

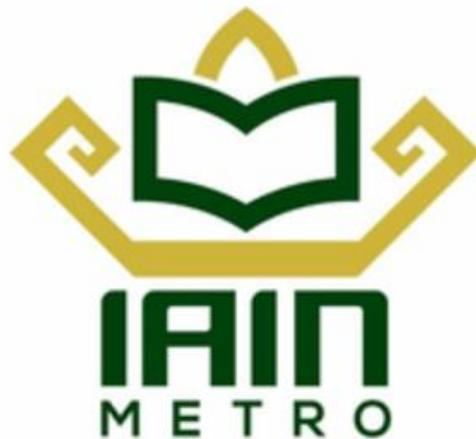
# **SKRIPSI**

## **ANALISIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA PRODUK KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU SRIBHAWONO**

Oleh:

**EKO RIYANTO**

**NPM. 141261510**



**Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam**

**Jurusan : Perbankan Syariah**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
METRO LAMPUNG  
1440 H/2019 M**

**ANALISIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA  
PRODUK KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK RAKYAT  
INDONESIA SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU  
SRIBHAWONO**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh  
Gelar Sarjana Ekonomi

**SKRIPSI**

Oleh :

**EKO RIYANTO**

**NPM. 141261510**

Pembimbing I : Liberty, SE., MA

Pembimbing II : Muhammad Hanafi Zuardi, SHI, MSI

Jurusan : S1 Pebankan Syariah (PBS)

Fakultas: Ekonomi dan Bisnis Islam

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)**

**METRO LAMPUNG**

**1440 H/ 2019 M**

## HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **ANALISIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PRODUK KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU SRIBHAWONO**

Nama : Eko Riyanto

NPM : 141261510

Fakultas : Ekonomi Dan Bisnis Islam

Jurusan : S1 Perbankan Syariah

## MENYETUJUI

Untuk dimunaqosahkan dalam sidang munaqosah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.

\* Metro, Juni 2019

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II



**Liberty, SE., MA.**

NIP. 19740824 200003 2 002



**M. Hanafi Zuardi, SHI, MSI**

NIP. 19800718/200801 1 012

## NOTA DINAS

Nomor : -  
Lampiran : 1 (satu) Berkas  
Hal : Pengajuan Skripsi untuk Dimunaqosahkan  
**Eko Riyanto**

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam  
Institut Agama Islam Negeri (IAIN)  
Metro Lampung  
Di Tempat

*Assalammu'alaikum Wr.Wb.*

Setelah kami mengadakan pemeriksaan, bimbingan, dan perbaikan seperlunya maka Skripsi saudara :

Nama : Eko Riyanto  
NPM : 141261510  
Jurusan : S1 Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi Dan Bisnis Islam  
Judul : **ANALISIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH  
PADA PRODUK KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK  
RAKYAT INDONESIA SYARIAH KANTOR CABANG  
PEMBANTU SRIBHAWONO**

Sudah dapat kami setujui dan dapat diajukan ke Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam untuk di munaqosahkan.

Demikian harapan kami dan atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.  
*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Metro, Juni 2019

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II



**Liberty, SE., MA.**  
NIP. 19740824 200003 2 002



**M. Hanafj Zuardi, SHI, MSI**  
NIP. 19800718 200801 1 012



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

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

**PENGESAHAN SKRIPSI**

No. 1797 / ln.28.3 / ln.28.3 / D / PP.00.9/07/2019

Skripsi dengan Judul: ANALISIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PRODUK KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU SRIBHAWONO disusun Oleh: EKO RIYANTO, NPM: 141261510, Jurusan S1 Perbankan Syariah, telah diujikan dalam Sidang Munaqosyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam pada Hari/Tanggal: Rabu/ 3 Juli 2019.

**TIM PENGUJI MUNAQOSYAH :**

Ketua/Moderator : Liberty, S.E., M.A

Penguji I : Hermanita, S.E., M.M

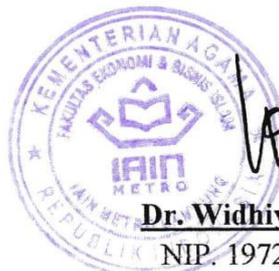
Penguji II : M. Hanafi Zuardi, SHI., MSI

Sekretaris : Fitri Kurniawati, M.E.Sy



Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



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

**ANALISIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA  
PRODUK KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK RAKYAT  
INDONESIA SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU  
SRIBHAWONO**

**ABSTRAK**

**Oleh**  
**EKO RIYANTO**  
**NPM. 141261510**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada produk Kepemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah KCP Sribhawono.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), sedangkan sifat penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Penelitian menggunakan teknik pengumpulan data wawancara dan dokumentasi. Wawancara dilakukan kepada Pimpinan Cabang Pembantu (PINCAPEM) BRISyariah KCP Sribhawono dan *Account Officer* (AO) BRISyariah KCP Sribhawono. Sumber data penelitian ada dua yaitu sumber data primer dan data sekunder. Data-data tersebut dianalisis secara induktif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada produk Kepemilikan Rumah (KPR) BRISyariah KCP Sribhawono terdapat tiga aspek penting yaitu akad, uang muka dan iuran perbulan. Penerapan sistem *murabahah* pada pembiayaan kepemilikan rumah yang bertujuan untuk pembiayaan pembelian properti (rumah baru, rumah bekas, ruko) dan renovasi rumah sudah berdasarkan pada ketentuan prinsip-prinsip syariah. Sedangkan penerapan sistem *murabahah* pada pembiayaan kepemilikan rumah yang bertujuan untuk pembangunan rumah kurang sesuai dengan rukun akad dikarenakan belum adanya kejelasan mengenai jumlah harga jual rumah yang disebabkan oleh perhitungan oleh pihak bank hanya berdasarkan RAB yang diajukan pihak nasabah.

**Kata Kunci :** *Murabahah*, Kepemilikan Rumah, BRISyariah.

## ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : EKO RIYANTO  
NPM : 141261510  
Jurusan : S1 Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

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

Metro, Juli 2019



**Eko Riyanto**  
**NPM. 141261510**

## MOTTO

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

*“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesama dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”*.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Perkata Transliterasi*, alih bahasa: Lajnah Pentashihan Mushaf, Al-Qur'an Departemen Agama RI, (Bandung: Al-Hambra, 2014), h. 83.

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah puji dan syukur peneliti haturkan kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayahnya, serta shalawat teriring salam semoga tetap tercurah kepada junjungan Nabi Muhammad SAW, yang peneliti nantikan syafaatnya kelak diyaumul qiyamah.

Dengan penuh rasa bahagia, peneliti persembahkan skripsi ini sebagai ungkapan rasa hormat dan cinta kasih yang tulus kepada:

1. Kedua orangtuaku Bapak Muhartono dan Ibu Misiyah yang senantiasa memberikan kasih sayang, mendoakan, memberikan dukungan dan semangat untuk keberhasilan anak pertamanya. Adikku Aditya Zikri Hady yang selalu memberikan do'a untuk keberhasilanku.
2. Teman-teman seperjuangan Arif, Aji Yusuf, Siti Fatimah, Evi, Diana, Elga, Aan, Agung, Ridho, Dika. Serta teman-teman Perbankan Syariah Angkatan 2014. Terima kasih sudah mendukung, mengingatkan dalam penyusunan skripsi ini dan telah membantu membentuk karakter dan mewarnai aktivitas perkuliahan.

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Alhamdulillah peneliti panjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan banyak kenikmatan dan karena izin-Nya peneliti dapat menyelesaikan Skripsi ini. Penulisan Skripsi ini adalah sebagai salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan program Strata Satu (S1) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam jurusan Perbankan Syariah di IAIN Metro guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E). Sholawat serta salam peneliti curahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang selalu dinantikan syafaatnya di *Yaumul Qiyamah* kelak.

Dalam upaya penyelesaian Skripsi ini, peneliti telah menerima banyak bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karenanya penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Hj. Enizar, M.Ag, selaku Rektor IAIN Metro.
2. Ibu Dr. Widhiya Ninsiana, M. Hum selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro.
3. Ibu Reonika Puspitasari, M.E.Sy selaku Ketua Jurusan S1 Perbankan Syariah.
4. Ibu Liberty, SE., MA selaku Dosen Pembimbing Akademik sekaligus sebagai Dosen Pembimbing I yang telah memberi masukan, dukungan dan bantuan bagi kesempurnaan dalam menyusun skripsi ini.

5. Bapak Muhammad Hanafi Zuardi, SHI, MSI selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberi masukan, dukungan dan bantuan bagi kesempurnaan dalam menyusun skripsi ini.
6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen/Karyawan IAIN Metro yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan sarana prasarana selama peneliti menempuh pendidikan.
7. Bapak Hendro Widodo selaku Pimpinan Cabang Pembantu BRISyariah KCP Sribhawono yang telah memberikan izin kepada peneliti untuk mengadakan penelitian.
8. Karyawan dan karyawan Bank BRISyariah KCP Sribhawono yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan informasi tentang penelitian ini.

Peneliti menyadari bahwa banyak kekurangan dalam skripsi ini, maka peneliti mengharapkan kritik dan saran yang positif yang dapat membantu memperbaiki hasil penelitian ini. Dan akhirnya semoga hasil penelitian yang telah dilakukan kiranya dapat bermanfaat bagi pengembangan pengetahuan agama islam.

***Wassalamualaikum, Wr. Wb***

Metro, Juli 2019

Peneliti



**EKO RIYANTO**

**NPM. 141261510**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>NOTA DINAS</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>vi</b>
<b>ORISINALITAS PENELITIAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>ix</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pertanyaan Penelitian .....	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	6
D. Penelitian Relevan .....	6
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
A. Konsep Dasar Perbankan Syariah .....	10
B. Pengertian Pembiayaan .....	11
C. Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	13
1. Pengertian Akad <i>Murabahah</i> .....	13
2. Dasar Hukum <i>Murabahah</i> .....	14
3. <i>Murabahah Bil Wakalah</i> .....	15
D. Praktik Pembiayaan <i>Murabahah</i> dalam Perbankan .....	16
E. Akad, Uang Muka dan Iuran Perbulan dalam <i>Murabahah</i> .....	18
1. Akad dalam <i>Murabahah</i> .....	18
2. Uang Muka dalam <i>Murabahah</i> .....	22
3. Iuran Perbulan <i>Murabahah</i> .....	26
F. Pembiayaan KPR Syariah dengan Akad Selain <i>Murabahah</i> .....	27

1. KPR Syariah Menggunakan Skim <i>Istishna</i> ' .....	27
2. KPR Syariah Menggunakan Skim IMBT .....	29

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A. Jenis dan Sifat Penelitian .....	31
1. Jenis Penelitian.....	31
2. Sifat Penelitian .....	31
B. Sumber Data.....	32
1. Sumber Data Primer.....	32
2. Sumber Data Sekunder.....	32
C. Teknik Pengumpulan Data .....	33
1. Wawancara.....	33
2. Dokumentasi .....	35
D. Teknis Analisis Data .....	35

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Gambaran Umum Bank BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono .....	37
B. Pelaksanaan Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada Produk Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono .....	46
C. Analisis Pelaksanaan Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada Produk Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono .....	56

### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	62
B. Saran.....	63

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

### **RIWAYAT HIDUP**

## **DAFTAR LAMPIRAN**

1. SK Bimbingan
2. Alat Pengumpul Data
3. Surat Izin Research
4. Surat Tugas Research
5. Surat Keterangan Bebas Pustaka
6. Formulir Konsultasi Bimbingan
7. Dokumentasi Foto
8. Daftar Riwayat Hidup

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Perkembangan perbankan dengan menggunakan prinsip syari'ah atau lebih dikenal dengan nama bank syari'ah di Indonesia bukan merupakan hal yang asing lagi. Mulai awal tahun 1990 telah terealisasi ide tentang adanya bank Islam di Indonesia yang merupakan bentuk penolakan terhadap sistem riba yang bertentangan dengan hukum Islam.

