, Jakarta: PT. Salemba Empat
- Muthaher, Osmad. (2012). *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Edisi cetakan pertama
- Nasution, A. P. (2018). Pengaruh *Independence In Fact & Independence In Appearance* Dalam Mempertahankan Sikap Independensi Pada Internal Auditor Badan Pengawas Keuangan Dan Pembangunan (BPKP) Provinsi Sumatera Utara. *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik*, 8(1), 154-164.
- Nasution, A. P. (2019). Dampak Pengetahuan Pajak Dan Kualitas Pelayanan Petugas Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi (STUDI KASUS: KPP PRATAMA BINJAI). *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik*, 7(2), 207-224.

Nasution, D. A. D. (2019). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kinerja Pengguna Sistem Informasi Manajemen Daerah-Kuangan Pemerintah Provinsi Sumatera Utara. *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik*, 10(1), 101-114.

Nasution, N. A. (2019). Tata cara pelaporan pajak terhutang surat pemberitahuan masa terhadap pajak pertambahan nilai pada Cv. Bina rekayasa. *Jurnal Perpajakan*, 1(1), 37-53.

Panggabean, F. Y. (2019). Kinerja Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Kabupaten Dan Kota Di Sumatera Utara Berdasarkan Opini Audit. *Jurnal Akuntansi dan Bisnis: Jurnal Program studi Akuntansi*, 5(2), 151-159.

Rizkina, M. (2019). Pengaruh Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah Dengan Jumlah Penduduk Sebagai Variabel Moderating. *JURNAL PERPAJAKAN*, 1(1), 80-94.

Sari, P. B., & Dwilita, H. (2018). Prospek Financial Technology (*Fintech*) Di Sumatera Utara Dilihat Dari Sisi Literasi Keuangan, Inklusi Keuangan Dan Kemiskinan. *Kajian Akuntansi*, 19(1), 09-18.

Sunarto, Zulkifli. (2007). *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta: Penerbit Zilkrul Hakim

Yunus, R. N. (2018). Analisis Pengaruh Bahasa Merek Terhadap Keputusan Pembelian Pada Mahasiswa Universitas Pembangunan Panca Budi Jurusan Akuntansi. *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik*, 9(1), 13-20.

Al-Qur'an surah Al-Baqarah:275

Al-Qur'an surah An-Nisa:29

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 ayat 2 tentang Bank

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 ayat 12 tentang Pembiayaan
www.ojk.go.id diakses tanggal 12 Oktober 2018