

**TUGAS AKHIR**

**PELAKSANAAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN PERUMAHAN  
FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN (KPR FLPP)  
PADA BANK BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU NATAR**

**Oleh :**

**DEA ANGGUN PUSPITA**

**NPM: 14122548**



**Jurusan : Diploma III Perbankan Syariah**

**Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)**

**METRO**

**1439 H/2018 M**

**PELAKSANAAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN PERUMAHAN  
FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN (KPR FLPP)  
PADA BANK BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU NATAR**

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagian  
Syarat Memperoleh Gelar A.Md pada Program Diploma Tiga  
(D3) Perbankan Syariah**

**Oleh:  
DEA ANGGUN PUSPITA  
NPM. 14122548**

**Pembimbing :Hj. Siti Zulaikha, S.Ag, MH**

**Program : D3 Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
METRO  
1438 H/2017 M**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Perumahan**  
**Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR**  
Judul Tugas : **FLPP) Pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang**  
Akhir : **Pembantu Natar**

Nama : Dea Anggun Puspita  
NPM : 14122548  
Program : (D3) Diploma Tiga Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Mengetahui dan menyetujui dapat melakukan Ujian Tugas Akhir,

**Pembimbing**



**Hj. Siti Zulaikha, S.Ag, MH**

NIP. 19720611 19983 2 001



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan K. Hajar Dewantara Kampus 15 A Inggmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syahiah.metrouniv.ac.id; e-mail: syahiah.iaim@metrouniv.ac.id

**PENGESAHAN TUGAS AKHIR**

No: 0441/In.2B.3/D/PP.00.9/02/2018

Tugas Akhir dengan judul : PELAKSANAAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN PERUMAHAN FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN (KPR FLPP) PADA BANK BRI SYARIAH KCP NATAR, disusun oleh, Nama:DEA ANGGUN PUSPITA, NPM: 14122548, Jurusan: Program Studi D-III Perbankan Syariah, telah dimunaqosyahkan dalam sidang Munaqosyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam pada hari dan tanggal: Selasa, 23 Januari 2018, di Kampus II (E7.I.1 ).

**TIM UJIAN TUGAS AKHIR**

Ketua/Moderator : Siti Zulaikha, S.Ag, MH  
Penguji I : Wahyu Setiawan, M. Ag  
Penguji II : Rina El Maza, M.S.I  
Sekretaris : Alva Yenica Nandavita M.E.Sy

(.....)  
(.....)  
(.....)  
(.....)

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



**Widhiya Ninsiana, M.Hum**  
NIP. 19720923 200003 2 002

## **ABSTRAK**

### **PELAKSANAAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN PERUMAHAN FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN (KPR FLPP) PADA BANK BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU NATAR**

Oleh:

**DEA ANGGUN PUSPITA**

**NPM. 14122548**

Dalam meningkatkan dan mengembangkan usahanya Bank BRI Syariah mengeluarkan produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh BRI Syariah adalah pembiayaan rumah. Yang dibagi menjadi dua yaitu Pembiayaan Kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian yaitu ada produk Kepemilikan Perumahan (KPR iB) yang merupakan KPR non subsidi yang dapat digunakan bagi masyarakat luas dan KPR Sejahtera yang merupakan KPR bersubsidi dari pemerintah dengan Fasilitas Likuiditas Perumahan (KPR FLPP) yang diperuntukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dibawah 4 juta per bulan. Adanya produk KPR FLPP adalah sebagai bentuk keikutsertaan Bank BRI Syariah berperan sebagai penyedia pembiayaan yang bekerja sama dengan pemerintah dalam terwujudnya upaya pembangunan sejuta rumah bagi masyarakat menengah kebawah dan meningkatkan daya beli masyarakat terhadap kepemilikan rumah murah dengan menggunakan akad *murabahah* dan *ijarah*. Maka dari itu peneliti tertarik untuk meneliti tentang “Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan pada BRI KCP Natar.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Pengumpulan data ini menggunakan metode wawancara dan dokumentasi. Analisis data menggunakan teknik data kualitatif dengan berfikir induktif. Manfaat dari penelitian ini yaitu memperkaya khazanah keilmuan serta wawasan praktik perbankan khususnya berkaitan dengan pelaksanaan pembiayaan KPR FLPP pada BRI Syariah KCP Natar.

Hasil dari penelitian ini adalah tahap prosedur pemberian pembiayaan KPR FLPP dan pelaksanaan KPR FLPP sesuai dengan Peraturan Menteri Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Perumahan Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan maksimal pendapatan 4 juta rupiah per bulan.

## ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : DEA ANGGUN PUSPITA

NPM : 14122548

Program : Diploma Tiga (D-III) Perbankan Syariah

Jurusan : Syariah dan Ekonomi Islam

Menyatakan bahwa Tugas Akhir ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, Januari 2018

Yang menyatakan



**DEA ANGGUN PUSPITA**

NPM. 14122548

## MOTTO

وَإِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِن كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

*“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.” (Q.S Al-Baqarah : 280)*

## **PERSEMBAHAN**

Dengan penuh rasa syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada peneliti serta doa dan dukungan serta harapan kedua orang tua untuk meraih harapan dan cita-cita. Sebagai ungkapan terima kasih tugas akhir ini peneliti persembahkan kepada :

1. Kepada kedua Orang Tua tercinta peneliti yang memberikan begitu banyak kasih sayangnya. Berkat pengorbanan dan doa beliau sehingga peneliti dapat menyelesaikan pendidikan ini.
2. Kepada sahabat peneliti yang membantu dan memberi semangat
3. Kepada teman-teman seperjuangan peneliti DIII Perbankan Syariah angkatan 2014
4. Kepada Almamater kebanggaan IAIN Metro



## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Wr. Wb*

*Alhamdulillah*, puji syukur senantiasa peneliti panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala nikmat, rahmat serta pertolongan-Nya. Sehingga peneliti dapat menyelesaikan Tugas Akhir (TA) pada jurusan D-III Perbankan Syari'ah di IAIN Metro ini. Sholawat serta salam semoga selalu tercurahankan kepada Nabi Muhammad SAW yang semoga kelak kita diakui sebagai umatnya serta mendapatkan syafaat dari beliau.

Penulisan Tugas Akhir ini adalah sebagai salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan program Diploma III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro. Dalam upaya penyelesaian Tugas Akhir ini, peneliti telah menerima banyak bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karenanya peneliti mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Ibu Prof.Dr. Enizar, M.Ag selaku Rektor IAIN Metro
2. Ibu Widhiya Ninsiana, M.Hum selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro
3. Ibu Zumaroh, M.E.Sy selaku Ketua Jurusan DIII Perbankan Syariah IAIN Metro.
4. Ibu Siti Zulaikha, S.Ag., MHSelaku Dosen Pembimbing yang dengan sabar dan dapat meluangkan waktunya serta telah memberikan pengarahan dan bimbingannya sehingga dapat menyelesaikan studi dengan baik.
5. Seluruh Dosen Pengajar Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro yang telah mendidik dan memberikan dukungan selama ini.

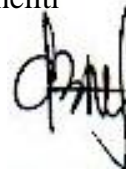
6. Seluruh karyawan BRI Kantor Cabang Pembantu Natar yang telah membantu memberikan informasi yang diperlukan oleh peneliti.

Peneliti menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan tugas akhir ini. Semoga tugas akhir ini memberikan manfaat bagi pembaca dan semoga Allah SWT melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua.

*Wallohulmu`afiq `ilaa aqwamitoriq*

*Wassalamualaikum Wr. Wb*

Metro, Desember 2017  
Peneliti



Dea Anggun Puspita  
NPM. 14122548

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN ORISINALITAS PENELITIAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMANMOTTO</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xiv</b>

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	6
1. Tujuan Penelitian .....	6
2. Manfaat Penelitian .....	6
D. Metode Penelitian.....	7
1. Jenis dan Sifat Penelitian.....	7
2. Sumber Data .....	7
3. Teknik Pengumpulan Data .....	8
E. Analisis Data .....	9

### **BAB II PEMBAHASAN**

A. Pembiayaan Syariah.....	11
1. Pengertian Pembiayaan Syariah.....	11
2. Jenis-Jenis Pembiayaan.....	12
3. Analisis Pembiayaan.....	14

a. <i>Character</i> .....	14
b. <i>Capacity</i> .....	17
c. <i>Capital</i> .....	18
d. <i>Collateral</i> .....	19
e. <i>Condition Of Economy</i> .....	22
B. Kepemilikan Perumahan (KPR) .....	23
1. Pengertian dan Tujuan KPR .....	23
2. Fungsi, Syarat Dan KetentuanKPR .....	24
3. Pihak-Pihak Yang Terdapat dalam Kepemilikan Perumahan .....	26
4. Akad Yang Berkaitan dengan Kepemilikan Perumahan (KPR).....	26
a. <i>Ijarah</i> .....	27
b. <i>Murabahah</i> .....	28
5. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).....	30

### **BAB III PEMBAHASAN**

A. Profil Bank Rakyat IndonesiaSyari'ah (BRIS) KCP.Natar .....	35
1. Sejarah Singkat Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar .....	35
2. Visi dan Misi Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar .....	36
3. Struktur Organisasi Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar .....	37
4. Mekanisme Layanan Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar .....	38
5. Produk dan Akad Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar .....	39
B. Alur Proses Kepemilikan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) Bank BRI	

Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar .....	41
C. Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) Pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar.....	47

#### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	48
B. Saran .....	48

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

#### **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, baik dalam penyimpanan dana, penyaluran dana dan jasa. Mengacu pada prinsip saling membantu untuk memperoleh keuntungan sebesar mungkin. Dalam rangka menjalankan kegiatannya mengacu pada hukum Islam dan sistem operasionalnya tidak menggunakan sistem bunga akan tetapi menggunakan prinsip dasar sesuai dengan syariah Islam.<sup>1</sup>

Bank syariah sebagai lembaga intermediasi antara pihak investor yang menginvestasikan dananya dibank kemudian selanjutnya bank syariah menyalurkan dananya akan mendapatkan imbalan dari bank dalam bentuk bagi hasil atau bentuk lainnya yang disahkan dalam syariah Islam. Bank menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan pada umumnya dalam akad jual beli dan kerja sama usaha. Imbalan yang diperoleh dalam bentuk margin keuntungan, bagi hasil dan/atau bentuk lainnya sesuai dengan syariah Islam.<sup>2</sup>

Fungsi bank syariah itu sendiri yaitu menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dan investasi, menyalurkan dana kepada

---

<sup>1</sup> Modul *Pendidikan Dasar Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT Bank BRI Syariah, 2015), h.10

<sup>2</sup>Ismail, *Perbankan Syari'ah*, (Jakarta: Kencana, 2011) h. 32

masyarakat dalam bentuk titipan dan investasi, menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana dari bank, dan juga memberikan pelayanan dalam bentuk jasa perbankan syariah.<sup>3</sup> Fungsi tersebut dapat dilakukan dengan berbagai akad, baik berdasarkan akad *wadiah*, *murabahah*, *Musarakah*, *qardh*, dan lain sebagainya.

Undang-undang Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008 menyatakan bahwa perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usahanya.

BRI Syariah adalah lembaga perbankan syariah yang kini perkembangannya sudah semakin pesat. Dengan pertumbuhan aset yang cukup pesat serta jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga yang besar semakin mengukuhkan keberadaan BRI Syariah di Indonesia.

Dalam meningkatkan dan mengembangkan usahanya Bank BRI Syariah mengeluarkan produk pembiayaan yaitu produk yang telah dikembangkan oleh Bank BRI Syariah. Pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal yang menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) atau prinsip sewa menyewa (*ijarah*) dengan pembayaran secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan.