Bank Islam atau bank syariah adalah bank yang tidak mengandalkan bunga dalam operasional produknya, baik penghimpunan maupun penyaluran dananya dan lalu lintas pembayaran serta peredaran uang dari dan untuk debitur berdasarkan prinsip-prinsip hukum Islam.<sup>1</sup> Maksudnya adalah bank yang dalam operasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalah secara Islam. Pembentukan sistem ini berdasarkan adanya larangan syariat Islam terhadap praktik perbankan yang mengandung riba, baik dalam bunga pinjaman maupun penyimpanan uang yang terdapat pada perbankan konvensional. Sistem perbankan konvensional dalam segala bentuk pembiayaannya mengandung riba, dan riba hukumnya haram dalam syariat Islam. Oleh karena itu, perbankan syariah menyelamatkan umat Islam dari memakan harta yang haram.

---

<sup>1</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2012), 15-16.

Salah satu aspek penting yang menentukan keberhasilan sebuah organisasi bisnis adalah inovasi produk dan kecepatan pelayanan.<sup>2</sup> Produk menjadi pusat perhatian seluruh organisasi bisnis, karena sumbangannya jelas untuk kelangsungan hidup dan kemakmuran organisasi yang bersangkutan. Perencanaan produk baru atau inovasi produk merupakan kegiatan yang strategis dan sangat menuntut.

Inovasi produk, harus diakui posisinya sangat penting bagi kinerja keuangan, yang tak kalah penting juga adalah hubungan erat antara organisasi bisnis dengan konsumen dan pengembangan serta distribusi (pelayanan) produk yang cepat memungkinkan perusahaan memperoleh keunggulan bersaing (*competitive advantage*).<sup>3</sup>

Menyadari posisi penting inovasi produk dan layanan pada nasabah bagi kelanjutan dan kesinambungan bisnis perbankan. Maka bank syariah, sebagai lembaga bisnis tidak bisa mengisolasi diri dalam hal ini. Agar bisa tetap *survive*, bank syariah harus secara terus menerus melakukan berbagai inovasi, termasuk mendesain berbagai produk, baik penghimpunan dana maupun pembiayaan semenarik mungkin.

Pada dasarnya, produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian besar, yaitu produk penyaluran dana (*financing*), produk penghimpun dana (*funding*), dan produk jasa (*service*).<sup>4</sup>

Dalam menyalurkan dananya pada nasabah, secara garis besar produk

---

<sup>2</sup> Muhammad, *Bank Syari'ah Problem dan Prospek Perkembangan di Indonesia*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2005), h. 95.

<sup>3</sup> Ibid., h. 95-96.

<sup>4</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), h. 97.

pembiayaan syariah terbagi ke dalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu pembiayaan dengan prinsip jual-beli, pembiayaan dengan prinsip sewa, pembiayaan dengan prinsip bagi hasil dan pembiayaan dengan akad pelengkap. Produk pembiayaan yang kini mulai diminati masyarakat adalah pembiayaan kepemilikan rumah syariah.

Memiliki sebuah rumah adalah impian bagi semua orang. Meski kebutuhan dasar manusia sebenarnya ada tiga yaitu sandang, pangan dan papan. Memiliki rumah adalah kebutuhan yang memerlukan biaya paling tinggi dibandingkan dengan lainnya. Saat ini untuk membeli sebuah rumah memerlukan biaya hingga ratusan juta rupiah.

Pembelian rumah dapat dilakukan secara tunai dan kredit. Tidak semua orang memiliki kemampuan yang sama dalam membeli sebuah rumah, tergantung dari tingkat penghasilan masing-masing orang tersebut. Ketika seseorang ingin memiliki sebuah rumah namun uang mereka tidak cukup untuk membeli sebuah rumah dengan harga yang ditawarkan, maka yang dilakukan adalah mengajukan pembiayaan pada lembaga keuangan.

KPR Syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syariah. Ada beberapa akad dalam KPR Syariah, yakni jual beli tegaskan untung (*murabahah*), jual beli dengan termin dan konstruksi (*istishna'*), sewa berakhir lanjut milik (*ijarah muntahiya bit tamlik*), kongsi berkurang bersama sewa (*musyarakah mutanaqishah*).<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Ahmad Ifham, *Ini Lho KPR Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017), h. 33.

Peneliti melakukan survei yang kemudian mendapatkan informasi bahwa pembiayaan kepemilikan rumah merupakan salah satu produk pembiayaan pada bank BRISyariah KCP Srihbhawono yang menggunakan sistem *murabahah* pada operasionalnya.

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah tidak menggunakan kata kredit di awal kalimat dikarenakan kata kredit sangat erat kaitannya dengan pembiayaan di bank konvensional. Pembiayaan kepemilikan rumah di BRISyariah KCP Srihbhawono memiliki kelebihan dibandingkan dengan pembiayaan di bank konvensional, yaitu akad yang digunakan jelas yaitu dengan akad jual-beli (*murabahah*) yang tentunya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Sedangkan di bank konvensional hanya memiliki satu akad yaitu akad kredit dengan perhitungan bunga yang sudah ditentukan diawal akan tetapi masih bisa berubah sewaktu-waktu (fluktuatif).

Sejak tahun 2015 sampai sekarang jumlah nasabah pembiayaan KPR di BRISyariah KCP Srihbhawono sejumlah 50 nasabah. Secara umum Pembiayaan KPR di bank BRISyariah KCP Srihbawono peruntukannya adalah untuk membeli rumah baik baru atau *second*, ruko, dan juga bisa digunakan untuk membeli bahan-bahan bangunan pembuatan rumah itu sendiri.<sup>6</sup>

Dalam pelaksanaan sistem *murabahah* diperbankan syariah khususnya dalam pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR), perlu mendapat peninjauan lebih lanjut. Diketahui bahwa sistem *murabahah* dalam

---

<sup>6</sup> Marlis Femamindi, *Account Officer* BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Srihbhawono, *Wawancara*, 19 Desember 2018.

pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) dapat kita lihat dari aspek akad, uang muka dan iuran perbulan.<sup>7</sup> Akad dalam suatu bentuk kerjasama mutlak ada karena akad ini menjadi legalitas dari kedua belah pihak. Dan uang muka diberikan di awal akad sebagai tanda jadi akan suatu pembelian. Pemberian uang muka untuk rumah tipe ukuran <70 m<sup>2</sup> minimal 20% dari harga rumah, tipe ukuran >70 m<sup>2</sup> minimal 30% dari harga rumah. Serta iuran perbulan ini merupakan kewajiban pembeli atas barang yang dibelinya ketika barang tersebut tidak dibeli secara tunai.

Permasalahannya bagaimana kemudian penerapan ketiga aspek ini dalam perbankan syariah ketika diterapkan. Apakah penerapan ketiga aspek ini dalam sistem *murabahah* telah sesuai dengan konsep *murabahah* dalam Islam.

Berdasarkan paparan tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang “Analisis Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* pada Produk Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono”

## **B. Pertanyaan Penelitian**

Berdasarkan paparan dari latar belakang diatas, maka terdapat pertanyaan penelitian sebagai berikut: Bagaimana pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada produk Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank BRISyariah KCP Sribhwono?

---

<sup>7</sup> Hendro Widodo, Pimpinan BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, *Wawancara*, 18 Desember 2018.

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

#### 1. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan rumusan masalah di atas, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada produk Kepemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah KCP Sribhwno.

#### 2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

##### a. Teoritis

Sebagai masukan dan sekaligus memperdalam khazanah keilmuan mengenai pelaksanaa pembiayaan *murabahah* pada produk Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank BRISyariah KCP Sribhawono.

##### b. Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan bagi praktisi perbankan syariah mengenai sistem *murabahah* dalam Islam dan untuk memberikan saran mengenai penerapan *murabahah* dalam bidang perbankan.

### **D. Penelitian Relevan**

Penelitian relevan berisi tentang uraian mengenai hasil penelitian terdahulu tentang persoalan yang akan dikaji. Terdapat beberapa penelitian yang diangkat dalam pembahasan atau topik penelitian ini. Peneliti melihat dan melakukan tinjauan dalam beberapa karya ilmiah (skripsi) terkait dengan pembahasan peneliti, diantaranya adalah:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Neneng Zakiatul Badariyah Jurusan Manajemen Dakwah Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta dalam skripsinya yang berjudul “Strategi Pemasaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya IB Hasanah Bank BNI Syariah KCP Cilandak”, tahun 2014. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, strategi yang digunakan oleh BNI Syariah Kantor Cabang Cilandak untuk memasarkan produk KPR yang dikenal Griya iB Hasanah menggunakan akad *murabahah* adalah dengan metode bauran pemasaran. Bauran pemasaran meliputi produk, harga, tempat dan promosi. Evaluasi dari strategi pemasaran yang dilakukan BNI Syariah yaitu memiliki kendala dalam melakukan pemasaran produk KPR, diantaranya persaingan yang ketat di dalam dan luar lokasi kantor, adanya kredit macet serta kurangnya pengetahuan marketing pemasaran KPR secara mendalam tentang produk KPR karena tidak adanya training khusus untuk produk KPR.<sup>8</sup>
2. Penelitian yang dilakukan oleh Anugerah Sahvitri .H Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung dalam skripsi yang berjudul “Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi pada Bank BRISyaraih KC Bandar Lampung Kedaton)”, tahun 2018. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, implementasi

---

<sup>8</sup> Neneng Zakiatul Badariyah, “*Strategi Pemasaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya IB Hasanah Bank BNI Syariah KCP Cilandak*”, Skripsi Jurusan Manajemen Dakwah UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.

pembiayaan KPR Syariah untuk masyarakat berpenghasilan rendah yaitu adanya penetapan minimal penghasilan pemohon yaitu Rp. 2.700.000.<sup>9</sup>

3. Penelitian yang dilakukan oleh Putri Setianti Huzaimah Jurusan Manajemen Dakwah Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta dalam skripsi yang berjudul “Studi Komparasi Penggunaan Akad *Istishna* dan *Murabahah* pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara KCP Syariah Ciputat”, tahun 2017. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, menunjukkan bahwa berbandingan akad *istishna* dan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR di bank BTN Syariah Ciputat banyak ditemukan perbedaan dan persamaannya, salah satu perbedaannya adalah dari obyek pembiayaan. Pada pembiayaan KPR menggunakan akad *Istishna* rumah yang dibiayai belum ada, sementara pada akad *murabahah* rumah yang dibiayai sudah ada.<sup>10</sup>

Berdasarkan beberapa penelitian yang telah peneliti gambarkan di atas, terdapat beberapa persamaan yakni sama-sama mendeskripsikan tentang pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR). Sementara perbedaannya yakni penelitian yang dilakukan oleh Neneng Zakiatul Badariyah, menekankan pada strategi pemasaran pembiayaan Kepemilikan Rumah

---

<sup>9</sup> Anugerah Sahvitri .H, “*Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi pada Bank BRISyariah KC Bandar Lampung Kedaton)*”, Skripsi Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

<sup>10</sup> Putri Setianti Huzaimah, “*Studi Komparasi Penggunaan Akad Istishna dan Murabahah pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara KCP Syariah Ciputat*”, Skripsi Jurusan Manajemen Dakwah Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.

(KPR). Penelitian yang dilakukan oleh Anugerah Sahvitri .H, menekankan pada pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah. Penelitian yang dilakukan oleh Putri Setianti Huzaimah, menekankan pada perbandingan akad *murabahah* dan akad *Istishna* pada pembiayaan KPR.

Dari beberapa hasil penelitian di atas, dapat diketahui bahwa penelitian yang dilakukan oleh peneliti ini memiliki kajian yang berbeda. Pada penelitian yang dikaji oleh peneliti lebih ditekankan pada pelaksanaan pembiayaan *murabahah* ditinjau dari aspek akad, uang muka dan iuran perbulan.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Konsep Dasar Perbankan Syariah**

Lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan dari setiap Negara. Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik Negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana yang dimilikinya. Melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.<sup>1</sup>

Bank syariah adalah suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara keuangan dari dua pihak, yaitu pihak yang berkelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana untuk kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum islam.<sup>2</sup>

Bank syariah memiliki sistem operasional yang berbeda dengan bank konvensional. Bank syariah memberikan layanan bebas bunga kepada para nasabahnya.<sup>3</sup> Bank syariah juga dapat diartikan sebagai lembaga keuangan/perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan Al-Quran dan hadis. Antonio dan Perwataatmadja membedakan dua pengertian, yaitu bank Islam dan bank yang beroperasi dengan prinsip syariat Islam. Bank Islam adalah bank yang beroperasi

---

<sup>1</sup> Chatamarrasjid, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta : Kencana, 2011), h.7.

<sup>2</sup> Zainudin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h. 1.

<sup>3</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), h. 31.

dengan prinsip syariat Islam dan tata cara beroperasinya mengacu pada ketentuan-ketentuan Al-Quran dan hadis. Adapun bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariat islam adalah bank yang dalam beroperasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariat Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalat secara Islam.<sup>4</sup>

Berdasarkan paparan tersebut di atas, maka perbankan syariah merupakan suatu lembaga keuangan sebagai perantara antara pihak yang memiliki dana dan pihak yang memerlukan dana, dimana cara beroperasinya mengacu pada syariat Islam. Bank syariah lahir sebagai salah satu solusi alternatif terhadap persoalan pertentangan antara bunga bank dan riba, dalam bank syariah juga melakukan usaha yang jika mengalami kerugian akan ditanggung bersama sesuai porsi masing-masing. Kerugian bagi pemodal tidak mendapatkan kembali modal investasinya secara utuh ataupun keseluruhan, dan bagi pengelola modal tidak mendapatkan upah atau hasil dari jerih payahnya atas kerja yang telah dilakukannya.

## **B. Pengertian Pembiayaan**

Pembiayaan atau financing adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

---

<sup>4</sup> Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2013), h.15.

Istilah pembiayaan pada intinya berarti *I Believe, I Trust*, “saya percaya” atau “saya menaruh kepercayaan”. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*), berarti lembaga pembiayaan selaku *shahibul mal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan.<sup>5</sup>

Secara garis besar, pembiayaan dibagi dua jenis, yaitu sebagai berikut :

#### 1. Pembiayaan konsumtif

Secara definitif, konsumsi adalah kebutuhan individual meliputi kebutuhan baik barang maupun jasa yang tidak dipergunakan untuk tujuan usaha. Dengan demikian yang dimaksud pembiayaan konsumtif adalah jenis pembiayaan yang diberikan untuk tujuan di luar usaha dan umumnya bersifat perorangan.

Menurut jenis akadnya dalam produk pembiayaan syariah, pembiayaan konsumtif dapat dibagi menjadi lima (5) bagian, yaitu:<sup>6</sup>

- a. Pembiayaan Konsumen Akad *Murabahah*
- b. Pembiayaan Konsumen Akad IMBT
- c. Pembiayaan Konsumen Akad *Ijarah*
- d. Pembiayaan Konsumen Akad *Istishna'*
- e. Pembiayaan Konsumen Akad *Qard + Ijarah*

---

<sup>5</sup> Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep, dan Aplikasi Panduan Praktisi untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi dan Mahasiswa*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), h. 3.

<sup>6</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam.*, h. 244.

2. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk pembiayaan sektor produktif, seperti pembiayaan modal kerja, pembiayaan pembelian barang modal dan lainnya yang mempunyai tujuan pemberdayaan sektor real. Salah satu fungsi utama dari perbankan adalah menyalurkan dana yang telah dihimpunnya kepada masyarakat melalui pembiayaan kepada masyarakat melalui pembiayaan kepada nasabah.<sup>7</sup>

### C. Pembiayaan *Murabahah*

#### 1. Pengertian Akad *Murabahah*

*Murabahah* merupakan salah satu dari bentuk jual beli amanah. *Murabahah* adalah jual beli suatu barang dimana penjual memberitahukan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. *Murabahah* merupakan salah satu konsep Islam dalam melakukan jual beli. Konsep ini telah banyak digunakan oleh bank-bank dan lembaga-lembaga keuangan Islam untuk pembiayaan modal kerja dan pembiayaan perdagangan para nasabahnya.<sup>8</sup>

Jual beli *murabahah* adalah akad jual beli atas suatu barang dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli, setelah

---

<sup>7</sup> M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung : Pustaka Setia, 2012), h. 147.

<sup>8</sup> Muhamad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank syariah*, ( Yogyakarta: UII Press, 2000), h. 23.

sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan atas barang tersebut dan besarnya keuntungan yang diperolehnya.<sup>9</sup>

## 2. Dasar Hukum *Murabahah*

Al-Quran memang tidak pernah secara spesifik menyinggung masalah *murabahah*, namun demikian, dalil diperbolehkan jual beli *murabahah* dapat dipahami dari keumuman dalil diperbolehkannya jual beli. *Murabahah* jelas-jelas bagian dari jual beli, dan jual beli secara umum diperbolehkan. Berdasarkan hal ini, maka dasar hukum diperbolehkannya jual beli *murabahah* berdasarkan ayat-ayat jual beli.<sup>10</sup>

Diantara ayat-ayat tersebut adalah :

- a. Firman Allah dalam surat Al-Baqarah 275 :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

*Artinya: "Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..."*<sup>11</sup>

- b. Firman Allah dalam surat Al-Nisa' 29 :

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

*Artinya: "Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesama dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu"*<sup>12</sup>

<sup>9</sup> Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*, (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2016), h. 65.

<sup>10</sup> Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*, (Metro Lampung: STAIN Jurai Siwo Metro Lampung, 2014), h. 58.

<sup>11</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Perkata Transliterasi*, alih bahasa: Lajnah Pentashihan Mushaf, Al-Qur'an Departemen Agama RI, (Bandung: Al-Hambra, 2014), h. 47.

<sup>12</sup> *Ibid.*, h. 83.

Allah swt melarang hamba-hambanya yang mukmin memakan harta secara batil (tidak benar) dan cara-cara mencari keuntungan yang tidak sah dan melanggar Syariat Islam seperti riba, merampas, mencuri, judi dan jalan-jalan rendah lainnya. Allah menghalalkan kepada mereka semua yang bermaslahat bagi mereka seperti berbagai bentuk perdagangan dan berbagai jenis usaha dan keterampilan. Disyaratkan atas dasar suka sama suka dalam perdagangan dan melakukannya atas dasar pilihan bukan paksaan.

### 3. *Murabahah Bil Wakalah*

*Murabahah bil wakalah* adalah jual beli dengan sistem *wakalah*. *Wakalah* berarti mewakilkan dan menyerahkan kewenangan untuk melakukan sesuatu kepada orang lain, serta penyerahan sejumlah dana untuk melaksanakan kewenangan tersebut. Seorang wakil sepenuhnya menjalankan dan kewenangan dan tanggung jawab orang yang diwakilinya. Artinya, perwakilan dalam *wakalah* mencakup penerimaan hak dan kewajiban.<sup>13</sup>

Dalam jual beli sistem ini pihak Lembaga Keuangan Syariah mewakilkan kepada nasabah untuk mencari barang yang akan dibeli dengan pembiayaan tersebut.<sup>14</sup> Dengan demikian akad pertama adalah akad *wakalah* setelah akad *wakalah* berakhir yang ditandai dengan

---

<sup>13</sup> Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah.*, h. 175-176.

<sup>14</sup> *Ibid.*, h. 182

penyerahan barang dari nasabah ke Lembaga Keuangan Syariah kemudian pihak lembaga memberikan akad *murabahah*.

Sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000 pasal 1 ayat 9: “jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank”. Sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI akad *murabahah bil wakalah* dapat dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli oleh nasabah sepenuhnya sudah milik lembaga keuangan syariah, kemudian setelah barang tersebut dimiliki lembaga keuangan syariah maka akad *murabahah* dapat dilakukan.

#### **D. Praktik Pembiayaan *Murabahah* dalam Perbankan**

*Murabahah* dalam praktik lembaga keuangan syariah, prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok harga beli serta biaya yang terkait dan kesepakatan atas laba yang diperoleh oleh lembaga. Ciri dasar akad *murabahah* dalam lembaga keuangan syariah adalah sebagai berikut:<sup>15</sup>

1. Pembeli harus mengetahui tentang biaya-biaya terkait dengan harga asli barang; batas laba harus ditetapkan dalam bentuk presentase dari total harga ditambah biaya-biaya.
2. Apa yang dijual adalah barang yang dibayar dengan uang.
3. Barang yang diperjualbelikan harus ada dan dimiliki oleh penjual, dan penjual harus mampu menyerahkan barang tersebut kepada pembeli.

---

<sup>15</sup> Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah.*, h. 68.

4. Pembayaran ditangguhkan, dalam hal ini pembeli hanya membayar uang muka yang besar dan nominalnya ditentukan dan disepakati bersama antara nasabah dengan lembaga keuangan.

Pembiayaan *murabahah* yang umum dipraktikkan oleh perbankan syariah di Indonesia juga memiliki perbedaan dengan konsep klasik *murabahah*. Perbedaan karakteristik pokok pembiayaan *murabahah* dalam literatur klasik dan praktik perbankan syariah di Indonesia dapat dilihat pada tabel berikut:<sup>16</sup>

**Perbandingan Karakteristik Pokok Pembiayaan *Murabahah* dalam Literatur Klasik dan Praktik Perbankan Syariah di Indonesia.**

<b>Karakteristik Pokok</b>	<b>Praktik Klasik</b>	<b>Praktik Perbankan Syariah di Indonesia</b>
Tujuan transaksi	Kegiatan jual beli.	Pembiayaan dalam rangka penyediaan fasilitas/barang
Tahapan transaksi	Dua tahap	Satu tahap
Proses transaksi	1. Penjual membeli barang dari produsen. 2. Penjual menjual barang kepada pembeli	Bank selaku penjual dapat mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari produsen untuk dijual kembali kepada nasabah tersebut
Pengungkapan harga pokok dan marjin	Harus transparan	Harus transparan
Tenor	Sangat pendek	Jangka panjang (1-5 tahun).
Cara pembayaran transaksi jual-beli	Cash and carry	Dengan cicilan ( <i>ta'jil</i> )
Kolateral	Tanpa kolateral	Ada kolateral/jaminan tambahan

<sup>16</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), h. 221-222.

## E. Akad, Uang Muka dan Iuran Perbulan dalam *Murabahah*

### 1. Akad dalam *Murabahah*

Akad (ikatan, keputusan, atau penguatan) atau perjanjian atau kesepakatan atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai Syariah.<sup>17</sup>

Rukun dalam *akad* ada tiga, yaitu: 1) pelaku akad; 2) objek akad; dan 3) *Shighah* atau pernyataan pelaku akad, yaitu *ijab* dan *qabul*. Pelaku akad haruslah orang yang mampu melakukan akad untuk dirinya (*ahliyah*) dan mempunyai otoritas Syariah yang diberikan pada seseorang untuk merealisasikan akad sebagai perwakilan dari yang lain (*wilayah*). Objek akad harus ada ketika terjadi akad, harus sesuatu yang disyariatkan, harus bisa diserahterimakan ketika terjadi akad, dan harus sesuatu yang jelas antara dua pelaku akad. Sementara itu, *ijab qabul* harus jelas maksudnya, sesuai antara *ijab* dan *qabul*, dan bersambung antara *ijab* dan *qabul*.