Dengan harga rumah yang terus membumbung menyebabkan jarang orang yang mampu membeli rumah secara tunai. Peluang inilah yang

---

<sup>3</sup>*Ibid*, h.33

dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan dengan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR). Berbagai fasilitas kemudahan mulai dari proses pengajuan, keringanan biaya administrasi, bebas riba dan sebagainya pun ditawarkan sebagai daya tarik.

Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar mengeluarkan produk kepemilikan perumahan yaitu yaitu Pembiayaan Kepemilikan Rumah ( KPR iB ) dan KPR Sejahtera. Perbedaan KPR iB dan dan KPR Sejahtera adalah KPR iB merupakan KPR non Subsidi sedangkan KPR Sejahtera merupakan pembiayaan perumahan yang disubsidi langsung oleh pemerintah dengan Fasilitas Likuiditas Perumahan sehingga dikenal dengan sebutan KPR FLPP. KPR FLPP (Kepemilikan Perumahan Fasilitas Likuiditas Perumahan). KPR FLPP adalah pembiayaan perumahan perorangan yang diberikan untuk masyarakat berpenghasilan rendah untuk pemilikan rumah sejahtera dengan maksimal pendapatan 4 juta per bulan.<sup>4</sup>

Kepemilikan perumahan (KPR) bersubsidi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah program subsidi pemerintah untuk menyediakan perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia dengan cicilan ringan dan tetap sepanjang waktu pembiayaan dan juga merupakan dukungan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau memperbaiki rumah subsidi dapat meringankan pembiayaan dan menambah dana pembangunan

---

<sup>4</sup>Wawancara langsung dengan Bapak Edwin selaku (*Account officer*) Bank BRI Syariah



atau perbaikan rumah. Pembiayaan subsidi diatur sendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan pembiayaan dapat diberikan fasilitas ini. Fitur pembiayaan kepemilikan perumahan fasilitas likuiditas (KPR FLPP) di BRI Syariah yaitu menggunakan akad Jual Beli murabahah, dan akad sewa beli Ijarah Muntahiyah Bittamlik (*IMBT*). Walaupun pada kenyataannya BRI Syariah KCP Natar lebih banyak menggunakan akad pembiayaan murabahah. jangka waktu maksimal 15 tahun, cicilan tetap dan ringan, selama jangka waktu.

KPR FLPP merupakan program pemerintah yang diresmikan pada tahun 2011 dan menjadi produk andalan BRI Syariah KCP Natar sejak tahun 2013 dan perkembangan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR FLPP) di BRI Syariah KCP Natar dari 5 tahun terakhir dapat dikatakan mengalami peningkatan, terlihat dari tahun 2013 sampai tahun 2017. Data dapat dilihat dalam tabel berikut :<sup>5</sup>

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Pembiayaan</b>
2013	46
2014	54
2015	56
2016	66
2017	72
<b>Jumlah</b>	<b>294</b>

---

<sup>5</sup> Wawancara dengan Bapak Arif Kurniadi selaku Pimpinan Cabang Pembantu, Bank BRI Syariah KCP Natar, 28 Januari 2018

Berdasarkan latar belakang masalah yang dipaparkan, maka peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul **“Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Perumahan Fasilitas Likuiditas (KPR FLPP) di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu (KCP) Natar”**.

## **B. Pertanyaan Penelitian**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah **“Bagaimana Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Perumahan Fasilitas Likuiditas (KPR FLPP) di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu (KCP) Natar ?.”**

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

### **1. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui Pelaksanaan Pemberian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Fasilitas *Likuiditas* (KPR) FLPP di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar.

### **2. Manfaat Penelitian**

#### **a. Manfaat Teoritis**

Sebagai sumbangsih pemikiran yang positif terhadap praktik pembiayaan yang sesuai dengan syariah Islam terkait dengan pemberian pembiayaan kepemilikan rumah failitas likuiditas

pembiayaan perumahan (KPR) FLLPP di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar.

b. Manfaat Praktis

Memperluas pengetahuan terhadap praktik pembiayaan yang ada di Indonesia khususnya dalam pemberian pembiayaan. Selain itu penelitian ini juga berguna untuk memenuhi persyaratan akademik dalam menyelesaikan studi di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

### 3. Metodologi Penelitian

Penelitian dilakukan di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar Jl. Raya Natar No. 19 km 21 Desa Merak Batin Lampung Selatan.

a. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan (*field research*) adalah pengamatan langsung ke obyek yang diteliti guna mendapatkan data yang relevan.<sup>6</sup>

Penelitian ini mempelajari tentang pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) FLLPP di Bank Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar, lokasi penelitian ini dilakukan di Jl. Raya Natar No. 19 km 21 Desa Merak Batin Lampung Selatan.

---

<sup>6</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, (Bandung : Alfabeta, 2008), h.7

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif adalah cara untuk memperoleh ilmu pengetahuan atau memecahkan masalah yang dihadapi dan dilakukan secara hati-hati, sistematis dan data-data yang dikumpulkan berupa rangkaian atau kumpulan angka-angka.<sup>7</sup>

b. Sumber Data

Ada dua jenis sumber data yang digunakan dalam penelitian ini, antara lain:

- 1) Sumber data primer, merupakan sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data.<sup>8</sup> Sumber data primer dalam penelitian ini yaitu Pimpinan Cabang dan para *Account Officer* Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar.
- 2) Sumber data sekunder, biasanya telah tersusun dalam bentuk dokumen-dokumen, misalnya data mengenai produktifitas suatu perguruan tinggi, persediaan pangan suatu daerah dan lain sebagainya.<sup>9</sup> Sumber data sekunder yang digunakan oleh penulis berupa dokumentasi Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar serta beberapa buku diantaranya : *Bank Syari'ah; Dari Teori ke Praktek, Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah), Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi* dan lain-lain.

---

<sup>7</sup> Toto Syatori Nasehudin, *Metode Penelitian Kuantitatif*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012), h.68

<sup>8</sup> Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2014), h. 62

<sup>9</sup> Sumardi Suryabrata, *Metode Penelitian*, (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2011), h. 39

c. Teknik Pengumpulan Data

1) Wawancara (*interview*)

Wawancara adalah proses memperoleh keterangan tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden atau orang yang diwawancarai.

Untuk memperoleh data yang ada kaitannya dengan penelitian ini, maka peneliti memberikan pertanyaan kepada Bapak Edwin Saputra selaku (*Account Officer*) untuk mencari data pelaksanaan pembiayaan kepemilikan perumahan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan serta alur prosesnya, Bapak Fadly Satrya selaku (*Account Officer*) untuk mengetahui kapasitas pelunasan dan Bapak Arif Kurniadi selaku Pimpinan Kantor Cabang Pembantu untuk mencari data fitur, syarat dan ketentuan KPR di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar.

2) Dokumentasi

Dokumentasi merupakan kegiatan mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, lengger, agenda dan sebagainya.<sup>10</sup>

Penelitian ini, dokumentasi yang menjadi sumber datanya adalah yang berkaitan dengan tempat peneliti yakni Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar yang diperoleh dari dokumen-dokumen yang berisi gambaran Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar berupa buku pedoman dan modul bank BRI Syariah lain sebagainya.

---

<sup>10</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta,2010), h.274

#### d. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola, memilih mana yang paling penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga dipahami oleh diri sendiri dan orang lain.<sup>11</sup>

Berdasarkan paragraf di atas maka dalam menganalisa sumber data, maka dapat dipahami bahwa peneliti menggunakan data *kualitatif* yaitu berupa keterangan-keterangan dalam bentuk uraian-uraian yang diangkat dari hasil wawancara mengenai gambaran kondisi dan situasi di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar. Dengan demikian bahwa teknik yang digunakan dalam analisa data penelitian ini adalah teknik *induktif* yaitu proses pengambilan kesimpulan (atau pembentukan hipotesis) berdasarkan keadaan spesifik untuk hal-hal yang umum.<sup>12</sup> Teknik ini digunakan untuk mendeskripsikan data-data yang peneliti kumpulkan baik dari wawancara maupun dokumentasi selama mengadakan penelitian di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar.

---

<sup>11</sup> Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif dan R dan D*, (Alfabeta: Bandung 2012) h. 244

<sup>12</sup> Mudrajad Kuncoro, *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi*, (Erlangga: Jakarta, 2003), h.8

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Pembiayaan Syariah**

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

Secara umum kegiatan suatu bank antara lain adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan, giro dan deposito, kemudian menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan, serta kegiatan jasa-jasa keuangan lainnya. Di dalam perbankan syariah, istilah kredit tidak dikenal, karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan. Bank syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan.<sup>13</sup>

Menurut Undang-undang Perbankan nomor 10 tahun 1998 pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>14</sup>

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah.<sup>15</sup> Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip

---

<sup>13</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), h.106

<sup>14</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h.92

<sup>15</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), h.106

syariah didefinisikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.<sup>16</sup>

## 2. Jenis-Jenis Pembiayaan Syariah

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua yaitu:

- a. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produktif dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.
- b. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.<sup>17</sup>

Menurut keperluannya, pembiayaan produksi dibagi menjadi dua hal berikut:

- a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan:
  - 1) Peningkatan produksi.

---

<sup>16</sup> Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2006), h.361

<sup>17</sup> M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h.160



- 2) Untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.
- b. Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.<sup>18</sup>

Pembiayaan dalam perbankan syariah menurut *Al-warran*, dapat dibagi 3 (tiga) yaitu:

- a. *Return bearing financing* yaitu bentuk pembiayaan yang secara komersil menguntungkan, ketika pemilik modal mau menanggung resiko kerugian dan nasabah juga memberikan keuntungan.
- b. *Return free financing* yaitu bentuk pembiayaan yang tidak untuk mencari keuntungan yang telah ditujukan kepada orang yang lebih membutuhkan (*poor*) sehingga tidak ada keuntungan yang diberikan.
- c. *Charity financing* yaitu bentuk pembiayaan yang memang diberikan kepada orang miskin yang membutuhkan sehingga tidak ada klaim terhadap pokok dan keuntungan.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> *Ibid*, h. 161

<sup>19</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), h.

Produk-produk pembiayaan bank syariah, khususnya pada bentuk pertama ditujukan untuk menyalurkan investasi dan simpanan masyarakat ke sektor riil dengan tujuan produktif dalam bentuk investasi bersama (*investment financing*) yang dilakukan bersama mitra usaha (*kreditor*) menggunakan pola Bagi Hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*) dan dalam bentuk investasi sendiri (*trade financing*), kepada yang membutuhkan pembiayaan menggunakan pola Jual Beli (*murabahah, salam, istishna*) dan pola Sewa (*ijarah* dan *ijarah muntahia bit tamlik*).

### 3. Analisis Pembiayaan

Sebelum suatu fasilitas kredit atau dalam hal ini pembiayaan diberikan, maka bank harus merasa yakin bahwa kredit atau pembiayaan yang diberikan benar-benar akan kembali.<sup>20</sup> Dengan melakukan analisis permohonan pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek yang akan dibiayai layak (*feasible*).<sup>21</sup> Pada umumnya kriteria penilaian yang biasa dilakukan adalah dengan menggunakan analisis 5C, yaitu:

#### a. *Character*

*Character* adalah keadaan watak atau sifat dari anggota, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana iktikad/kemauan calon *mudharib*

---

<sup>20</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h. 104

<sup>21</sup> *Ibid.*,

untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.