Syarat dalam akad ada empat, yaitu: 1) syarat berlakunya akad (*In'iqod*); 2) syarat sahnya akad (*Shihah*); 3) syarat terealisasinya akad (*Nafadz*); dan 4) syarat *Lazim*. Syarat *In'iqod* ada yang umum dan khusus. Syarat umum harus selalu ada pada setiap akad, seperti syarat yang harus ada pada pelaku akad, objek akad dan *Shighah* akad, akad bukan pada sesuatu yang diharamkan, dan akad pada sesuatu yang bermanfaat. Sementara itu, syarat khusus merupakan sesuatu yang harus

---

<sup>17</sup> Ibid., h. 35.

ada pada akad-akad tertentu, seperti syarat minimal dua saksi pada akad nikah. Syarat *shihah*, yaitu syarat yang diperlukan secara Syariah agar akad berpengaruh, seperti dalam akad perdagangan harus bersih dari cacat. Syarat *nafadz* ada dua, yaitu kepemilikan (barang dimiliki oleh pelaku dan berhak menggunakannya) dan wilayah. Syarat *lazim*, yaitu bahwa akad harus dilaksanakan apabila tidak ada cacat.<sup>18</sup>

a. Akad yang digunakan Bank Syariah

Akad atau transaksi yang digunakan bank syariah dalam operasinya terutama diturunkan dari kegiatan mencari keuntungan (*tijarah*) dan sebagian dari kegiatan tolong-menolong (*tabarru'*). Akad *tabarru'* ini adalah akad-akad untuk mencari keuntungan akhirat, karena itu bukan akad bisnis. Jadi, akad ini tidak dapat digunakan untuk tujuan-tujuan komersil. Bank syariah sebagai lembaga keuangan yang bertujuan untuk mendapatkan laba tidak dapat mengandalkan akad-akad *tabarru'* untuk mendapatkan laba. Berbeda dengan akad *tabarru'*, maka akad *tijarah* adalah segala macam perjanjian yang menyangkut for profit transaction. Akad-akad ini dilakukan dengan tujuan mencari keuntungan, karena itu bersifat komersil. Contoh akad *tijarah* adalah akad-akad investasi, jual-beli, dan sewa-menyewa.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Ibid., h. 36-37.

<sup>19</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam.*, h. 70.

b. Standarisasi Akad Pembiayaan *Murabahah*

- 1) Pada setiap permohonan *murabahah* baru, bank per ketentuan internal diwajibkan untuk menerangkan esensi dari pembiayaan *murabahah* serta kondisi penerapannya. Hal yang wajib dijelaskan antara lain meliputi: esensi pembiayaan *murabahah* sebagai bentuk jual beli antara bank dan nasabah, definisi dan terminologi, *terms and conditions*, dan tata cara implementasinya.
- 2) Bank wajib meminta nasabah untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan *murabahah*, dan pada formulir tersebut wajib diinformasikan:
  - a) Jenis dan spesifikasi barang yang ingin dibeli
  - b) Perkiraan harga barang dimaksud
  - c) Uang muka yang dimiliki
  - d) Jangka waktu pembayaran.
- 3) Dalam memproses permohonan pembiayaan *murabahah* dimaksud bank wajib melakukan analisis mengenai:
  - a) Kelengkapan administrasi yang disyaratkan
  - b) Aspek hukum
  - c) Aspek personal
  - d) Aspek barang yang akan diperjualbelikan
  - e) Aspek keuangan.

- 4) Bank menyampaikan tanggapan atas permohonan dimaksud sebagai tanda adanya kesepakatan pra akad.
- 5) Bank meminta uang muka pembelian kepada nasabah sebagai tanda persetujuan kedua pihak untuk melakukan *murabahah*.
- 6) Bank harus melakukan pembelian barang kepada *supplier* terlebih dahulu sebelum akad jual beli dengan nasabah dilakukan.
- 7) Bank melakukan pembayaran langsung kepada rekening *supplier*.
- 8) Pada waktu penandatanganan akad *murabahah* antara nasabah dan bank, pada kontrak akad tersebut wajib diinformasikan:
  - a) Definisi dan esensi pembiayaan *murabahah*
  - b) Posisi nasabah sebagai pembeli dan bank sebagai penjual
  - c) Kepemilikan barang oleh bank yang dibuktikan oleh dokumen pendukung
  - d) Hak dan kewajiban nasabah dan bank
  - e) Barang yang diperjualbelikan harus merupakan objek nyata (*physical asset*)
  - f) Harga pembelian dan margin yang disepakati dan tidak dapat berubah
  - g) Jangka waktu pembayaran yang disepakati
  - h) Jaminan

- i) Kondisi-kondisi tertentu yang akan memengaruhi transaksi jual beli tersebut (*terms and conditions*) antara lain:
- Pelarangan penerapan *buy-back guarantee* dalam perjanjian jual beli
  - Kontrak *murabahah* hanya dapat di-*rescheduling*;
  - Keadaan ketika seorang nasabah yang tidak dapat melunasi kewajibannya akibat tidak ada keinginan untuk membayar atau ketidakmampuan untuk membayar.
- j) Definisi atas kondisi *force majeure* yang dapat dijadikan sebagai dasar acuan bahwa bank tidak akan mengalami kerugian (dirugikan) oleh faktor-faktor yang bersifat spesifik
- k) Lembaga yang akan berfungsi untuk menyelesaikan persengketaan antara bank dengan nasabah apabila terjadi sengketa.
- 9) Bank menyerahkan atau mengirimkan barang ke nasabah.
- 10) Bank wajib memiliki standar prosedur untuk menetapkan tindakan yang diambil dalam rangka *rescheduling* kewajiban yang belum terselesaikan.<sup>20</sup>

## 2. Uang Muka dalam *Murabahah*

Dalam praktiknya di lembaga keuangan Syari'ah akad jual beli *murabahah* ini terdapat sebuah ketentuan dimana pihak lembaga boleh meminta nasabah untuk membayar uang muka (*Down Payment*) saat

---

<sup>20</sup> Ascarya, *Akad dan Produk.*, Ibid., h. 237-238.

menandatangani kesepakatan awal pemesanan. Hal ini lazim disebut dengan *ba'i al-'urbun*. Nampaknya tidak semua kegiatan usaha lembaga pembiayaan menggunakan sistem jual beli al-'urbun, hanya kegiatan pembiayaan konsumtif sajalah yang menggunakan sistem jual beli al-'urbun.<sup>21</sup>

a. Pendapat Para Fuqaha Klasik Mengenai Hukum Jual Beli *'Urbun* (Uang Muka)

Di kalangan para fukaha jual beli *al-'urbun* merupakan salah satu akad yang diperdebatkan apakah sah atau batil dengan kata lain bertentangan dengan hukum Islam. Ulama fiqh berbeda pendapat mengenai status hukum jual beli *'urbun*. Mayoritas ahli fiqh mengatakan bahwa jual beli *'urbun* adalah jual beli yang dilarang dan tidak sah. Akan tetapi menurut Hanafi, jual beli *'urbun* hukumnya *fasid*. Mayoritas ulama mengatakan bahwa jual beli ini adalah jual beli yang batal, hal ini merujuk pada sabda Rasulullah SAW, yaitu: “Bahwasannya Rasulullah SAW melarang jual beli secara panjar (*ba'i al-'urban*)”.

Hadits ini secara jelas melarang jual beli *'urbun*, dengan sabda Rasulullah SAW dengan menggunakan lafadz *nahyi* (larangan), maka dari itu jumhur fuqaha melarang jual beli *'urbun* berdasarkan hadits ini.

---

<sup>21</sup> Panji Adam, et al, “Analisis Terhadap Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI Nomor 13 Tahun 2000 Tentang Uang Muka dalam Murabahah” dalam *Prosiding SnaPP2017 Sosial, Ekonomi, dan Humaniora*, (Bandung: Universitas Islam Bandung), Vol 7, No.3, Tahun 2017, h. 634.

Imam Ahmad memvonis *dha'if* (lemah) hadits yang diriwayatkan dalam masalah jual beli dengan sistem uang muka. Sedangkan dewasa ini, jual beli dengan memakai sistem uang muka telah mejadi dasar komitmen dalam hubungan bisnis yang dijadikan sebagai perjanjian memberi kompensasi bahaya bagi pihak lain karena risiko menunggu dan tidak berjalannya usaha.<sup>22</sup>

b. *Down Payment* (Uang Muka) dalam Pembiayaan *Murabahah*

Uang muka adalah jumlah yang dibayar oleh pemesan yang menunjukkan ia bersungguh-sungguh atas pesanannya tersebut. Bila kemudia pemesan menolak untuk membeli aset tersebut, biaya riil pembeli harus dibayar dari uang muka. Bila uang muka tersebut lebih sedikit dari kerugian yang harus ditanggung pembeli, pembeli dapat meminta kembali sisa kerugiannya pada pemesan. Bila pembeli memutuskan untuk tetap membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.<sup>23</sup>

Uang muka dalam pembiayaan *murabahah* adalah sebagai bentuk kehati-hatian perbankan syariah untuk meminimalkan resiko penyaluran dana kepada pihak ketiga sesuai dengan arah pengembangan konsep pengaturan yang semakin komprehensif. Adanya uang muka dalam pembiayan *murabahah* merupakan aplikasi dari manajemen resiko.

---

<sup>22</sup> Ibid., h. 635-636.

<sup>23</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 104-105.

Resiko merupakan suatu kejadian potensial, baik yang dapat diperkirakan maupun yang tidak dapat diperkirakan yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan pemodalannya. Resiko ini ditunjukkan oleh fakta bahwa dalam suatu kontrak *murabahah*, pembeli tidak bisa dipaksa untuk membeli barang yang telah dipesannya. Pembeli bisa saja berubah pikiran ketika tiba saat pengambilan barang yang dipesannya meskipun barang itu telah memenuhi semua syarat dan standar yang diminta.

Uang muka yang diharamkan dalam jual beli disebabkan apabila tidak terjadi pembelian, uang muka itu hangus dan menjadi milik penjual sehingga para fukaha mengategorikan sebagai makan harta secara *batil, gharar*. Sedangkan uang muka dalam pembiayaan *murabahah* sebagaimana dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 13/DSN MUI/IX/2000 adalah sebagai upaya antisipasi resiko/kerugian yang akan ditanggung oleh lembaga keuangan syariah, artinya uang muka tersebut tidak serta merta menjadi milik bank syariah ketika nasabah membatalkan pembelian suatu produk, tetapi tergantung kepada jumlah kerugian yang diderita oleh lembaga keuangan syariah, yaitu apabila kerugian itu lebih kecil dari uang muka, kelebihan uang muka itu kembali

kepada nasabah. Sebaliknya apabila kerugian itu lebih besar dari uang muka, nasabah harus menambah dari uang muka.<sup>24</sup>

### 3. Iuran Perbulan *Murabahah*

Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Dalam *murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda.<sup>25</sup> Akan tetapi sebagian besar transaksi *murabahah* yang dijalankan oleh bank syariah adalah *murabahah* berdasarkan pesanan dengan pembayaran secara cicilan atau pembayaran tangguh.

Dalam senormalnya jual beli tegaskan untung dengan cara bayar tidak tunai atau pembayaran tangguh, maka jumlah utang atau kewajiban adalah total jumlah pokok dan marjin. Sejatinya tidak ada utang pokok dan tidak ada utang marjin.<sup>26</sup>

Iuran perbulan atau angsuran ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara pihak perbankan dengan nasabah. Dalam skim *murabahah* besarnya iuran perbulan ditentukan oleh jangka waktu pelunasan dan besarnya harga pokok. Mekanisme pembayaran secara angsuran disini ditentukan pada saat akad dengan tambahan keuntungan atau marjin dari harga pokok.

$$\text{Iuran Perbulan} = \frac{\text{Pokok} + \text{Untung}}{\text{Jangka Waktu}}$$

---

<sup>24</sup> Naimah, "Down Payment (DP) Dalam Pembiayaan Murabahah Perspektif Fikih Mu'amalah", (Banjarmasin: IAIN Antasari), h. 5.

<sup>25</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam.*, h. 115.

<sup>26</sup> Ahmad Ifham, *Ini Lho KPR.*, h. 66.

Dengan merujuk pada skim *murabahah*, penentuan harga atau keuntungan dan angsuran dalam KPR Syari'ah haruslah memenuhi persyaratan-persyaratan berikut:<sup>27</sup>

- a. Keuntungan atau *mark-up* yang diminta bank harus diketahui oleh nasabah.
- b. Harga jual bank adalah harga beli (harga perolehan) bank ditambah keuntungan.
- c. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.
- d. Sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama.

#### **F. Pembiayaan KPR Syariah dengan Akad Selain *Murabahah***

Ada beberapa skema yang biasa digunakan pada produk KPR syariah. Masing-masing akad memiliki karakteristik yang berbeda-beda. *Account Officer* (AO) atau *marketing* bank syariah harus menjelaskan hal ini ke nasabah.<sup>28</sup>

##### **1. KPR Syariah Menggunakan Skim *Istishna'***

Skim fiqh yang juga dapat digunakan oleh perbankan syari'ah dalam menjalankan produk pembiayaan kepemilikan rumah adalah skim *istishna'*. Dalam fatwa DSN-MUI dijelaskan bahwa jual beli *istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli/*mustasni'*) dan penjual (pembuat/*sani'*).

---

<sup>27</sup> Helmi Haris, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)" dalam Jurnal Ekonomi Islam La\_Riba, (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta), Vol. I, No. 1, Juli 2007, h. 119-120.

<sup>28</sup> Ahmad Ifham, *Ini Lho KPR*, h. 42

Pada dasarnya, pembiayaan *istishna'* merupakan transaksi jual beli cicilan pula seperti transaksi *murabahah*. Namun, berbeda dengan jual beli *murabahah* di mana barang diserahkan di muka sedangkan uangnya dibayar cicilan, dalam jual beli *istishna'* barang diserahkan di belakang, walaupun uangnya juga sama-sama dibayar secara cicilan.<sup>29</sup>

Dalam KPR dengan skim ini, bank bertindak sebagai agen pemesan dan penjual. Bank memesan kepada developer, sebuah rumah yang kriteria-kriterianya sudah ditentukan terlebih dahulu oleh nasabah. Rumah yang dimaksudkan ini adalah rumah yang memang belum wujud dan baru dimulai pembangunannya setelah ada pemesanan dari pihak bank. Pihak bank kemudian menjual rumah tersebut kepada nasabah secara angsuran, tetapi penyerahannya adalah pada waktu akhir periode pembayaran.<sup>30</sup>

Contoh :

Seseorang yang ingin membangun atau merenovasi rumah dapat mengajukan permohonan dana untuk keperluan itu dengan cara bai' al-*istishna'*. Bank berlaku sebagai penjual yang menawarkan pembangunan/renovasi rumah. Bank lalu membeli/ memberikan dana, misalnya Rp. 30.000.000,00 secara bertahap. Setelah rumah itu jadi, secara hukum Islam rumah/ hasil renovasi rumah itu masih menjadi milik bank dan sampai tahap ini akad *istishna'* sebenarnya telah selesai. Karena bank tidak ingin memiliki rumah tersebut, bank menjualnya

---

<sup>29</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam.*, h. 126

<sup>30</sup> Helmi Haris, "*Pembiayaan Kepemilikan.*", h. 120

kepada nasabah dengan harga dan waktu yang disepakati, misalnya Rp. 39.000.000,00 dengan jangka waktu pembayaran 3 tahun. Dengan demikian, bank mendapat keuntungan Rp. 9.000.000,00.<sup>31</sup>

## **2. KPR Syariah Menggunakan Skim *Ijarah Muntahiya Bi Tamlik* (IMBT)**

Skim transaksi lain yang dapat digunakan untuk pembiayaan kepemilikan rumah adalah skim *Ijarah Muntahiya Bi Tamlik* (IMBT). Berdasarkan skim ijarah ini, bank syari'ah menyewakan rumah sebagai objek akad kepada nasabah. Meskipun pada prinsipnya tidak terjadi pemindahan kepemilikan (hanya pemanfaatan rumah), tetapi pada akhir masa sewa bank dapat menjual atau menghibahkan rumah yang disewakannya kepada nasabah. Model transaksi seperti ini, dalam perbankan syari'ah dikenal dengan nama *ijarah muntahiya bi tamlik* (sewa yang diikuti atau diakhiri dengan perpindahan kepemilikan).<sup>32</sup>

*Ijarah Muntahiya Bi Tamlik* (IMBT) merupakan kombinasi antara sewa menyewa (*ijarah*) dengan jual beli atau hibah di akhir masa sewa. Dalam *Ijarah Muntahiya Bi Tamlik*, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini.<sup>33</sup>

- a. Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa
- b. Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.

---

<sup>31</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah.*, h. 172

<sup>32</sup> Helmi Haris, "*Pembiayaan Kepemilikan.*", h. 121-122

<sup>33</sup> Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam.*, h. 149

Berdasarkan pola pemindahan hak milik dalam *ijarah muntahiya bi tamlik* (IMBT), maka pembiayaan KPR yang dijalankan oleh perbankan syari'ah menggunakan pola kedua, yaitu transaksi ijarah dengan adanya perjanjian antara pihak bank dengan nasabah bahwa bank akan menghibahkan rumah (yang dibiayai KPR) pada akhir masa sewa kepada nasabah.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Jenis dan Sifat Penelitian**

##### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian yang dipakai oleh peneliti termasuk jenis penelitian lapangan (*field reseach*). Penelitian lapangan adalah suatu pemeriksaan atau pengujian yang teliti dan kritis dalam mencari fakta, atau prinsip-prinsip penyelidikan yang tekun guna memastikan suatu hal.<sup>1</sup>

Penelitian lapangan ini akan mencari informasi langsung ke lokasi penelitian yang akan diteliti yaitu di Bank BRISyariah KCP Sribhawono Lampung Timur agar mendapat hasil yang maksimal.

##### **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif, penelitian deskriptif adalah penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu gejala, peristiwa, kejadian, yang terjadi saat sekarang. Penelitian deskriptif memusatkan perhatian pada masalah aktual sebagaimana adanya pada saat penelitian berlangsung.<sup>2</sup>

Berdasarkan penjelasan di atas, dalam penulisan hasil penelitian ini adalah mendeskripsikan atau menggambarkan secara sistematis fakta dan fenomena mengenai bagaimana pelaksanaan pembiayaan murabahah pada produk Kepemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah

---

<sup>1</sup> Husein Umar, *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), h. 3.

<sup>2</sup> Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), h. 34.

KCP Sribhwono ditinjau dari aspek akad, uang muka dan iuran perbulan.

## **B. Sumber Data**

Sumber data adalah subjek dari mana data dapat diperoleh.<sup>3</sup> Dikarenakan sumber data merupakan salah satu hal yang sangat menentukan keberhasilan suatu penelitian. Penelitian ini menggunakan beberapa sumber data, yakni sumber data primer dan sumber data sekunder.

### **1. Sumber Data Primer**

Data primer merupakan data yang didapat dari sumber pertama baik dari individu atau perseorangan seperti hasil dari wawancara atau hasil pengisian kuesioner yang biasa dilakukan oleh peneliti.<sup>4</sup> Pada penelitian ini sumber data primernya diperoleh langsung melalui wawancara kepada Pimpinan Cabang Pembantu BRISyariah KCP Sribhawono dan AO (*Account Officer*) BRISyariah KCP Sribhawono yang mengetahui secara keseluruhan mengenai pelaksanaan pembiayaan murabahah pada produk Kepemilikan Rumah (KPR) ditinjau dari aspek akad, uang muka dan iuran perbulan.

### **2. Sumber Data Sekunder**

Sumber data sekunder merupakan sumber data yang diperoleh dari sumber tidak langsung biasanya berupa dokumentasi dan arsip-arsip resmi.<sup>5</sup> Data sekunder umumnya diperoleh dari dokumen-

---

<sup>3</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), h.172.

<sup>4</sup> Husein Umar, *Metode Penelitian...*, h. 42.

<sup>5</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Manajemen*, (Bandung: Alfabeta, 2013), h. 368.

dokumen seperti literatur dan arsip-arsip yang ada di bank BRISyariah KCP Sribhawono yang mempunyai keterkaitan dengan judul penelitian serta gambaran umum dari objek yang diteliti.

Berdasarkan pengertian di atas sumber data sekunder pada penelitian ini adalah sumber pendukung yang berupa tulisan dan penelitian yang berkaitan dengan pembahasan penelitian ini. Data sekunder diperoleh dari literatur-literatur kepustakaan.

### **C. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data merupakan teknik yang dilakukan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam rangka mencapai tujuan penelitian.<sup>6</sup> Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yang dilakukan pada bank BRISyariah KCP Sribhawono mengenai pelaksanaan pembiayaan murabahah pada produk Kepemilikan Rumah (KPR) ditinjau dari aspek akad, uang muka dan iuran perbulan. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan beberapa teknik pengumpulan data, antara lain :

#### **1. Wawancara**

Wawancara adalah suatu bentuk komunikasi verbal jadi semacam percakapan yang bertujuan memperoleh informasi. Wawancara juga merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.

---

<sup>6</sup> W. Gulo, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT Gramedia, 2002). h. 110.

Teknik wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti. Teknik pengumpulan data dibedakan menjadi dua yaitu :<sup>7</sup>

a. Wawancara Terstruktur

Wawancara terstruktur digunakan sebagai teknik pengumpulan data, bila peneliti atau pengumpul data telah mengetahui dengan pasti tentang informasi apa yang akan diperoleh. Oleh karena itu dalam melakukan wawancara, pengumpul data telah menyiapkan instrumen penelitian berupa pertanyaan-pertanyaan tertulis yang alternatif jawabannya pun telah disiapkan. Dengan wawancara terstruktur ini setiap responden diberi pertanyaan yang sama, dan pengumpul data mencatatnya.

b. Wawancara Tidak Terstruktur

Wawancara tidak terstruktur adalah wawancara yang bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya. Pedoman wawancara yang digunakan hanya berupa garis-garis besar permasalahan yang akan ditanyakan.

Bentuk wawancara yang digunakan peneliti adalah menggunakan teknik wawancara tak terstruktur dalam mengajukan pertanyaan kepada pihak bank. Sistem atau teknik wawancara ini

---

<sup>7</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif-Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2012), h. 138

dilakukan dalam bentuk model wawancara yang tidak terstruktur, hal ini dilakukan agar yang diwawancarai tidak kaku dalam menjawab pertanyaan, sehingga data-data dapat diperoleh semaksimal mungkin, akan tetapi tidak menyimpang dari garis besar permasalahan dan lebih terarah pada satu tujuan untuk mendapatkan data tentang pelaksanaan pembiayaan murabahah pada produk Kepemilikan Rumah. Dalam hal ini, peneliti langsung mengajukan pertanyaan kepada Pimpinan Cabang Pembantu BRISyariah KCP Sribhawono dan AO (*Account Officer*) BRISyariah KCP Sribhawono

## 2. Dokumentasi

Merupakan teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data berupa data-data tertulis yang mengandung keterangan dan penjelasan serta pemikiran tentang fenomena yang masih aktual dan sesuai dengan masalah penelitian.<sup>8</sup> Dalam rangka mendapatkan data yang lengkap dan akurat, maka diperlukan bahan-bahan penunjang dari literatur yang didapat melalui penelusuran dokumen yang ada diperpustakaan dan data yang ada di Bank BRISyariah KCP Sribhawono.

## 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 kedalam kategori,

---

<sup>8</sup> Muhammad, *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam Pendekatan Kuantitatif*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), h. 152.

menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah difahami oleh diri sendiri dan orang lain.<sup>9</sup>

Metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif, karena data yang diperoleh merupakan keterangan-keterangan dalam bentuk wawancara dengan narasumber yang merupakan sumber data primer (orang yang memberi informasi, sumber informasi, sumber data) mempunyai peran penting karena narasumber menentukan berhasil atau tidaknya suatu penelitian berdasarkan informasi yang diberikan.

Selanjutnya data tersebut dianalisa menggunakan cara berfikir induktif, cara berfikir induktif adalah cara berfikir yang berawal dari fakta-fakta yang khusus dan kongkrit, peristiwa kongkrit kemudian dari fakta atau peristiwa tersebut ditarik kesimpulan.