Pemberian pembiayaan harus atas dasar kepercayaan, sedangkan yang mendasari suatu kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank, bahwa si peminjam mempunyai moral, watak, dan sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif. Disamping itu, mempunyai rasa tanggung jawab, baik dalam kehidupan pribadi sebagai manusia, kehidupannya sebagai anggota masyarakat, maupun dalam menjalankan kegiatan usahanya. Karakter merupakan faktor yang dominan, sebab walaupun calon *mudharib* tersebut cukup mampu untuk menyelesaikan utangnya, kalau tidak mempunyai iktikad yang baik, tentu akan membawa berbagai kesulitan bagi bank di kemudian hari.<sup>22</sup>

Karakter ini dapat dilihat dari interaksi kehidupan keluarga dan para tetangganya. Untuk mengetahui lebih dalam adalah dengan bertanya kepada tokoh masyarakat setempat maupun para tetangga tentang karakter atau akhlaknya dari si calon penerima pembiayaan.<sup>23</sup> Maksud dari pengertian *character* diatas adalah menggambarkan watak dan kepribadian calon anggota untuk mengetahui iktikad/kemauan calon anggota untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.

---

<sup>22</sup> Veithzal Rivai, Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep dan Aplikasi: Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa.*, h. 348

<sup>23</sup> Nur S. Buchori, *Koperasi Syariah: Teori dan Praktik*, (Banten: PAM Press, 2012), h.

Untuk memperoleh gambaran tentang karakter calon anggota dapat ditempuh upaya-upaya sebagai berikut:<sup>24</sup>

- 1) *Trade checking*, yaitu mencari informasi tentang calon anggota dari rekan-rekan bisnisnya. Misalnya dari pemasok, pelanggan dan lain-lain.
- 2) *Bank checking*, yakni mencari informasi dari bank lain. Bank lain ini mungkin adalah bank tempat calon anggota berhubungan. Bank Indonesia sangat mendorong bank-bank untuk saling bertukar informasi.
- 3) *Bank Indonesia (BI) checking*, yaitu mencari informasi dari Bank Indonesia. Bank Indonesia (BI) telah mengembangkan suatu Sistem Informasi Debitur (SID) yang tersambung secara komputerisasi. Bank dapat meminta data tertentu mengenai debitur bank yang datanya ada di *database* BI. Referensi BI ini merupakan data yang akurat dan dapat membantu bank dalam melakukan analisis pembiayaan.

#### **b. *Capacity***

*Capacity* adalah menyangkut dengan kemampuan seorang pebisnis mengelola usahanya, terutama pada masa-masa sulit sehingga nanti akan terlihat kemampuan membayar. Kemampuan

---

<sup>24</sup>Jopie Jusuf, *Analisis Kredit untuk Credit Account Officer*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014), h. 325-326

yang dimiliki oleh setiap orang adalah berbeda-beda. Setiap orang memiliki bakatnya masing-masing atau keahliannya yang berbeda dengan orang lain dan itu pada dasarnya telah menjadi keunggulan yang lebih dibandingkan orang lain.<sup>25</sup>

Kemampuan ini dapat dilihat dari penghasilan pribadi untuk pembiayaan konsumtif dan melalui usaha yang dibiayai untuk pembiayaan perdagangan atau produktif. Kemampuan ini penting untuk dinilai agar bank tidak mengalami kerugian. Untuk menilai kemampuan anggota dapat dinilai dari dokumen yang dimiliki, hasil konfirmasi dengan pihak yang memiliki kewenangan mengeluarkan surat tertentu (misalnya penghasilan seseorang), hasil wawancara atau melalui perhitungan rasio keuangan<sup>26</sup>

Maksud dari pengertian *capacity* diatas adalah kemampuan yang dimiliki calon *mudharib* dalam mengembalikan pembiayaannya sesuai jangka waktu pembiayaan.

Beberapa cara yang dapat ditempuh dalam mengetahui kemampuan keuangan calon anggota antara lain:<sup>27</sup>

- 1) Melihat Laporan Keuangan

Dalam laporan keuangan calon anggota, maka akan dapat diketahui sumber dananya dengan melihat laporan arus kas. Di

---

<sup>25</sup>Irham Fahmi, *Manajemen Perkreditan*, (Bandung: Alfabeta, 2014), h. 16

<sup>26</sup>Kasmir, *Pengantar Manajemen Keuangan.*, h. 259

<sup>27</sup>Ismail, *Perbankan Syariah*,(Jakarta: Kencana, 2011), h. 122

dalam laporan arus kas secara keseluruhan dapat diketahui kondisi keuangan secara tunai dari calon anggota, dengan membandingkan antara sumber dana yang diperoleh dan penggunaan dana.

## 2) Memeriksa Slip Gaji dan Rekening Tabungan

Cara yang dapat ditempuh oleh Bank Syariah, bila calon anggota pegawai, maka bank dapat meminta fotokopi slip gaji tiga bulan terakhir dan didukung oleh rekening tabungan sekurang-kurangnya untuk tiga bulan terakhir, maka akan dapat dianalisis tentang sumber dana dan penggunaan dana calon anggota.

### *c. Capital*

*Capital* adalah untuk menilai modal yang dimiliki oleh anggota untuk membiayai pembiayaan. Hal ini penting karena bank tidak akan membiayai pembiayaan tersebut 100%. Artinya harus ada modal dari anggota. Tujuannya jika anggota juga ikut memiliki modal yang ditanamkan di kegiatan tersebut, maka anggota juga akan merasa memiliki, sehingga termotivasi untuk bekerja sungguh-sungguh agar usaha tersebut berhasil, sehingga mampu untuk membayar kewajiban pembiayaannya.<sup>28</sup>

*Capital* adalah jumlah dana/modal sendiri yang dimilikioleh calon *mudharib*. Makin besar modal sendiri

---

<sup>28</sup>Kasmir, *Pengantar Manajemen Keuangan.*, h. 259

dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon *mudharib* menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan. Oleh karena itu, komposisi modal sendiri ini perlu ditingkatkan. Penilaian atas besarnya modal sendiri adalah penting, mengingat pembiayaan bank hanya sebagai tambahan pembiayaan dan bukan untuk membiayai seluruh modal yang diperlukan. Modal sendiri juga akan menjadi bahan pertimbangan bank, sebagai bukti kesungguhan dan tanggung jawab *mudharib* dalam menjalankan usahanya, karena ikut menanggung risiko terhadap gagalnya usaha.<sup>29</sup> Maksud dari pengertian *capital* di atas adalah jumlah modal yang dimiliki oleh calon anggota yang akan disertakan dalam pembiayaan.

#### ***d. Collateral***

*Collateral* adalah barang yang diserahkan *mudharib* sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. *Collateral* harus dinilai oleh bank untuk mengetahui sejauh mana risiko kewajiban finansial *mudharib* kepada bank. Penilaian terhadap

---

<sup>29</sup>Veithzal Rivai. Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep dan Aplikasi: Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa.*, h. 351

agunan ini meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya.<sup>30</sup>

Penilaian atas agunan yang dimiliki oleh calon anggota pembiayaan dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan sesuai dengan pemberian pembiayaan. Agunan yang diserahkan anggota pembiayaan dipertimbangkan dapat mencukupi pelunasan kewajiban anggota pembiayaan dalam hal keuangan anggota tidak mampu memenuhi kewajiban.<sup>31</sup>

Ada dua fungsi jaminan. Pertama, sebagai pelunasan pembiayaan apabila anggota sudah tidak mampu lagi. Namun demikian, lembaga tidak dapat langsung mengambil alih jaminan tersebut tetapi memberikan tenggang waktu untuk mencari alternatif lain yang disepakati bersama dengan anggotanya. Kedua, sebagai pelunasan pembiayaan apabila anggotanya melakukan tindakan wanprestasi.<sup>32</sup>

Dalam dunia perbankan personal guaranty adalah bentuk penanggungan dimana seorang penanggung (perorangan) menanggung untuk melunasi hutang anggota sebagaimana tercantum dalam perutusan pokok.<sup>33</sup>

---

<sup>30</sup>*Ibid.*, h.352

<sup>31</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Kredit Secara Sehat*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014), h. 83

<sup>32</sup> Nur S. Buchori, *Koperasi Syariah: Teori dan Praktik.*, h. 173-174

<sup>33</sup> <https://shareshareilmu.wordpress.com/2012/02/05/jaminan-perorangan/> diakses pada tanggal 25 Juli 2017



Maksud dari pengertian *collateral* adalah agunan yang diberikan oleh calon anggota atas pembiayaan yang diajukan. Penilaian terhadap *collateral* ini dapat ditinjau dari dua segi, yaitu:

- 1) Segi ekonomi, yaitu nilai ekonomis dari barang-barang yang akan diagunkan.
- 2) Segi yuridis, yaitu apakah agunan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai agunan.

Risiko pemberian pembiayaan dapat dikurangi sebagian atau seluruhnya dengan meminta *collateral* yang baik kepada anggota.<sup>34</sup>

#### ***e. Condition Of Economy***

*Condition of economy* adalah situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat mempengaruhi kelancaran perusahaan calon mudharib.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Veithzal Rivai. Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep dan Aplikasi: Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa.*, h. 352

<sup>35</sup> *Ibid.*,

Dalam menilai pembiayaan hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang ia jalankan. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan pembiayaan tersebut bermasalah relatif kecil.<sup>36</sup>

Penilaian atas kondisi pasar di dalam negeri maupun di luar negeri, baik masa lalu maupun yang akan datang, dilakukan untuk mengetahui prospek pemasaran dari hasil usaha anggota pembiayaan yang dibiayai. Maksud dari *condition of economy* adalah keadaan situasi dan kondisi politik, ekonomi, sosial dan budaya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha calon anggota.

Beberapa hal yang dapat digunakan dalam melakukan analisis *condition of economy*, antara lain:

- 1) Regulasi pemerintah pusat dan daerah.
- 2) Kondisi makro dan mikro ekonomi.
- 3) Situasi politik dan keamanan.
- 4) Kondisi lain yang mempengaruhi pemasaran.<sup>37</sup>

## **B. Kepemilikan Rumah (KPR)**

---

<sup>36</sup>Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h. 96

<sup>37</sup>Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Kredit Secara Sehat*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014), h. 83

## 6. Pengertian dan Tujuan KPR

Pada prinsipnya, Bank Syariah adalah sama dengan perbankan konvensional, yaitu sebagai instrumen intermediasi yang menerima dana dari orang-orang yang surplus dana (dalam bentuk penghimpunan dana) dan menyalurkannya kepada pihak yang membutuhkan (dalam bentuk produk penyaluran dana). Sehingga produk-produk yang disediakan oleh Bank-bank konvensional, baik itu produk penghimpunan dana (*funding*) maupun produk pembiayaan (*financing*), pada dasarnya dapat pula disediakan oleh Bank-bank Syariah. Produk pembiayaan KPR yang digunakan dalam perbankan syari'ah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR di perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipal yang diterapkan perbankan syariah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah ini, terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syariah dan perbankan konvensional, di antaranya adalah pemberlakuan sistem kredit dan sistem *markup*, kebolehan dan ketidak bolehan tawar menawar (*bargaining position*) antara nasabah dengan Bank ,prosedur pembiayaan dan lain sebagainya.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Helmi Haris, *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)*, (Jurnal Ekonomi Islam: 2007), h. 115