---

<sup>9</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif..*, h. 244.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBASAN

#### A. Gambaran Umum Bank BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono

##### 1. Profil Bank BRISyariah KCP Sribhawono

Berdirinya BRISyariah berawal dari akuisisi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, terhadap Bank Jasa Arta pada tanggal 19 Desember 2007 dan setelah mendapat izin dari Bank Indonesia (BI) pada tanggal 16 Oktober 2008 melalui surat Nomor: 10/67/KEP.GBI/DpG/2008, kemudian pada tanggal 17 November 2008, PT. BRI Syariah resmi beroperasi. Awalnya PT BRI Syariah beroperasi secara konvensional, setelah itu diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah.<sup>1</sup>

BRISyariah hadir sebagai sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial berdasarkan kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan yang lebih bermakna. BRISyariah melayani nasabah dengan pelayanan prima (*service excellence*) dan menawarkan beraneka produk yang sesuai dengan harapan nasabah.

Hadirnya BRISyariah di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo tersebut menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat

---

<sup>1</sup> Dokumentasi BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, dikutip pada 18 Desember 2018.

terhadap sebuah bank modern sekelas PT. BRISyariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern.<sup>2</sup>

Aktivitas BRISyariah semakin kokoh setelah pada tanggal 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, untuk melebur ke dalam PT. BRISyariah (*spin off process*) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan tersebut dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir sebagai Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, dan Bapak Ventje Rahardjo sebagai Direktur Utama PT BRISyariah. BRISyariah telah menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan jumlah asetnya hingga saat ini.<sup>3</sup>

BRISyariah tumbuh sangat pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan maupun perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus di segmen menengah ke bawah, BRISyariah menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.

Berdasarkan penjabaran visinya, saat ini PT. BRISyariah bersinergi dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, yang memanfaatkan jaringan kerja PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai kantor layanan syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus pada

---

<sup>2</sup> Dokumentasi BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, dikutip pada 18 Desember 2018.

<sup>3</sup> Hendro Widodo, Pimpinan BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, *Wawancara*, 18 Desember 2018.

penghimpunan dana dari masyarakat dan kegiatan lainnya berdasarkan prinsip-prinsip syariah.

PT. BRISyariah KCP. Sribhawono terletak di Jalan Raya Srimenanti, Sribhawono Kabupaten Lampung Timur. BRISyariah KCP Sribhawono berbatasan dengan :<sup>4</sup>

- a. Sebelah Timur : Bank Mandiri
- b. Sebelah Barat : Pemukiman Warga
- c. Sebelah Utara : Pemakaman
- d. Sebelah Selatan : Jl. Ir. Suratmin

Bangunan PT. BRISyariah KCP Sribhawono memiliki luas 66 m<sup>2</sup>.

## **2. Visi dan Misi Bank BRISyariah KCP Sribhawono**

- a. Visi Bank BRISyariah KCP Sribhawono adalah:<sup>5</sup>
  - 1) Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.
- b. Misi Bank BRISyariah KCP Sribhawono adalah:
  - 1) Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
  - 2) Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

---

<sup>4</sup> Hendro Widodo, Pimpinan BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, *Wawancara*, 18 Desember 2018.

<sup>5</sup> Hendro Widodo, *PINCAPEM* BRISyariah KCP Bandar Sribhawono, *Wawancara*, 17 September 2018.

- 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 Bank BRISyariah KCP Sribhawono**

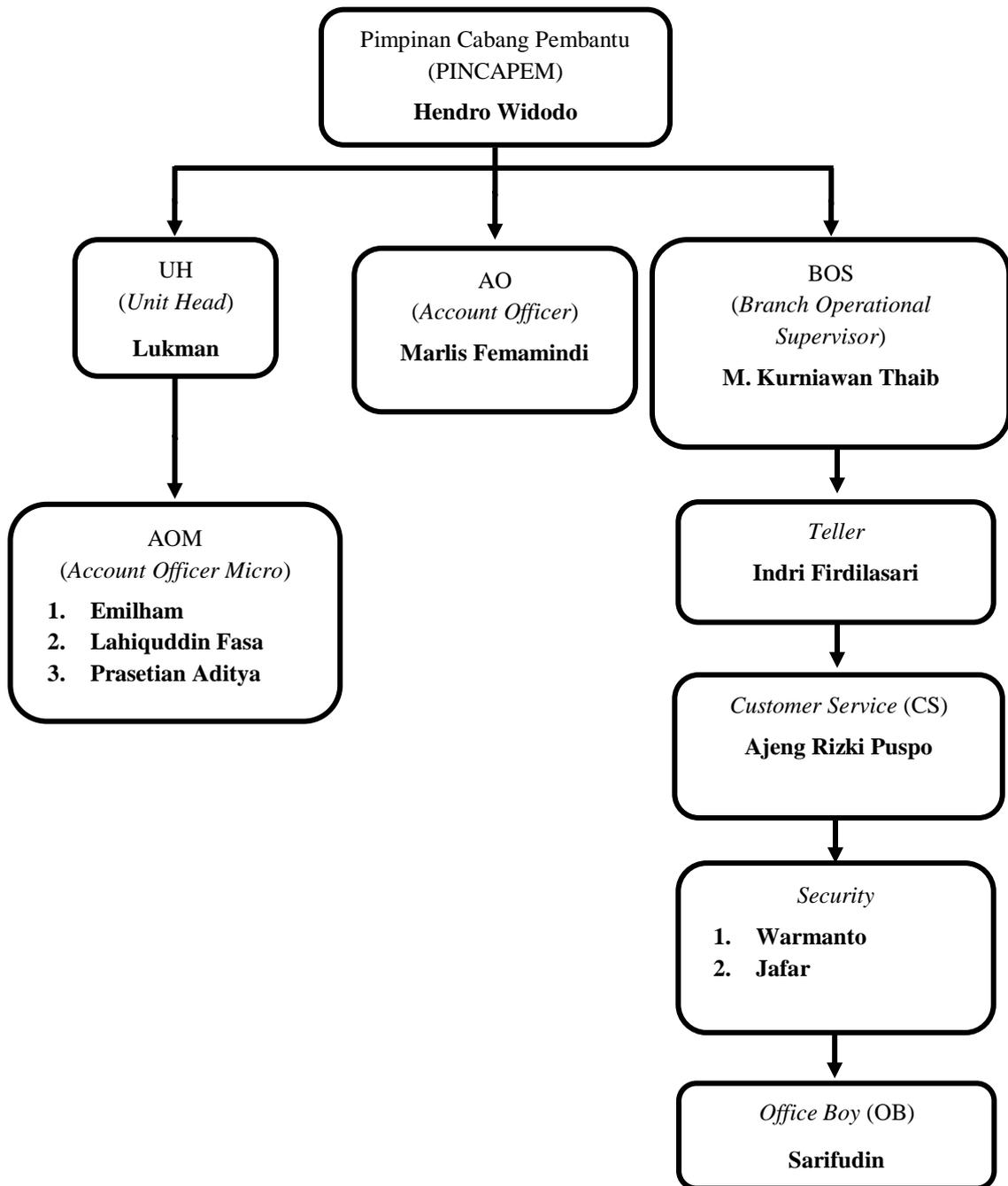
Struktur organisasi adalah suatu susunan komponen-komponen atau unit-unit kerja dalam sebuah organisasi. Struktur organisasi menunjukkan bahwa adanya pembagian kerja dan bagaimana fungsi atau kegiatan-kegiatan berbeda yang dikoordinasikan.<sup>6</sup> Struktur organisasi juga menunjukkan mengenai spesialisasi-spesialisasi dari pekerjaan, saluran perintah maupun penyampaian laporan. Susunan organisasi dalam setiap perusahaan sangat diperlukan untuk pembagian kerja serta mewujudkan kedudukan dan peran masing-masing dalam kesatuan kerjasama untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

Adapun struktur organisasi dari BRISyariah KCP Sribhawono adalah sebagai berikut:<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Dokumentasi BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, dikutip pada 19 Desember 2018.

<sup>7</sup> Hendro Widodo, Pimpinan BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, *Wawancara*, 18 Desember 2018.



a. Pimpinan Cabang Pembantu (PINCAPEM)

Bertanggung jawab atas keseluruhan kegiatan yang berjalan dalam sistem operasional perbankan di kantor cabang pembantu dan membawahi keseluruhan bagian.

b. *Unit Head (UH)*

Merencanakan, mengkoordinasikan dan menyediakan kegiatan unit mikro syariah untuk menjamin tercapainya target anggaran yang ditetapkan secara efektif dan efisien. Serta bertanggung jawab atas program-program marketing untuk segmen bisnis mikro sekaligus bertanggung jawab terhadap SDM yang menjadi sub ordinatnya.

c. *Account Officer (AO)*

Melakukan proses marketing atau pemasaran untuk segmen komersial khususnya giro dan deposito dan pembiayaan konsumtif. Memasarkan pembiayaan sesuai dengan ketentuan pembiayaan konsumen dengan target yang telah ditetapkan, melakukan proses pembiayaan baru dan perpanjangan meliputi detail analisa kualitatif, menyiapkan kelengkapan dan keabsahan dokumen pembiayaan serta mengusulkan pembiayaan kepada komite pembiayaan untuk mendapatkan keputusan, mengelolatingkat kesehatan pembiayaan nasabah binaan yang menjadi tanggung jawabnya dan mempertahankan kualitas pembiayaan yang sesuai dengan target yang ditetapkan.

**4. Produk-Produk Bank BRISyariah KCP Sribhawono**

a. *Financing*

Menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1998, pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan

yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar 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>8</sup> Prinsip pembiayaan di bank syariah dapat dibedakan menjadi empat macam, yaitu prinsip jual beli, prinsip bagi hasil, prinsip sewa dan akad pelengkap.

BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono selain bertugas sebagai sarana penyimpanan uang, juga bertugas untuk memberikan pembiayaan kepada nasabah yang memiliki Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) yang patut untuk dibiayai. Pembiayaan yang diberikan oleh BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono terbagi atas:

#### **1) Kredit Usaha Rakyat (KUR) Mikro**

KUR Mikro adalah jenis pembiayaan yang ditawarkan untuk mengembangkan usaha rakyat. KUR Mikro di BRISyariah menggunakan sistem *Murabahah*, yaitu jual beli yang dilakukan antara bank syariah dan nasabah dengan *margin* per tahun setara dengan yang ditetapkan pemerintah yaitu sebesar sembilan persen. Dalam pembiayaannya, BRISyariah akan menyalurkan

---

<sup>8</sup> Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 347.

dana KUR dengan skala mikro Rp. 5.000.000 - Rp. 25.000.000.

Dengan jangka waktu 3 bulan – 5 tahun.<sup>9</sup>

## **2) Mikro 25 iB**

Mikro 25 iB adalah produk pembiayaan mikro yang dapat diajukan siapa saja untuk membuka atau mengembangkan usaha. Calon nasabah dapat mengajukan pembiayaan sebagai modal usaha sebesar Rp. 5.000.000 - Rp. 25.000.000. Nasabah dapat memilih jangka waktu mulai 6 hingga 36 bulan.<sup>10</sup>

## **3) Mikro 75 iB**

Calon nasabah dapat mengajukan pembiayaan dengan nominal uang sebesar Rp. 5.000.000 - Rp. 75.000.000 dengan disertai jaminan. Jenis jaminan yang dapat diajukan oleh calon nasabah yaitu berupa bangunan, kendaraan, dan tanah.<sup>11</sup>

## **4) Mikro 500 iB**

Calon nasabah dapat mengajukan pembiayaan sebagai modal usaha sebesar Rp. 75.000.000 - Rp. 500.000.000, dengan jangka waktu dari 6 bulan sampai dengan 60 bulan. Nasabah harus memberikan jaminan dapat berupa tanah atau bangunan, tanah kosong, kendaran, kios, ataupun deposito.

---

<sup>9</sup> Dokumentasi BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, dikutip pada 19 Desember 2018.