KPR merupakan salah satu produk perbankan yang disediakan bagi debitur untuk pembiayaan perumahan. Perumahan disini bukan dalam arti rumah tempat tinggal pada umumnya, tetapi meliputi ruang untuk membuka usaha seperti rumah toko (ruko) dan rumah kantor (rukan), serta apartemen mewah dan rumah susun.<sup>39</sup> Dari segi pengistilahan, untuk produk pembiayaan kepemilikan rumah, perlu dipikirkan suatu bentuk pengistilahan yang relevan. Karena istilah KPR cenderung memunculkan asumsi terjadinya kredit, padahal dalam perbankan syariah tidak menggunakan sistem kredit. Untuk menghindari hal itu (tetapi tetap menggunakan istilah KPR), beberapa Bank Syariah memaknai KPR dengan "Kepemilikan Rumah". Dalam menjalankan produk KPR, Bank Syariah memadukan dan menggali akad-akad transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Adapun akad yang banyak digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah akad *murabahah* dan *ijarah*.<sup>40</sup>

## **7. Fungsi, Syarat Dan Ketentuan KPR**

### **a. Fungsi KPR**

Kebutuhan masyarakat atas hunian dari tahun ketahun semakin meningkat, hal ini seiring dengan penambahan jumlah penduduk yang semakin meningkat. Demi menjawab hal tersebut, maka munculah KPR yang merupakan salah satu produk

---

<sup>39</sup> Slamet Ristanto, *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah)*, (Yogyakarta: Pustaka Gratama, 2008), h. 20

<sup>40</sup> *Ibid.*, h. 15

kepemilikan rumah yang dikembangkan oleh dunia perbankan di Indonesia. Adapun fungsi dari Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) adalah:

- 1) Meningkatkan Daya Beli Masyarakat
- 2) Dapat Dibayarkan Selama Lebih Dari 10 Tahun
- 3) Membantu Masyarakat Memiliki Hunian yang Layak
- 4) Menghilangkan Daerah Pemukiman Kumuh.

b. Syarat KPR

- 1) Mengisi formulir permohonan KPR
- 2) Fotokopi identitas diri (KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah)
- 3) Fotokopi identitas kerja (Kartu Pegawai, NIP, NIS, SK, Slip Gaji, Keterangan Instansi)
- 4) Fotokopi tabungan
- 5) Akte Pendirian Perusahaan/ anggaran dari perusahaan
- 6) Neraca/ laporan Laba-Rugi/ kuitansi penjualan dan SPT Tahunan/ surat keterangan penghasilan tidak tetap dari Kepala Desa (bagi pegawai non tetap).

c. Ketentuan KPR

Dalam pemberian pembiayaan Kepemilikan Rumah KPR. Tentu ada ketentuan-ketentuan Khusus yang harus dipenuhi, antara lain:

- 1) Agunan, yaitu sertifikat dan IMB atas nama pemohon/ pasangannya

- 2) Maksimal kredit 93% dari taksasi agunan
- 3) Penghasilan gaji pemohon, dibagi menjadi 2 kelompok:
  - a) Kelompok I maksimal pembiayaan Rp. 55.000.000 dengan penghasilan Rp. 1.700.000 > Rp. 2.500.000.
  - b) Kelompok II maksimal pembiayaan Rp. 41.500.000 dengan penghasilan Rp. 1.000.000 > Rp. 1.700.000.
- 4) Selama 2 Tahun Kredit Tidak Boleh Dilunasi, Diperjualbelikan, Dan Dipindahtangankan (*Take Over*)
- 5) Penjualan Perorangan Dilampiri Denah Lokasi
- 6) Denah Lokasi Jaminan
- 7) Biaya Proses
- 8) Angsuran Pertama
- 9) Provisi : 1% dari maksimal Pembiayaan Perumahan
- 10) Appraisal
- 11) Asuransi Jiwa dan Kebakaran
- 12) Akte Pemilikan Hak Tanah (APHT)
- 13) Tabungan Mengendap
- 14) Biaya Administrasi.

## **8. Pihak-Pihak Yang Terdapat dalam Kepemilikan Perumahan**

Dalam semua pembiayaan KPR, terdapat rukun yang digunakan adalah sebagai berikut :

- a) Pihak yang berakad

- 1) Penjual
  - 2) Pembeli
- b) Objek yang diakadkan
- 1) Barang diperjualbelikan
  - 2) Harga jual/keuntungan
- c) Akad/ sighthat
- 1) Serah (ijab)
  - 2) Terima (qabul)<sup>41</sup>

## **9. Akad Yang Berkaitan dengan Kepemilikan Perumahan (KPR)**

### **a. Ijarah**

Ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa / upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Maksud “manfaat” adalah berguna, yaitu barang yang mempunyai banyak manfaat dan selama menggunakannya barang tersebut tidak mengalami perubahan dan musnah. Manfaat yang diambil tidak berbentuk zatnya melainkan sifatnya yang dibayar sewa, misalnya rumah yang dikontrakkan/disewa, mobil disewa untuk perjalanan.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah; Dari Teori ke Praktek*, ( Jakarta: Gema Insani Press, 2001,) h. 102

<sup>42</sup> Adiwarmar Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: Rajawali Press, 2004), h.101

Bank Indonesia sebagai pemegang otoritas di bidang perbankan, pada tahun 2006 juga telah mengeluarkan PBI No.7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. PBI ini mengatur secara teknis mengenai syarat minimal yang wajib dipenuhi oleh bank dalam memberikan pembiayaan, termasuk pembiayaan berdasarkan akad ijarah.<sup>43</sup>

b. Murabahah

Murabahah adalah akad jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Berdasarkan akad jual beli tersebut bank membeli barang yang dipesan oleh dan menjualnya kepada nasabah. Harga jual bank adalah harga beli dari supplier ditambah keuntungan yang disepakati. Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam murabahah berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah. Murabahah berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat

---

<sup>43</sup> *Ibid*, h.102



nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai atau cicilan.<sup>44</sup>

Pembiayaan murabahah dalam praktik di perbankan syariah merupakan produk yang paling banyak diminati oleh nasabah, khususnya pembiayaan murabahah untuk pengadaan barang-barang konsumsi. Secara hukum yang menjadi jaminan dalam pembiayaan murabahah adalah barang yang menjadi obyek pembiayaan tersebut. Artinya jika nasabah berhenti membayar, maka bank selain dapat melakukan *revitalisasi* pembiayaan melalui *restructuring*, *reschedulling*, dan *reconditioning* sebagai langkah pertama (*first way out*), juga dapat melakukan eksekusi jaminan yang ada sebagai langkah kedua (*second way out*). Disamping itu bank juga dapat meminta agunan tambahan kepada nasabah dalam bentuk jaminan yang dapat dipegang agar nasabah serius dengan pesannya.<sup>45</sup>

### **C. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)**

Likuiditas adalah kemampuan seseorang atau perusahaan untuk memenuhi kewajiban atau utang yang harus segera dibayar dengan harta lancarnya.<sup>46</sup> Sedangkan Program FLPP atau Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan

---

<sup>44</sup> Antonio, M. Syafii, *Bank Syariah: Teori dan Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h.101

<sup>45</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Kapita Selekta Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2008), h. 38

<sup>46</sup> Frianto Pandia, *Manajemen Dana dan Kesehatan Bank*, ( Jakarta: Rineka Cipta, 2012), h. 112

kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.<sup>47</sup>

Program FLPP ini merupakan suatu kebijakan yang dikeluarkan oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka pembangunan sejuta unit rumah per tahun dengan sasaran masyarakat berpenghasilan rendah agar meningkatkan daya beli masyarakat dalam menjangkau rumah murah. Dalam rangka merealisasikan target pembangunan sejuta unit rumah pertahun dan melanjutkan kembali pembangunan rumah tapak melalui subsidi rumah murah, Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 2011 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Nomor 20/PRT/M/2011 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan maksimal pendapatan 4 juta rupiah per bulan.

Hak atas rumah merupakan amanat yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Hak atas rumah tersebut disebutkan dengan jelas Hak Asasi Manusia, sehingga Negara dalam hal ini harus melindungi dan menyediakan akses terhadap seluruh penduduk dan

---

<sup>47</sup> BAB I Ketentuan Umum Pasal 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2011 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

warga Negara yang hidup dan bertempat tinggal di Indonesia. Dalam Pasal 28H UUD 1945 dinyatakan sebagai berikut:

1. Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta memperoleh pelayanan kesehatan.
2. Setiap orang berhak mendapat kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan.
3. Setiap orang berhak atas jaminan sosial yang memungkinkan pengembangan dirinya secara utuh sebagai manusia yang bermartabat.
4. Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang oleh siapapun.

Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, hak atas rumah dijewantahkan dalam sebuah skema pendanaan dan pembiayaan untuk menjamin akses terhadap pemilikan rumah dan bertempat tinggal dalam lingkungan yang layak. Dalam Pasal 1 ayat (1) dinyatakan bahwa perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kawasan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Kemudian Pasal 5 ayat (1) dinyatakan

bahwa Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah.<sup>48</sup>

Menurut Pasal 1 angka 10, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera, pengertian Bank Pelaksana adalah bank umum, bank syariah, dan unit usaha syariah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka pelaksanaan Program FLPP melalui kesepakatan bersama dan perjanjian kerjasama operasional. Bank pelaksana penyalur KPR FLPP Tahun 2017 terdiri dari Bank Nasional, Bank Pembangunan Daerah. Bank Nasional tersebut antara lain:<sup>49</sup>

1. Bank Negara Indonesia (BNI)
2. Bank Rakyat Indonesia (BRI)
3. BRI Syariah
4. Bank Mandiri
5. Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN)
6. Bank Arta Graha
7. Bank Mayora.

Bank Pembangunan Daerah antara lain:<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> <http://lib.ui.ac.id/> diakses pada tanggal 29 November 2017 jam 13.27 WIB

<sup>49</sup> <http://www.pu.go.id/> diakses pada tanggal 29 November 2017 jam 14.07 WIB

<sup>50</sup> <http://www.pu.go.id/> diakses pada tanggal 29 November 2017 jam 14.21 WIB

1. BPD Sumut
2. Bank Riau Kepri
3. Bank Jambi
4. Bank Sumselbabel
5. Bank Nagari
6. Bank Kalteng
7. Bank Kalsel
8. Bank Kaltim
9. Bank BJB
10. Bank Jateng
11. Bank Jatim
12. Bank BPD DIY
13. Bank NTB
14. Bank NTT
15. Bank Sultra
16. Bank Sulutgo
17. Bank Sulselbar
18. Bank Kalbar
19. BJB Syariah
20. BPD Papua
21. BPD Sulteng
22. BPD Bali.

## **BAB III**

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Profil Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRIS) KCP.Natar**

##### **6. Sejarah Singkat Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar**

Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapat izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya 0.16/67/KEP/GBI/DPG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRI Syariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.

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 kedalam PT Bank BRI Syariah yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009 penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan Bapak Entje Rahardjo selaku Direktur Utama PT Bank BRI Syariah.

Kehadiran PT Bank BRI Syariah ditengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern yang mampu melayani

masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

Di Provinsi Lampung Kantor Cabang BRI Syariah berada di Bandar Lampung dan ada berbagai Kantor Cabang Pembantu di wilayah Lampung diantaranya BRIS KCP Metro, BRIS KCP Tulang Bawang Barat, BRIS KCP Bandarjaya, BRIS KCP Sribhawono, BRIS KCP Pringsewu dan BRIS KCP Natar. Salah satu Kantor Cabang Pembantu berada di Natar yang diresmikan pada tanggal 2 September 2013 di Jl. Raya Natar No. 19 km 21 desa Merak Batin Lampung Selatan. Di pimpin oleh Bapak Agus Sofyan dan Jumlah karyawannya ada 14 orang.

Pada tanggal 1 November 2015 Pimpinan Cabang Pembantu digantikan oleh Bapak Arief Kurniadi. BRI Syariah menyediakan berbagai produk penghimpunan dan penyaluran dana kepada masyarakat. Seperti Tabungan Faedah, Tabunganku, Tabungan Simpanan Pelajar (Simpel), Tabungan Haji, Tabungan Deposito dan Giro , Pembiayaan KPR, Pembiayaan Mikro, dan Pembiayaan Take Over. Pada tanggal 1 Maret 2017 tersedia pembiayaan KUR (Kredit Usaha Rakyat) dengan persyaratan sederhana untuk membantu nasabah dalam menunjang usahanya.

Dengan berjalannya waktu, BRI Syariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan maupun perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah ke bawah. Bank BRI

Syariah menargetkan menjadi Bank Ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.<sup>51</sup>

## **7. Visi dan Misi Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar**

### **a. Visi**

Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.<sup>52</sup>

### **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.<sup>53</sup>

## **8. Struktur Organisasi Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar**

### **Gambar 3.1.**

---

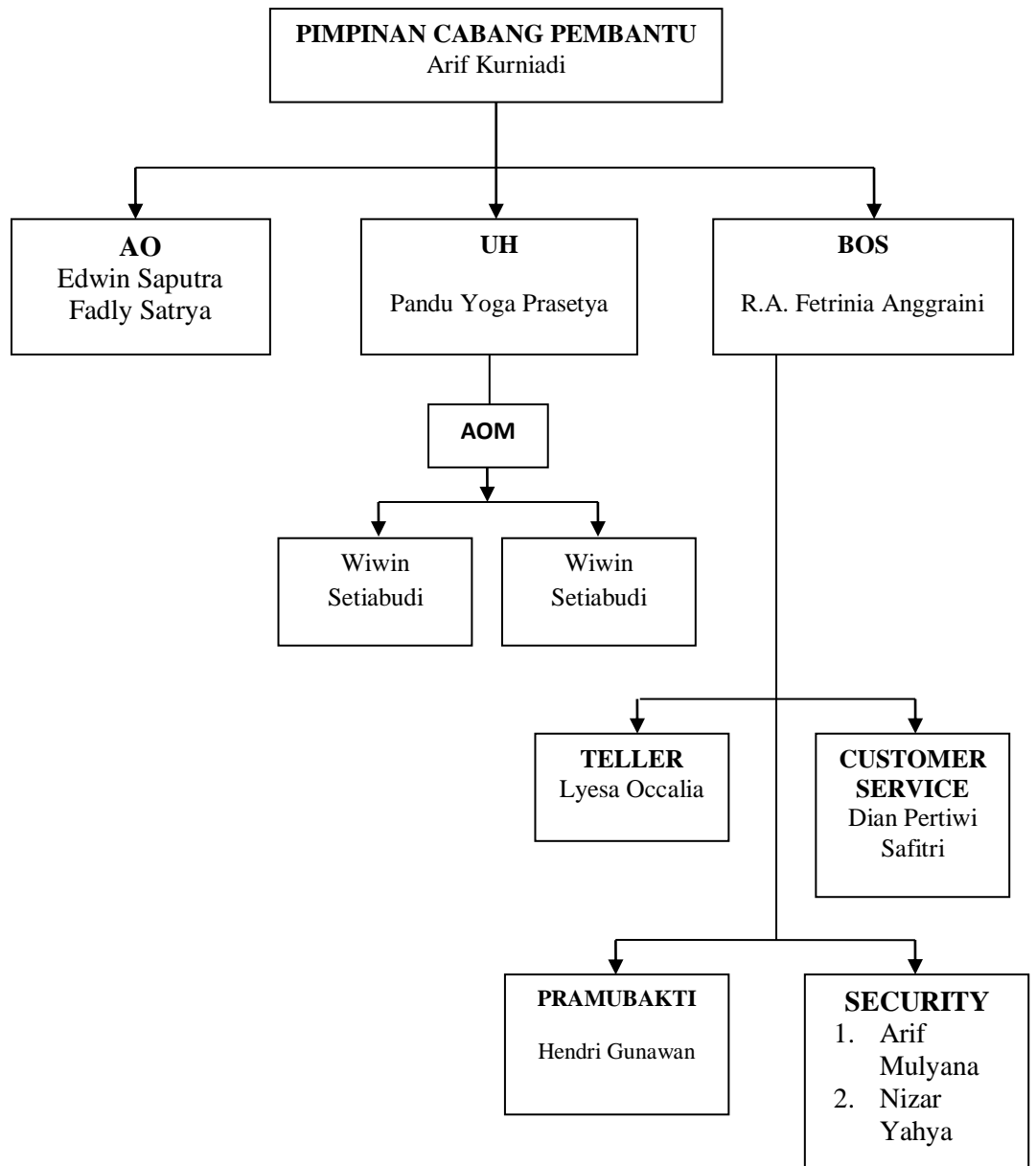
<sup>51</sup> Bank BRI Rakyat Syariah KCP Natar, *Dokumentasi Profil Umum*

<sup>52</sup> Bank BRI Rakyat Syariah KCP Natar, *Dokumentasi Profil Umum*

<sup>53</sup> Bank BRI Rakyat Syariah KCP Natar, *Dokumentasi Profil Umum*



## Struktur Organisasi Bri Syariah KCP Natar<sup>54</sup>



### 9. Mekanisme Layanan Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu

#### Natar

##### a. Profesional

Kesungguhan dalam melakukan tugas sesuai dengan teknis dan etika yang telah ditentukan.

<sup>54</sup> Bank BRI Rakyat Syariah KCP Natar, *Dokumentasi Profil Umum*

b. Antusias

Semangat atau dorongan untuk berperan aktif dan mendalam pada setiap aktifitas kerja.

c. Penghargaan terhadap SDM

Menempatkan dan menghargai karyawan sebagai modal utama perusahaan dengan menjalankan upaya-upaya yang optimal mulai dari perencanaan, perekrutan, pengembangan dan pemberdayaan SDM yang berkualitas, serta memperlakukannya baik sebagai individu maupun kelompok berdasarkan azas saling percaya, terbuka, adil dan menghargai.

d. Tawakal

Optimisme yang diawali dengan doa yang sungguh-sungguh, dimanifestasikan dengan upaya yang sungguh-sungguh dan diakhiri dengan keikhlasan atas hasil yang dicapai.

e. Integritas

Kesesuaian antara kata dan perbuatan dalam menerapkan etika kerja, nilai-nilai, kebijakan dan peraturan organisasi secara konsisten sehingga memegang teguh etika profesi dan bisnis, meskipun dalam keadaan yang sulit untuk melakukannya.

f. Berorientasi Bisnis

Tanggap terhadap perubahan dan peluang, selalu berpikir dan berbuat untuk menghasilkan nilai tambah dalam pekerjaannya.

g. Kepuasan Pelanggan

Memiliki kesadaran, sikap serta tindakan yang bertujuan memuaskan pelanggan eksternal dan internal dilingkungan perusahaan.<sup>55</sup>

## **10. Produk dan Akad Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar**

Untuk memenuhi kebutuhan nasabah, produk dan operasional bank BRI Syariah Kcp Natar dikembangkan cukup bervariasi. Adapun jenis produk yang ditawarkan terbagi dua yaitu dana pihak ketiga dan pembiayaan.

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

Merupakan tabungan dari BRI Syariah IB bagi nasabah perorangan yang menggunakan prinsip titipan, dipersembahkan untuk anda yang menginginkan kemudahan dalam bertransaksi keuangan.<sup>56</sup>

### **b. Tabungan Haji BRI Syariah IB**

Merupakan tabungan yang bertujuan memberikan ketenangan, kenyamanan serta lebih berkah dalam penyempurnaan ibadah dikarenakan pengelolaan dana sesuai syariah.<sup>57</sup>

### **c. Giro BRI Syariah IB**

Merupakan simpanan untuk kemudahan berbisnis dengan pengelolaan dana berdasarkan prinsip titipan (*wadi'ah yad*

---

<sup>55</sup> Bank BRI Rakyat Syariah KCP Natar, *Dokumentasi Profil Umum*

<sup>56</sup> Bank BRI Rakyat Syariah KCP Natar, *Dokumentasi Profil Umum*

<sup>57</sup> Bank BRI Rakyat Syariah KCP Natar, *Dokumentasi Profil Umum*

*dhamanah*) yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan Cek/Bilyet Giro.<sup>58</sup>

d. Tabungan Simpel (Simpanan Pelajar) BRI Syariah iB

Simpel IB (Simpanan Pelajar IB) adalah tabungan untuk siswa yang ditebitkan dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik untuk mendorong budaya menabung sejak dini.<sup>59</sup>

e. Pembiayaan KKB BRI Syariah IB

Memiliki Kendaraan Bermotor IB (KKB IB) hadir membantu anda mewujudkan memiliki kendaraan (mobil) idaman.<sup>60</sup>

f. KPR BRI Syariah IB

Pembiayaan Kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian yaitu ada produk Kepemilikan Perumahan (KPR iB) yang merupakan KPR non subsidi yang dapat digunakan bagi masyarakat luas dan KPR Sejahtera yang merupakan KPR bersubsidi dari pemerintah dengan Fasilitas Likuiditas Perumahan (KPR FLPP) yang diperuntukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dibawah 4 juta per bulan.<sup>61</sup>

**B. Alur Proses Kepemilikan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar**

---

<sup>58</sup> Bank BRI Rakyat Syariah KCP Natar, *Dokumentasi Profil Umum*

<sup>59</sup> Bank BRI Rakyat Syariah KCP Natar, *Dokumentasi Profil Umum*

<sup>60</sup> Bank BRI Rakyat Syariah KCP Natar, *Dokumentasi Profil Umum*

<sup>61</sup> Bank BRI Rakyat Syariah KCP Natar, *Dokumentasi Profil Umum*

Menurut bapak Edwin<sup>62</sup> berikut alur proses Kepemilikan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar:

### **1. Permohonan Pengajuan Pembiayaan dan Dokumen**

Dalam proses Kepemilikan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) di Bank BRI Syariah seorang nasabah yang akan mengajukan permohonan pembiayaan terlebih dahulu harus mengajukan surat permohonan melalui Account Officer Bank BRI Syariah KCP Natar serta membawa dokumen-dokumen yang diminta sebagai syarat lampiran KPR FLPP.

Berikut persyaratan dokumen-dokumen Kepemilikan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) Bank BRI Syariah KCP Natar:

- a. Mengisi dan menandatangani formulir aplikasi Pembiayaan Kepemilikan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP)
- b. Fotocopy KTP Suami & Istri
- c. Pas Photo Suami & Istri ukuran 4x6
- d. Fotocopy SK Pegawai / Surat Keterangan Bekerja
- e. Fotocopy NPWP
- f. Fotocopy slip gaji 1 bulan
- g. Fotocopy buku tabungan / rekening koran 3 bulan terakhir

---

<sup>62</sup> Wawancara dengan bapak Edwin Saputra selaku *Account Officer*, Bank BRI Syariah KCP Metro pada Tanggal 26 April 2017

- h. Fotocopy Sertifikat + IMB + PBB (tahun terakhir) yang dibeli
- i. SPT PPH Pasal 21 Form A1

## **2. Verifikasi Data**

Setelah perlengkapan dokumen nasabah lengkap maka akan dilakukan verifikasi data. Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan lengkap sesuai persyaratan yang telah ditetapkan oleh Bank BRI Syariah KCP Natar. Jika data yang diminta belum lengkap, maka pihak Bank BRI Rakyat Syariah KCP Natar akan meminta nasabah untuk segera melengkapinya.

Dalam penyelesaian berkas, pihak Bank BRI Syariah KCP Natar akan menyelidiki berkas-berkas seperti keaslian KTP, Surat nikah, dan kelengkapan lainnya. Jika memang telah jelas maka pihak Bank BRI Syariah KCP Natar akan melakukan penilaian terhadap jumlah pembiayaan yang diminta nasabah apakah sesuai dengan kemampuan nasabah atau tidak.