<sup>10</sup> Dokumentasi BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, dikutip pada 19 Desember 2018.

<sup>11</sup> Dokumentasi BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, dikutip pada 19 Desember 2018.

## 5) KPR

KPR 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.

Manfaat dari pembiayaan KPR adalah uang muka ringan minimum 10% dan jangka waktu minimal 12 bulan. Jika jangka waktu 5 tahun khusus pembiayaan tanah kavling siap bangun sebagai persiapan untuk pembangunan rumah. Jangka waktu 10 tahun untuk pembelian apartemen, pembelian rumah toko atau rumah kantor, pembelian bahan bangunan untuk renovasi rumah dan *Take Over* pembiayaan rumah. Jangka waktu maksimal 15 tahun yang bertujuan untuk pembelian rumah baik dalam kondisi baru atau rumah bekas pakai dan pembelian bahan bangunan untuk pembangunan rumah.<sup>12</sup>

### b. *Funding*

#### 1) Tabungan Faedah BRISyariah iB

Tabungan Faedah BRISyariah iB adalah produk simpanan dari BRISyariah untuk nasabah perorangan yang menginginkan kemudahan transaksi keuangan sehari-hari. Tabungan ini menggunakan akad *Wadi'ah yad Dhamanah*.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Dokumentasi BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, dikutip pada 19 Desember 2018.

<sup>13</sup> Dokumentasi BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, dikutip pada 19 Desember 2018.

## 2) Tabungan Haji BRISyariah iB

Tabungan Haji BRISyariah iB adalah produk simpanan dari BRISyariah bagi calon jemaah Haji Khusus yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH).<sup>14</sup>

## 3) Deposito BRISyariah iB

Deposito BRISyariah iB adalah produk investasi berjangka dari BRISyariah bagi nasabah perorangan maupun perusahaan yang memberikan keuntungan optimal.<sup>15</sup>

## B. Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* pada Produk Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Sribhawono

Pembiayaan Kepemilikan Rumah BRISyariah 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 dimuka dan dibayar setiap bulan.<sup>16</sup> Produk pembiayaan Kepemilikan Rumah BRISyariah KCP Sribhawono

---

<sup>14</sup> Dokumentasi BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, dikutip pada 19 Desember 2018.

<sup>15</sup> Dokumentasi BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, dikutip pada 19 Desember 2018.

<sup>16</sup> Hendro Widodo, Pimpinan BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, *Wawancara*, 18 Desember 2018.

menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dengan akad *murabahah bil wakalah*.<sup>17</sup>

1. Akad *Wakalah* adalah akad pelimpahan kekuasaan oleh Bank BRISyariah kepada nasabah, dalam hal ini Bank BRISyariah KCP Sribhawono mewakilkan kepada nasabah untuk membeli rumah dari penjual rumah/developer (pengembang).
2. Akad *Murabahah* adalah akad transaksi jual beli rumah sebesar harga perolehan rumah ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana pihak bank menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.

Adapun skema akad pembiayaan KPR BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan permohonan fasilitas pemilikan rumah kepada bank BRISyariah KCP Sribhawono dan memenuhi persyaratan yang ditentukan pihak bank. Adapun persyaratan nasabah yang dapat mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah BRISyariah adalah:<sup>18</sup>
  - a. Pegawai/karyawan yang mempunyai gaji tetap (*Fiks Income*) dan Wiraswasta (*Non Fiks Income*)
  - b. Profesional terbatas hanya untuk profesi kesehatan (dokter, dokter spesialis dan bidan)

---

<sup>17</sup> Hendro Widodo, Pimpinan BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, *Wawancara*, 18 Desember 2018.

<sup>18</sup> Marlis Femamindi, *Account Officer* BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, *Wawancara*, 19 Desember 2018.

- c. 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.
  - d. Hasil track record BI Checking dan DHBI lancar/clear.
  - e. Tersedia Aplikasi Permohonan Pembiayaan (APP).
  - f. Dapat ditutup atau memenuhi persyaratan asuransi jiwa pembiayaan.
  - g. Membuka rekening tabungan di BRISyariah.
  - h. Untuk total pembiayaan besar sama dengan 50 juta Rupiah wajib menyerahkan NPWP Pribadi.
2. Setelah terjadi kesepakatan dalam jual beli rumah, maka bank BRISyariah KCP Sribhawono memberi kuasa melalui akad *wakalah* (pemberian kuasa sebagai wakil) kepada nasabah untuk membeli rumah kepada penjual rumah/ developer.
  3. Nasabah sebagai kuasa dari bank BRISyariah KCP Sribhwono melakukan pembelian rumah kepada penjual rumah/ developer.
  4. Penjual rumah melakukan serah terima rumah kepada bank BRISyariah KCP Sribhawono setelah terjadi transaksi jual beli.
  5. Bank BRISyariah KCP Sribhwono dan nasabah melakukan akad jual beli rumah.
  6. Bank BRISyariah KCP Sribhwono melakukan serah terima rumah dan nasabah menerima rumah dari BRISyariah.
  7. Nasabah membayar angsuran kepada bank BRISyariah KCP Sribhwono.

Pembiayaan kepemilikan rumah BRISyariah KCP Sribhawono bertujuan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif nasabah atas kepemilikan/ renovasi/ pembangunan rumah yang sesuai syariah. Adapun tujuan dari pembiayaan kepemilikan rumah BRISyariah KCP Sribhawono adalah:<sup>19</sup>

1. Pembelian properti yaitu pembelian yang terdiri dari pembelian rumah baru, pembelian rumah bekas, pembelian rumah toko (ruko) dan *take over* pembiayaan rumah dengan syarat tertentu.

a. Rumah baru

1) Tipe bangunan lebih dari 70 m<sup>2</sup>, maksimum pembiayaan 70% dari harga penawaran developer atau nilai taksiran dari taksasi wajar bank atau harga jual rumah mana yang lebih rendah. Pemberian uang muka minimal 30% dari harga rumah.

2) Tipe bangunan < 70 m<sup>2</sup>, maksimum pembiayaan 90% dari harga penawaran developer setelah discount atau nilai taksasi bank atau harga jual rumah mana yang paling rendah. Pemberian uang muka minimal 20% dari harga rumah.

b. Rumah bekas (*second*)

1) Tipe bangunan lebih dari 70 m<sup>2</sup>, maksimum pembiayaan 70% dari nilai taksiran dari taksasi wajar bank atau harga jual rumah mana yang lebih rendah. Pemberian uang muka minimal 30% dari harga rumah.

---

<sup>19</sup> Marlis Femamindi, *Account Officer* BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, *Wawancara*, 19 Desember 2018.

- 2) Tipe bangunan  $< 70 \text{ m}^2$ , maksimum pembiayaan 80% dari nilai taksasi bank atau harga jual rumah mana yang paling rendah. Pemberian uang muka minimal 20% dari harga rumah.
- c. Rumah toko (ruko)
- 1) Maksimum 70% dari harga penawaran pengembang (developer) yang sudah bekerjasama dengan bank.
  - 2) Maksimum 80% nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan bank.
2. Pembangunan atau renovasi rumah yaitu pembelian bahan-bahan bangunan/ material untuk pembangunan rumah diatas lahan yang sudah dimiliki dan renovasi atau memperbaiki rumah yang sudah dimiliki.<sup>20</sup>
- a. Pembangunan rumah
- 1) Maksimum 80% dari Rencana Anggaran Biaya (RAB)
  - 2) Penarikan secara bertahap sesuai progres pembangunan, maksimal selama 6 bulan.
  - 3) Tidak ada uang muka
- b. Renovasi rumah
- 1) Maksimum 100% dari Rencana Anggaran Biaya (RAB), dan tidak lebih besar dari nilai tanah yang dijaminan
  - 2) Penarikan secara bertahap sesuai progres renovasi, maksimal selama 6 bulan.

---

<sup>20</sup> Marlis Femamindi, *Acount Officer* BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, *Wawancara*, 19 Desember 2018.

Dalam pembiayaan kepemilikan rumah, pihak bank BRISyariah KCP Sribhawono mensyaratkan agunan kepada nasabah. Angunan merupakan unsur yang penting dalam pembiayaan, karena layak atau tidaknya nasabah diberikan pembiayaan salah satunya adalah *collateral* (jaminan).<sup>21</sup> Adapun jaminan dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Bank BRISyariah KCP Sribhawono adalah:<sup>22</sup>

1. Jaminan adalah bangunan yang dibeli/ dibangun dan direnovasi.
2. Sertifikat yang diterima atas nama nasabah dan/ atau pasangan kawinnya.
3. Jaminan atas nama pihak ke 3 adalah atas nama keluarga inti (orang tua atau anak).
4. Persyaratan umum jaminan:
  - a. Dokumen agunan absah dan lengkap
  - b. Dapat diikat sempurna dengan hukum yang berlaku
  - c. Mudah diperjualbelikan
  - d. Dapat diasuransikan
  - e. Tidak menjadi agunan pada bank lain
  - f. Tidak dalam sengketa
  - g. Agunan dapat bukan merupakan obyek yang dibiayai
5. Tanah yang dapat diterima sebagai jaminan adalah tanah dengan sertifikat hak milik (HM) atau hak guna bangunan (HGB)

---

<sup>21</sup> Marlis Femamindi, *Acount Officer* BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, *Wawancara*, 19 Desember 2018.

<sup>22</sup> Dokumentasi BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, dikutip pada 19 Desember 2018.

6. Untuk tanah dengan SHGB sertifikat yang dijaminakan belum jatuh tempo minimal satu tahun sebelum jatuh tempo pembiayaan.

Adapun mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah BRISyariah adalah sebagai berikut:<sup>23</sup>

1. Prospek

Pengajuan pembiayaan oleh calon nasabah dengan melengkapi dokumentasi/ persyaratan yang dibutuhkan dan mengisi formulir aplikasi pembiayaan. Setelah itu menunggu konfirmasi dari pihak bank apakah pengajuan pembiayaan bisa dilanjutkan atau tidak.

2. Inisiasi

- a. Pengecekan keaslian dokumen
- b. Melakukan interview/ wawancara terhadap calon nasabah.

Setelah dokumen-dokumen dipastikan keasliannya selanjutnya AO (*Account Officer*) akan melakukan interview atau wawancara terhadap calon nasabah. *Account Officer* akan menanyakan secara mendetail kepada calon nasabah mengenai latar belakang keluarga, usaha yang dimiliki serta pendapatannya dan juga mengenai jaminan.

3. Permohonan BI *Checking* dan *Appraisal*

BI *Checking* dapat digunakan oleh bank untuk mengetahui dengan jelas calon nasabahnya, baik kualitas pembiayaan calon nasabah bila

---

<sup>23</sup> Marlis Femamindi, *Account Officer* BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, *Wawancara*, 19 Desember 2018.

telah menjadi debitur bank lain melalui komputer yang online dengan Bank Indonesia

4. Evaluasi kelayakan calon nasabah

Evaluasi Pembiayaan dilakukan untuk mengetahui apakah calon nasabah memenuhi persyaratan bank untuk diberikan pembiayaan, baik dari sisi kualitatif maupun kuantitatif. Analisa Kualitatif untuk mengetahui dan mengevaluasi latar belakang calon nasabah yang bisa dilakukan dengan menggunakan pendekatan 5C. Sedangkan Kuantitatif digunakan untuk mengetahui kemampuan bayar atau RPC (*Repayment Capacity*). Untuk analisa secara kuantitatif setiap calon nasabah harus dievaluasi dan diverifikasi sumber pendapatannya diantaranya:

- a. Memastikan penghasilan perbulan nasabah pada slip gaji/ surat keterangan penghasilan calon nasabah dengan konfirmasi ke HRD/ Bendahara gaji.
- b. Calon nasabah dengan pembayaran gaji melalui transfer bank maka jumlah yang ditransfer direkening bank wajib sama dengan slip gaji/ surat keterangan penghasilan.
- c. Menghitung RPC calon nasabah.