## **3. BI Checking**

Setelah kelengkapan dokumen terpenuhi, proses pembiayaan selanjutnya adalah dengan melakukan *BI Checking*. *BI Checking* digunakan oleh Bank BRI Syariah KCP Natar untuk melihat raport calon nasabah pembiayaan. Melalui *BI Checking*, Bank BRI Syariah KCP Metro akan mendapatkan informasi mengenai calon nasabah dari BI.

Akses BI *Checking* hanya diperuntukan oleh bank. Melalui BI *Checking*, Bank BRI Syariah KCP Metro memperoleh informasi yang didapat berupa riwayat nasabah dalam melakukan pembiayaan di bank lain sebelumnya. Apakah calon nasabah tersebut dalam kategori nasabah lancar atau bermasalah dan apakah calon nasabah tersebut masuk dalam Daftar Hitam Nasional (DHN) atau tidak. Dari informasi inilah dapat diketahui juga mengenai besarnya pinjaman, jangka waktu, jaminan, serta kolektabilitas pembiayaan.

#### **4. Pengecekan Fisik Bangunan Calon Nasabah (Survey)**

Setelah memperoleh kelengkapan dokumen dan lolos setelah BI *checking*, langkah selanjutnya yang dilakukan oleh Bank BRI Syariah KCP Natar adalah mengecek fisik bangunan calon nasabah yang akan di salurkan pembiayaan. Dalam melakukan survei seorang petugas yang melakukan survei akan menilai berbagai aspek yang menyangkut keadaan usaha calon nasabah.

Pada saat melakukan peninjauan petugas Bank BRI Rakyat Syariah melalui marketing akan menggali informasi sebanyak mungkin dari keadaan calon nasabah, baik dari segi keadaan geografis tempat tinggalnya, aset yang dimiliki yang masih dapat digunakan, dan keadaan rumah calon nasabah pembiayaan. Selain itu petugas juga melakukan survei lingkungan tempat tinggal nasabah, yaitu informasi dari masyarakat sekitar yaitu tetangga ataupun teman dekat calon nasabah, tujuannya adalah untuk memastikan bahwa obyek yang dibiayai benar-benar ada dan

sesuai apa yang ditulis dalam formulir pengajuan permohonan pembiayaan.

## 5. Analisa Pembiayaan

Menurut Bapak Fadli<sup>63</sup> proses analisa yang digunakan digunakan di Bank BRI Syariah KCP Metro adalah dengan metode 5C+1S. Melalui proses analisa pembiayaan ini akan dinilai apakah nasabah tersebut layak atau tidak untuk diloloskan dalam pengajuan pembiayaan. berikut metode 5C +1S tersebut:<sup>64</sup>

- a. *Character*, yaitu watak atau sifat dan kepribadian pemohon. Penilaian terhadap aspek ini dilakukan antara lain dengan cara meneliti riwayat hidup, reputasi, informasi bank dan hasil pengecekan pasar.
- b. *Capital*, yaitu kemampuan pemohon untuk menyediakan modal atau kemampuan keuangan calon nasabah secara umum.
- c. *Capacity*, yaitu kemampuan calon nasabah untuk mengelola usahanya.
- d. *Condition*, situasi sosial ekonomi, politik dan budaya yang dapat mempengaruhi kondisi perekonomian pada saat tertentu dan mempengaruhi kondisi perekonomian pada saat tertentu dan mempengaruhi kegiatan usaha (produksi, pemasaran dan keuangan) nasabah.
- e. *Colateral*, yaitu penilaian atas jaminan yang dapat disediakan oleh nasabah, baik menyangkut aspek ekonomis maupun aspek juridis.
- f. *Syariah*, yaitu penilaian kesesuaian dalam penerapan prinsip syariah.

---

<sup>63</sup> Wawancara dengan Bapak Fadli Satria selaku Account Officer, Bank BRI Syariah KCP Natar, 17 April 2017

<sup>64</sup> Pedoman Sistem Dan Prosedur Kerja Bank BRI Syariah KCP Natar



## **6. Keputusan Pembiayaan dari Komite Pembiayaan**

Langkah selanjutnya yang dilakukan dalam proses pembiayaan di Bank BRI Syariah KCP Natar adalah pengajuan permohonan pembiayaan ke Komite Pembiayaan. Permohonan pelaksanaan akad kemudian persiapan akad dan konfirmasi calon nasabah. Setelah laporan analisa pembiayaan diperoleh, maka yang berwenang dalam pemberian keputusan pembiayaan akan memberikan keputusan tentang apakah pembiayaan tersebut layak dibiayai atau tidak serta penentuan akad murabahah atau ijarah yang digunakan sehingga dapat saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Menurut Bapak Arif<sup>65</sup> untuk pencairan dana pembiayaan KPR FLPP mempunyai batas maksimum yakni 30 hari. Surat rekomendasi pembiayaan dari Komite Pembiayaan diserahkan kepada Direksi untuk dilakukan analisa kembali. Setelah laporan analisa pembiayaan diperoleh, maka Direksi yang berwenang dalam pemberian keputusan pembiayaan akan memberikan keputusan tentang apakah pembiayaan tersebut layak dibiayai atau tidak.

## **7. Pemantauan Pembiayaan (*Monitoring*)**

Dalam melakukan monitoring terhadap nasabah pembiayaan, pihak dari Bank BRI Syariah KCP Natar akan melakukan kunjungan rutin tiap kepada nasabah. Pemantauan ini dimaksudkan untuk melihat sejauh mana perkembangan nasabah dan silaturahmi.

---

<sup>65</sup> *Wawancara* dengan Bapak Arif Kurniadi selaku Pimpinan Cabang Pembantu, Bank BRI Syariah KCP Natar, 17 April 2017

Menurut bapak Fadli<sup>66</sup> monitoring yang dilakukan Bank BRI Syariah KCP Natar bagi nasabah yang telah melakukan pembiayaan KPR FLPP bersifat kondisional dan minimal setiap 4 bulan. Karena setiap Account Officer saling membantu untuk mengontrol nasabah agar tidak telat dalam pemenuhan kewajibannya. Namun tetap menjadi tanggung jawab bagian Account Officer pembiayaan untuk memastikan nasabah pembiayaan tidak macet dalam melunasi kewajibannya.

## **8. Pelunasan Pembiayaan**

Proses pembayaran angsuran dilakukan dengan mendebet otomatis saldo rekening tabungan nasabah. Setelah jatuh tempo dan nasabah melunasi pembiayaan, bank membuat bukti pelunasan untuk penyerahan kembali jaminan kepada nasabah.

## **C. Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) Pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar**

Menurut bapak Arif<sup>67</sup> KPR FLPP adalah pembiayaan perumahan yang difokuskan dan ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), yang bekerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat dengan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu Pembiayaan, terdiri atas KPR Sejahtera Tapak untuk pembelian rumah tapak dan KPR Sejahtera Susun untuk pembelian rumah susun. Dana KPR FLPP disubsidi oleh pemerintah

---

<sup>66</sup> *Wawancara* Fadli Satrya selaku Account Officer, Bank BR Syariah KCP Natar, 02 April 2016

<sup>67</sup> *Wawancara* dengan Bapak Arif Kurniadi selaku Pimpinan Cabang Pembantu, Bank BRI Syariah KCP Natar, 17 April 2017

sebesar 80% yang bertujuan untuk mendukung pembiayaan pemilikan rumah sederhana sehat (KPRSh) bagi MBR. Dana FLPP digabungkan (*blended*) dengan dana Bank Pelaksana dengan proporsi tertentu untuk menerbitkan KPR Sejahtera dengan margin pembiayaan yang terjangkau dan tetap sepanjang masa pembiayaan. Pengelolaan dana program FLPP dari satuan kerja (Satker) BLU-Kemenpera kepada Bank Pelaksana dilakukan dengan menggunakan pola *excutting* melalui pola penyaluran dengan risiko ketidaktagihan dana FLPP ditanggung oleh Bank Pelaksana.<sup>68</sup>

Berikut adalah tabel angsuran pembiayaan KPR FLPP pada Bank BRI

Syariah KCP Natar:

Besar Pembiayaan	Jumlah angsuran/ bulan							
	2 TAHUN	3 TAHUN	5 TAHUN	6 TAHUN	10 TAHUN	11 TAHUN	12 TAHUN	15 TAHUN
70,000,000	3,142,020	2,169,407	1,394,355	1,201,851	821,807	771,093	729,229	553,556
75,000,000	3,366,450	2,324,365	1,493,952	1,287,698	880,508	826,171	781,317	593,095
80,000,000	3,590,880	2,479,322	1,593,549	1,373,544	939,208	881,249	833,405	632,635
85,000,000	3,815,310	2,634,280	1,693,146	1,459,391	997,909	936,327	885,492	672,175
90,000,000	4,039,740	2,789,238	1,792,743	1,545,238	1,056,609	991,405	937,580	711,714
95,000,000	4,264,170	2,944,195	1,892,339	1,631,084	1,115,310	1,046,483	989,668	751,254
100,000,000	4,488,600	3,099,153	1,991,936	1,716,931	1,174,010	1,101,561	1,041,756	790,794
105,000,000	4,713,030	3,254,111	2,091,533	1,802,777	1,232,711	1,156,639	1,093,844	830,333
110,000,000	4,937,460	3,409,068	2,191,130	1,888,624	1,291,411	1,211,717	1,145,931	869,873
110,500,00	4,959,903	3,424,564	2,201,089	1,897,208	1,297,282	1,217,225	1,151,140	873,827

<sup>68</sup> Bank BRI Rakyat Syariah KCP Natar, *Dokumentasi Profil Umum*

Tabel 3.1 Angsuran KPR FLPP Bank BRI Syariah KCP Natar

Menurut bapak Edwin<sup>69</sup> dalam menyalurkan KPR FLPP, pihak Bank BRI Syariah KCP Natar juga melakukan perhitungan *Repayment Capacity* (RPC) yaitu perhitungan untuk menentukan kemampuan nasabah dalam membayar angsuran KPR FLPP, besar batas maksimum RPC adalah 35%, berikut adalah contoh perhitungannya:

Pendapatan nasabah perbulan	RP 4.000.000,00
Kewajiban angsuran lain berjalan	Rp 200.000,00
Pendapatan bersih	Rp 3.800.000,00
Angsuran pembiayaan KPR FLPP	Rp 553.556,00
RPC $\frac{Rp\ 553.556,00}{Rp\ 3.800,00} \times 100\%$	14,57%

Tabel 3.2 Perhitungan RPC

Dari tabel di atas dapat dilihat sebagai salah satu contoh perhitungan batas maksimum RPC seorang nasabah yang mengajukan KPR FLPP. Misalnya seorang calon nasabah berpendapatan Rp 4.000.000

<sup>69</sup> Wawancara dengan bapak Edwin Saputra selaku *Account Officer*, Bank BRI Syariah KCP Metro pada Tanggal 26 April 2017

per bulan dan memiliki angsuran tetap lainnya sebesar Rp 200.000, maka pendapatan bersih dari calon nasabah tersebut adalah Rp 3.800.000. Apabila nasabah mengambil tenor pembiayaan selama 15 tahun maka besarnya angsuran yang harus dibayarkan sebesar Rp 553.556 (Menurut tabel angsuran KPR FLPP Bank BRI Syariah KCP Natar). Dari perhitungan di atas diperoleh RPC calon nasabah sebesar 14,57 % maka calon nasabah tersebut layak untuk dibiayai karena batas maksimum RPC adalah sebesar 35% dan RPC calon nasabah tersebut berada dibawah batas maksimum yang telah ditetapkan sehingga menurut perhitungan nasabah tersebut dapat membayar angsuran KPR FLPP dengan lancar.

Menurut bapak Arif<sup>70</sup> program KPR FLPP dapat membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam memperoleh hunian yang bersubsidi dari pemerintah. Namun tetap saja terdapat kelebihan dan kekurangan yang terdapat pada perumahan bersubsidi tersebut. Berikut adalah Kelebihan dan Kekurangan dari KPR FLPP pada Bank BRI Syariah KCP Natar:

### **1. Kelebihan dari Pembiayaan Kepemilikan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) Pada Bank BRI Syariah KCP Natar**

- a. Terbebas dari Bunga, karena menggunakan prinsip jual beli (murabahah) yang pembayarannya dilakukan secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan di

---

<sup>70</sup> Wawancara dengan Bapak Arif Kurniadi selaku Pimpinan Cabang Pembantu, Bank BRI Syariah KCP Natar, 23 Desember 2017

bayar setiap bulan dengan sistem fix margin (keuntungan bank yang fix).

- b. Masa Tenor Panjang, pada pembiayaan perumahan yang ditawarkan BRI Syariah mempunyai masa tenor yang panjang yaitu sampai 15 tahun.
- c. Bukan Rumah Inden (Rumah Gagal Bangun), program KPR FLPP merupakan program pemerintah sehingga pelaksanaan diawasi oleh Kemenpera untuk menyikapi kasus risiko gagal terbangun.
- d. Syarat Mudah, terdiri dari persyaratan umum nasabah, persyaratan dokumen nasabah (sesuai profesi) serta syarat jaminan nasabah.

## **2. Kekurangan dari Pembiayaan Kepemilikan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) Pada Bank BRI KCP Natar**

- a. Ada Biaya Lain-Lain, seperti biaya Administrasi, biaya Asuransi, Biaya Notaris, Biaya Appraisal dan Biaya Materai, Biaya-biaya tersebut akan berkaitan dengan proses pencairan pembiayaan sehingga nasabah tidak menerima pembiayaan yang diberikan secara penuh/dipotong dari total pembiayaan yang diberikan dan pemotongan tersebut tidak terlalu membebani nasabah karena biaya lain-lain tersebut juga meliputi biaya asuransi dan notaris yang *mengcover* pembiayaan KPR apabila terjadi musibah pada

nasabah dan secara hukum pembiayaan KPR legal dan dia akui yang berarti dapat memberikan keuntungan bagi nasabah walaupun terdapat biaya-biaya tambahan yang harus dibayar oleh nasabah.

- b. Masa Pencairan yang Lama, yaitu sekitar 30 hari, banyaknya proses yang dilalui dalam pemberian pembiayaan KPR FLPP ini sehingga membuat masa pembiayaan dari tahap permohonan sampai pencairan membutuhkan waktu yang lama.
- c. Spesifikasi Bangunan Rumah Standar, karena KPR FLPP merupakan bangunan subsidi dari pemerintah maka nasabah tidak mempunyai banyak pilihan dalam memilih desain rumah yang diinginkan.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan yang telah dipaparkan secara menyeluruh, peneliti berkesimpulan bahwa Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan pada BRI Syariah KCP Natar adalah pembiayaan perumahan yang difokuskan dan sesuai dengan Peraturan Menteri Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Perumahan Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan Maksimal pendaftaran 4 juta rupiah per bulan.

1. Proses pencairan lebih dipercepat lagi sehingga tidak memakan waktu hingga 1 bulan
2. Memperhatikan dan mempertahankan praktek syariah yang dijalankan dalam pelaksanaan pembiayaan KPR FLPP dengan mengacu pada fatwa-fatwa MUI dan landasan syariah.



## DAFTAR PUSTAKA

- Adiwarman Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo. 2006
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2007
- Irham Fahmi. *Manajemen Perkreditan*. Bandung: Alfabeta. 2014
- Ismail. *Perbankan Syari'ah*. Jakarta : Kencana. 2011
- Frianto Pandia, *Manajemen Dana dan Kesehatan Bank*. Jakarta: Rineka Cipta. 2012
- Helmi Haris. *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)*. Jurnal Ekonomi Islam. 2007
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Rajawali Pers. 2013
- Mudrajad Kuncoro. *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi*. Erlangga: Jakarta. 2003
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana. 2011
- M. Syafi'i Antonio. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani. 2001
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Rajawali Pers. 2013
- Nur S. Buchori. *Koperasi Syariah: Teori dan Praktik*. Banten: PAM Press. 2012
- Jopie Jusuf. *Analisis Kredit untuk Credit Account Officer*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. 2014
- Slamet Ristanto. *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah)*. Yogyakarta: Pustaka Gratama. 2008
- Sugiyono. *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung : Alfabeta. 2008
- Sugiyono. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta. 2014
- Sumardi Suryabrata. *Metode Penelitian*. Jakarta: PT Grafindo Persada. 2011

Suharsimi Arikunto. *Prosedur Penelitian*. Jakarta: PT. Rineka Cipta. 2010  
Sugiono. *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif dan R dan D*. Alfabeta:  
Bandung. 2012

Toto Syatori Nasehudin. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Bandung: CV Pustaka  
Setia. 2012



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

**FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN TUGAS AKHIR**

Nama : Dea Anggun Puspita  
NPM : 14122548

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /D3 PBS  
Semester/TA : VI/2016/2017

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan	Tanda Tangan
	5/2017 /6		<ol style="list-style-type: none"><li>1. UBM → selain di awal dan akhir semester, juga menggunakan masalah yg akan di teliti.</li><li>2. kean aruan bera dan pelajaran bera pembinaan penerbitan</li><li>3. outline tesis dan lain</li><li>4. bimbingan dan bantuan bera</li><li>5. judul di ganti pelaksanaan di R.M.</li></ol>	

Dosen Pembimbing II

Mahasiswa Ybs,

Siti Zulaikha, S.Ag, MH  
NIP: 19720611 199803 2 001

Dea Anggun Puspita  
NPM. 14122548



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syahiah.metrouniv.ac.id; e-mail: syannah.iaim@metrouniv.ac.id

**FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN TUGAS AKHIR**

Nama : Dea Anggun Puspita      Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /D3 PBS  
NPM : 14122548                      Semester/TA : VI/2016/2017

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing <del>II</del>	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan	Tanda Tangan
	15-10- 2017		1. Babarokah format Murni 2. Penulisan footnote 3. Beri halaman 4. DLL Ukasi dan Baca Buku pedoman	

Dosen Pembimbing ~~II~~


Mahasiswa Ybs,

Siti Zulaikha, S.Ag, MH  
NIP: 19720611 199803 2 001

Dea Anggun Puspita  
NPM. 14122548

**FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN TUGAS AKHIR**


Nama : Dea Anggun Puspita      Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /D-III PBS  
NPM : 14122548                      Semester/TA : VII/2017/2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan	Tanda Tangan
	5/11/17		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perbaiki pengesahan program</li> <li>- acc bab I</li> <li>- lanjutkan bab II</li> <li>- Perbaiki format outline.</li> </ul>	

Dosen Pembimbing

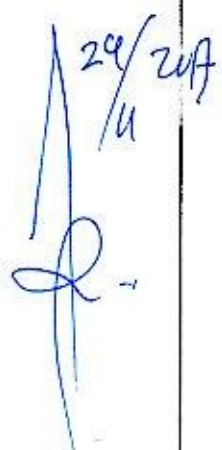

Mahasiswa Ybs,

**Hj. Siti Zulaikha, S.Ag, MH**  
NIP. 19720611 199803 2 001

  
**Dea Anggun Puspita**  
NPM. 14122548

**FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN TUGAS AKHIR**

Nama : Dea Anggun Puspita      Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /D-III PBS  
 NPM : 14122548                      Semester/TA : VII/2017/2018

No	Hari/Tanggal	Pembimbing	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan	Tanda Tangan
	20/2017 /11		<p>layar lebar outline            sub Bab I -            Bab II → titik            yg judul ada            PL → Fasilitas            Likuiditas →            seperti apa?</p>	<p>20/2017 /11</p> 
	15/2017 /12		<p>- Layar lebar, contentan =            formulir sejarah awal            bimbingan</p> <p>- Ace tab II            lanjutkan penulisan            bab III</p>	

Dosen Pembimbing



Mahasiswa Ybs,

Hj. Siti Zulaikha, S.Ag, MH  
 NIP. 19720611 199803 2 001

  
Dea Anggun Puspita  
 NPM. 14122548

**FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN TUGAS AKHIR**


Nama : Dea Anggun Puspita      Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /D-III PBS  
NPM : 14122548                      Semester/TA : VII/2017/2018

No	Hari/Tanggal	Pembimbing	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan	Tanda Tangan
	21/2017 12		<ul style="list-style-type: none"> <li>- tibar Gold adn</li> <li>ful. forong</li> <li>- tiburkan perjelaf</li> <li>dan yg di</li> <li>sykuan</li> <li>- tukur dan pedaly</li> <li>dan pangsudat</li> <li>proses</li> </ul>	
	28/2017 12		<ul style="list-style-type: none"> <li>transkrip pelajaran</li> <li>donk.</li> <li>semua sub soal</li> <li>dibekel 1 spasi</li> <li>lihat off.</li> </ul>	

Dosen Pembimbing

Mahasiswa Ybs,

Hj. Siti Zulaikha, S.Ag, MH  
NIP. 19720611 199803 2 001

  
Dea Anggun Puspita  
NPM. 14122548



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Inringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syahiah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN TUGAS AKHIR

Nama : Dea Anggun Puspita      Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /D-III PBS  
NPM : 14122548                      Semester/TA : VII/2017/2018

No	Hari/Tanggal	Pembimbing	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan	Tanda Tangan
	2/1/2018	✓	ace di ujikan keanggotaan seluruh urusan nya.	
	5/1/2018		Car membeli und Cover supra DRH probi.	
	10/1/2018		ace di ujikan	

Dosen Pembimbing

Mahasiswa Ybs,

Hj. Siti Zulaikha, S.Ag, MH  
NIP. 19720611 199803 2 001

Dea Anggun Puspita  
NPM. 14122548



## **ALAT PENGUMPUL DATA (APD)**

### **PELAKSANAAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN PERUMAHAN FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN (KPR FLPP) PADA BANK BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU NATAR**

#### **A. METODE WAWANCARA**

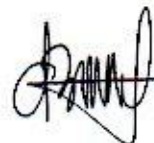
1. Wawancara dengan Kepala Kantor Cabang :
  - a. Apa tujuan adanya KPR FLPP?
  - b. Berapa lama proses pencairan pembiayaan KPR FLPP ?
  - c. Apa kekurangan dan kelebihan dari KPR FLPP ?
2. Wawancara dengan Account Officer
  - a. Bagaimana alur proses KPR FLPP ?
  - b. Apa analisis yang digunakan pada pembiayaan KPR FLPP ?
  - c. Apa yang dilakukan dalam memonitoring nasabah selaku Account Officer ?

#### **B. METODE DOKUMENTASI**

1. Pengutipan tentang sejarah, visi, dan misi pada BRI Syariah KCP Natar.
2. Pengutipan penggambaran struktur organisasi BRI Syariah KCP Natar.

Metro, Desember 2017

Mahasiswa yang bersangkutan,



Dea Anggun Puspita  
14122548



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;  
Website: [www.metrouniv.ac.id](http://www.metrouniv.ac.id); email: [iainmetro@metrouniv.ac.id](mailto:iainmetro@metrouniv.ac.id)

Nomor : B-158a/ln.28/FEBI/PP.00.9/05/2017

03 Mei 2017

Lampiran :-

Perihal : **Pembimbing Tugas Akhir**

Kepada Yth:

Siti Zulaikha, S.Ag.,MH

di - Metro

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Dalam rangka membantu mahasiswa dalam penyusunan Tugas Akhir, maka Bapak/Ibu tersebut diatas, ditunjuk sebagai Pembimbing Tugas Akhir mahasiswa :

Nama : Dea Anggun Puspita  
NPM : 14122548  
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Jurusan : D3-Perbankan Syariah (D3-PBS)  
Judul : Analisis Pembiayaan Kpr Flpp Di Bri Syariah Kcp Natar

Dengan ketentuan :

1. Pembimbing, membimbing mahasiswa sejak penyusunan sampai selesai Tugas Akhir. Pembimbing mengoreksi out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Tugas Akhir mahasiswa.
2. Waktu penyelesaian Tugas Akhir maksimal 4 (empat) semester sejak SK bimbingan dikeluarkan.
3. Diwajibkan mengikuti pedoman penulisan karya ilmiah yang dikeluarkan oleh LP2M Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.
4. Banyaknya halaman Tugas Akhir antara 40 s/d 70 halaman dengan ketentuan :
  - a. Pendahuluan ± 2/6 bagian.
  - b. Isi ± 3/6 bagian.
  - c. Penutup ± 1/6 bagian.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Saudara diucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Dekan,



*[Handwritten Signature]*  
Dr. Widhiya Ninsiana, M.Hum  
NIP. 197209232000032002



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO  
UNIT PERPUSTAKAAN**

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111  
M E T R O Telp (0725) 41507; Faks (0725) 47296; Website: digilib.metrouniv.ac.id; pustaka.iain@metrouniv.ac.id

**SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA  
Nomor : P-0125/In.28/S/OT.01/01/2018**

Yang bertandatangan di bawah ini, Kepala Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung menerangkan bahwa :

Nama : Dea Anggun Puspita  
NPM : 14122548  
Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / Ekonomi Syari'ah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2017 / 2018 dengan nomor anggota 14122548.

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas dari pinjaman buku Perpustakaan dan telah memberi sumbangan kepada Perpustakaan dalam rangka penambahan koleksi buku-buku Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan seperlunya.

Metro, 15 Januari 2018  
Kepala Perpustakaan,



*[Handwritten Signature]*  
Drs. Mokhtardi Sudin, M.Pd.  
NIP. 195808311981031001

Amplas anggapan bulan

Besar	2 TAHUN	3 TAHUN	5 TAHUN	6 TAHUN	10 TAHUN	11 TAHUN	12 TAHUN	15 TAHUN
70.000.000	3.142.320	3.149.407	1.354.356	1.201.851	811.807	771.000	729.229	553.556
75.000.000	3.366.450	3.374.365	1.493.952	1.287.699	880.508	826.171	781.317	593.095
80.000.000	3.590.600	3.598.600	1.593.849	1.373.544	939.208	881.249	833.405	622.635
85.000.000	3.815.110	3.824.260	1.693.146	1.459.391	997.909	936.327	886.492	672.175
90.000.000	4.039.740	4.049.740	1.792.743	1.545.738	1.056.609	991.405	937.580	711.714
95.000.000	4.264.170	4.274.195	1.892.339	1.631.084	1.115.310	1.046.483	989.668	751.254
100.000.000	4.488.600	4.498.600	2.099.153	1.716.931	1.174.910	1.101.561	1.041.756	790.794
105.000.000	4.713.030	4.723.030	2.291.533	1.802.777	1.232.711	1.156.639	1.093.844	830.333
110.000.000	4.937.460	4.947.460	2.491.068	1.891.524	1.291.411	1.211.717	1.145.931	869.873
110.500.000	4.959.903	4.969.903	2.424.564	1.897.089	1.297.282	1.217.225	1.151.140	873.827

Persyaratan

Persyaratan	Karyawan
1. FC KTP Suami & Istri + FC Srt. Nikah & KK 1 lembar	x
2. Pas photo suami & istri 4x6 @ 1 lembar	x
3. FC SK Pegawai / Surat ket. Beresnya (Jas) dan IPWP	x
4. Copy Slip Gaji 1 bulan terakhir	x
5. Foto copy buku tabungan/Rek. Koran 3 Bulan terakhir	x
6. Fotokopi Seripakat + IMB + PBB (Tahun terakhir) yg dibayar	x
7. Dokumen dokumen lampiran lampiran	x
8. SPT PPh Pasal 21 Form A1	x

Biaya yang harus dibelikan rata-rata saat akad

- Biaya administrasi BANK sebesar 2,5 % dan diadenda
- Biaya pelayanan BANK sebesar Rp. 250.000,-
- Biaya notaris untuk pengkajian ke-1 lampiran
- Biaya notaris sebesar 1 x angsuran

**Contact Person :**  
**Edwin S. 082373113334**  
**Syiane 082375305008**  
**Fadli 085279124175**  
 PT. BANK SYARIAH BINA MASYARAKAT  
 JL. RAYA NATAR NO 19 KM 2 MERAK BATIN  
 NATAR-LAMPUNG SELATAN  
 Telp. (0721) 91321, Fax. (0721) 91114

Amplas anggapan bulan

Besar	2 TAHUN	3 TAHUN	5 TAHUN	6 TAHUN	10 TAHUN	11 TAHUN	12 TAHUN	15 TAHUN
70.000.000	3.142.320	3.149.407	1.354.356	1.201.851	811.807	771.000	729.229	553.556
75.000.000	3.366.450	3.374.365	1.493.952	1.287.699	880.508	826.171	781.317	593.095
80.000.000	3.590.600	3.598.600	1.593.849	1.373.544	939.208	881.249	833.405	622.635
85.000.000	3.815.110	3.824.260	1.693.146	1.459.391	997.909	936.327	886.492	672.175
90.000.000	4.039.740	4.049.740	1.792.743	1.545.738	1.056.609	991.405	937.580	711.714
95.000.000	4.264.170	4.274.195	1.892.339	1.631.084	1.115.310	1.046.483	989.668	751.254
100.000.000	4.488.600	4.498.600	2.099.153	1.716.931	1.174.910	1.101.561	1.041.756	790.794
105.000.000	4.713.030	4.723.030	2.291.533	1.802.777	1.232.711	1.156.639	1.093.844	830.333
110.000.000	4.937.460	4.947.460	2.491.068	1.891.524	1.291.411	1.211.717	1.145.931	869.873
110.500.000	4.959.903	4.969.903	2.424.564	1.897.089	1.297.282	1.217.225	1.151.140	873.827

Persyaratan

Persyaratan	Karyawan
1. FC KTP Suami & Istri + FC Srt. Nikah & KK 1 lembar	x
2. Pas photo suami & istri 4x6 @ 1 lembar	x
3. FC SK Pegawai / Surat ket. Beresnya (Jas) dan IPWP	x
4. Copy Slip Gaji 1 bulan terakhir	x
5. Foto copy buku tabungan/Rek. Koran 3 Bulan terakhir	x
6. Fotokopi Seripakat + IMB + PBB (Tahun terakhir) yg dibayar	x
7. Dokumen dokumen lampiran lampiran	x
8. SPT PPh Pasal 21 Form A1	x

Biaya yang harus dibelikan rata-rata saat akad

- Biaya administrasi BANK sebesar 2,5 % dan diadenda
- Biaya pelayanan BANK sebesar Rp. 250.000,-
- Biaya notaris untuk pengkajian ke-1 lampiran
- Biaya notaris sebesar 1 x angsuran

**Contact Person :**  
**Edwin S. 082373113334**  
**Syiane 082375305008**  
**Fadli 085279124175**  
 PT. BANK SYARIAH BINA MASYARAKAT  
 JL. RAYA NATAR NO 19 KM 2 MERAK BATIN  
 NATAR-LAMPUNG SELATAN  
 Telp. (0721) 91321, Fax. (0721) 91114

HARAP DIISI LENGKAP DENGAN HURUF CETAK DAN DIBERI TANDA (X) PADA KOTAK PILIHAN YANG SESUAI

 No : \_\_\_\_\_  
 Tanggal : \_\_\_\_\_

**DATA PEMBIAYAAN**

Nama Produk :

Pembelian :  Baru  Bekas  Pembelian & Renovasi rumah

Status Pembiayaan :  Baru  Tambahan  Perubahan  Take over

Obyek yang dibiayai :  Rumah  Ruko / Rukan  Emas  Kavling siap bangun  Vila  Bahan Bangunan

Harga Beli : Rp .....

Uang Muka : Rp ..... Presentase  %

Jumlah Pembiayaan : Rp ..... Presentase  %

Jangka Waktu : ..... Bulan

Kesanggupan Membayar : Rp ..... Perbulan

**DATA YANG DIBELI DAN JAMINAN (APABILA ADA JAMINAN TAMBAHAN)**

Pengembang/penjual \* : .....

Jenis :  Tanah  Rumah  Ruko/Rukan  Apartemen  Kavling siap bangun  vila  Bahan Bangunan

Alamat rumah (jaminan) : .....  
 Kelurahan ..... Kecamatan ..... Kota ..... Kode Pos

Tahun dibangun : .....

Jenis sertifikat :

Sertifikat atas nama :

Alamat pengembang / penjual : .....  
 Kelurahan ..... Kecamatan ..... Kota ..... Kode Pos

Nomor sertifikat :

Tanggal jatuh tempo : Tanggal  Bulan  Tahun

Luas tanah :  M2 Luas bangunan  M2

Nomor IMB :

**DATA PEMOHON**

Nama Pemohon :

Jenis Kelamin :  Laki-Laki  Perempuan

Tempat/Tgl Lahir : ..... Tanggal  Bulan  Tahun

No. KTP/SIM / Paspor \* :

No. NPWP\*\* :

Warga Negara :  WNI  WNA

Pendidikan :  S2/S3  S1  D3  SMA  Lainnya

Status Perkawinan :  Menikah  Belum Menikah  Duda  Janda

Alamat (sesuai KTP/SIM/Paspor \*) : ..... RT ..... RW .....  
 Kelurahan ..... Kecamatan ..... Kota ..... Kode Pos

Alamat tinggal saat ini : ..... RT ..... RW .....  
 Kelurahan ..... Kecamatan ..... Kota ..... Kode Pos

Lama tinggal di alamat ini : .....

Telepon Rumah :

Telepon Seluler :  Email : .....

Nama Gadis Ibu Kandung :

Status Rumah :  Milik Keluarga  Milik Pribadi  Kontrak  Dinas  Lainnya

Jumlah Tanggungan :  orang

Data referensi keluarga atau kawan terdekat yang bukan serumah (WAJIB DIISI)

Nama :

Alamat saat ini : .....  
 Kota ..... Kode Pos

Telepon (Wajib diisi) :

Telepon Seluler (Wajib diisi) :



## RIWAYAT HIDUP



Dea Anggun Puspita, lahir di Branti Raya pada 18 Januari 1996 dan merupakan anak pertama dari pasangan Bapak Sarnoto dan Ibu Devi Mila Yuniar.

Menyelesaikan pendidikan di Sekolah Dasar Negeri 02 Candi Mas selesai pada tahun 2008 kemudian melanjutkan Sekolah Menengah Pertama di SMP Negeri 03 Natar dan selesai pada tahun 2011 dan merupakan alumni dari Sekolah Menengah Atas Swadhipa Natar dan selesai pada tahun 2014. Pada tahun 2014 melanjutkan Studi Program Diploma Tiga (DIII) Perbankan Syariah di Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Jurai Siwo Metro yang pada tahun 2017 berubah menjadi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.