*Repayment Capacity* (RPC) adalah maksimum angsuran nasabah setelah dikurangi kewajiban pada bank/ lembaga keuangan lainnya. Dimana maksimum rata-rata RPC adalah 35% dari seluruh penghasilan nasabah yang sifatnya tetap setelah dipotong pajak dan kewajiban angsuran lainnya pada bank/ lembaga keuangan lainnya.

#### 5. Investigasi dan Verifikasi

Investigasi dan verifikasi dilakukan bank untuk pemeriksaan BI Checking calon nasabah yang telah dikeluarkan oleh Bank Indonesia. BI *Checking* dilakukan untuk mengetahui informasi mengenai calon nasabah apakah termasuk dalam DHN (Daftar Hitam Nasional), apakah calon nasabah telah menjadi debitur bank lain dan bagaimana calon nasabah membayar angsuran apakah lancar atau macet. Bank akan menggunakan informasi tersebut untuk mempertimbangkan calon nasabah layak atau tidak untuk mendapatkan pembiayaan.

#### 6. Proses pra scoring dan scoring kepada calon nasabah

Pra scoring dan scoring dilakukan untuk memberikan penilaian terhadap evaluasi calon nasabah baik untuk perusahaan tempat bekerja calon nasabah maupun yang lainnya.

#### 7. Pembuatan Usulan Pembiayaan (MUP)

*Account Officer* mengajukan pemberian fasilitas pembiayaan dengan menggunakan Memorandum Usulan Pembiayaan (MUP) Konsumer. Pembuatan MUP dilakukan setelah mendapatkan hasil investigasi, checking, scoring, penilaian jaminan dan verifikasi data kuantitatif maupun kualitatif terkait usulan pembiayaan.

Setiap pengajuan MUP harus ditandatangani oleh *Account Officer* untuk disetujui oleh Komite Pembiayaan yang bertujuan untuk mengetahui pembiayaan calon nasabah apakah disetujui atau ditolak.

#### 8. Persetujuan Pembiayaan

Setelah Memorandum Usulan Pembiayaan (MUP) mendapat keputusan dari Komite Pembiayaan untuk disetujui atau ditolak, maka hasil keputusan tersebut wajib disampaikan kepada nasabah, sehingga nasabah mendapat kepastian apakah permohonan pembiayaan disetujui atau ditolak. Apabila bank menolak permohonan, maka wajib menerbitkan surat penolakan, tetapi apabila bank menyetujui permohonan nasabah maka bank wajib menerbitkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3).

#### 9. Permohonan Pelaksanaan Akad

Sebelum akad dilaksanakan pihak bank harus mempersiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan yaitu persiapan dokumen akad, checklist dan comply dokumen calon nasabah. Setelah akad dilaksanakan dan disetujui oleh kedua belah pihak selanjutnya yaitu penandatanganan perjanjian pembiayaan dan Akta Jual Beli (AJB). Setiap pelaksanaan penandatanganan wajib di dokumentasikan untuk memberikan bukti bahwa telah terjadi akad di antara kedua belah pihak.

#### 10. Pencairan Pembiayaan

Langkah terakhir yaitu pencairan pembiayaan kepada developer/ penjual/ nasabah dan dokumentasi pembiayaan pasca pencairan.

#### 11. Pembayaran angsuran nasabah

Setelah pembiayaan dan pencairan dana telah diberikan bank maka nasabah wajib membayar angsuran sesuai dengan akad yang telah disepakati diantara kedua belah pihak.

### **C. Analisis Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* pada Produk Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Sribhawono**

*Murabahah* merupakan bagian terpenting dari jual beli dan prinsip akad ini mendominasi pendapatan bank dari produk-produk yang ada di bank BRISyariah KCP Sribhwono. Dalam islam jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia yang diridhai oleh Allah SWT. Diketahui bahwa sistem *murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah BRISyariah KCP Sribhwaono terdapat tiga aspek penting yaitu akad, uang muka dan iuran perbulan (angsuran). Secara khusus akad berarti keterkaitan antara *ijab* (pernyataan, penawaran) dan *qabul* (pernyataan penerimaan kepemilikan). Adapun rukun dalam akad ada tiga yaitu pelaku akad, objek akad dan sighth atau pernyataan pelaku akad.

Pelaku akad haruslah orang yang mampu melakukan akad untuk dirinya dan mempunyai otoritas syariah yang diberikan pada seseorang untuk merealisasikan akad sebagai perwakilan dari yang lain. Barang yang menjadi objek transaksi adalah barang yang halal serta jelas ukuran, jenis

dan jumlahnya.<sup>24</sup> Sedangkan pembiayaan kepemilikan rumah yang tujuannya untuk pembangunan rumah tentu belum ada kejelasan mengenai jumlah harga jualnya, karena perhitungan yang dilakukan oleh pihak bank BRISyariah KCP Sribhwno hanya berdasarkan RAB yang diajukan pihak nasabah. Bisa saja biaya yang digunakan untuk pembangunan rumah tersebut tidak sesuai dengan RAB yang sudah tersusun untuk pengajuan pembiayaan tersebut, hal ini kurang sesuai dengan rukun akad.

Adapun perbedaan akad *murabahah* dan *istishna* pada pembiayaan kepemilikan rumah salah satunya adalah dari obyek pembiayaan. Pada pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan akad *istishna* rumah yang dibiayai belum ada, sementara pada akad *murabahah* rumah yang dibiayai sudah ada. Dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *istishna* bank bertindak sebagai agen pemesan dan penjual. Bank memesan kepada developer sebuah rumah yang yang kriteria-kriterianya sudah ditentukan terlebih dahulu oleh nasabah. Rumah yang dimaksudkan ini adalah rumah yang memang belum wujud dan baru dimulai pembangunannya setelah ada pemesanan dari pihak bank. Pihak bank kemudian menjual rumah tersebut kepada nasabah secara angsuran, tetapi penyerahannya adalah pada waktu akhir periode pembayaran. Harga jual bank adalah harga awal rumah tersebut dari pengembang ditambah biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh

---

<sup>24</sup> Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*, (Metro Lampung: STAIN Jurai Siwo Metro Lampung, 2014), h. 62.

bank beserta tingkat keuntungan yang besarnya harus disepakati terlebih dahulu antara nasabah dengan bank.<sup>25</sup>

Berdasarkan pemaparan di atas, dalam pembiayaan kepemilikan rumah yang bertujuan untuk pembangunan rumah seharusnya menggunakan akad *istishna*, karena rumah diperlakukan sebagai suatu objek yang membutuhkan proses konstruksi yang biaya konstruksinya dapat disesuaikan sepanjang waktu pembangunan. Penerapan sistem *murabahah* pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) yang bertujuan untuk pembiayaan pembelian properti (rumah baru, rumah bekas, ruko) dan renovasi rumah sudah berdasarkan pada prinsip-prinsip syariah. Sebab akad pada pembiayaan telah jelas akadnya serta rukun dan syarat akad terpenuhi.

Sejak tahun 2015 sampai sekarang jumlah nasabah pembiayaan KPR di BRISyariah KCP Sribhawono sejumlah 50 nasabah yang terdiri dari pembiayaan rumah dengan status *Ready stock*, *Indent* dan *take over*. Pembiayaan rumah dengan *ready stock* adalah pembiayaan rumah siap pakai atau sudah jadi baik baru atau *second*. Sedangkan pembelian rumah dengan status *indent* adalah pembiayaan rumah dalam bentuk pesanan diatas lahan/kavling yang sudah dimiliki maupun yang belum dimiliki calon nasabah (pembangunan rumah atau renovasi). Terakhir, pembiayaan rumah

---

<sup>25</sup>Helmi Haris, “*Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)*” dalam Jurnal Ekonomi Islam La\_Riba, (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta), Vol. I, No. 1, Juli 2007, h. 120.

dengan status *take over* adalah pengambilalihan pembiayaan yang sedang berjalan dari satu nasabah ke nasabah lainnya.<sup>26</sup>

Uang muka dalam perbankan syariah dikenal dengan istilah *urbun*. Dalam pembayaran uang muka, di awal telah disepakati pada akad misalkan besarnya uang muka minimal 20% dari total pembiayaan sehingga pihak perbankan hanya memberikan pembiayaan sebesar 80% dan biaya inilah yang diangsur oleh nasabah setiap bulannya kepada pihak bank setelah ditambahkan margin keuntungan bank. Untuk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) BRISyariah KCP Sribhwno menetapkan uang muka untuk rumah tipe ukuran <70 m<sup>2</sup> minimal 20% dari harga rumah, tipe ukuran >70 m<sup>2</sup> minimal 30% dari harga rumah, sedangkan untuk pembangunan rumah dan renovasi tidak terdapat uang muka.<sup>27</sup>

Pihak perbankan menerapkan uang muka sebagai salah satu bentuk kehati-hatian dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah dan juga menjadi bukti keseriusan antara kedua belah pihak untuk melakukan pembiayaan.<sup>28</sup> Hal ini sejalan dengan fatwa Dewan Nasional (DSN) MUI Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka, dalam *murabahah* uang muka boleh diminta kepada nasabah dengan kesepakatan kedua belah pihak. Fatwa ini menegaskan bahwa pihak bank boleh meminta uang muka kepada nasabah sebagai tanda jadi dari pembelian. Sedangkan uang muka yang

---

<sup>26</sup> Marlis Femamindi, *Acount Officer* BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, *Wawancara*, 19 Desember 2018.

<sup>27</sup> Marlis Femamindi, *Acount Officer* BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, *Wawancara*, 19 Desember 2018.

<sup>28</sup> Marlis Femamindi, *Acount Officer* BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, *Wawancara*, 19 Desember 2018.

diharamkan dalam jual beli apabila tidak terjadi pembelian, uang muka itu hangus dan menjadi milik penjual sehingga para fukaha mengategorikan sebagai makan harta secara batil.

Uang muka telah ditetapkan pada akad awal sehingga segala proses yang berlangsung pada penyaluran pembiayaan kepemilikan rumah BRISyariah KCP Sribhawono telah ada kesepakatan sebelumnya antara nasabah dan pihak bank, dengan demikian telah jelas dan transparan sehingga nasabah tidak akan merasa dirugikan.

Demikian juga halnya dengan iuran perbulan (angsuran) dalam pembiayaan kepemilikan rumah BRISyariah KCP Sribhawono. Perhitungan total iuran dilakukan dengan cara menganalisa besarnya biaya total pembiayaan dengan jangka waktu pelunasan ditambah dengan margin keuntungan yang telah ditetapkan dikurang dengan uang muka yang telah dikeluarkan nasabah. Dalam pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) BRISyariah KCP Sribhawono besarnya angsuran perbulan yang dibayarkan nasabah tetap tidak berubah.<sup>29</sup> Hal inilah yang membedakannya dengan kredit pada perbankan konvensional, dimana angsuran yang dibayar berdasarkan tingkat suku bunga yang senantiasa berubah namun pada perbankan syariah tidak mengenal bunga akan tetapi margin keuntungan yang bersifat tetap.

Dalam pembiayaan Kepemilikan Rumah BRISyariah KCP Sribhawono menetapkan margin keuntungan untuk jangka waktu 1–5 tahun

---

<sup>29</sup> Marlis Femamindi, *Account Officer* BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, *Wawancara*, 19 Desember 2018.

sebesar 14% pertahun, jangka waktu >5-10 sebesar 13,40% pertahun dan >10-15 tahun sebesar 13,60% pertahun.<sup>30</sup>

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dari rumus perhitungan berikut:

$$\text{Margin (1-5 Tahun)} = \frac{14}{100} \times \text{jangka waktu} \times (\text{harga pokok} - \text{uang muka})$$

$$\text{Margin (>5-10 Tahun)} = \frac{13,4}{100} \times \text{jangka waktu} \times (\text{harga pokok} - \text{uang muka})$$

$$\text{Margin (>10-15 Tahun)} = \frac{13,6}{100} \times \text{jangka waktu} \times (\text{harga pokok} - \text{uang muka})$$

$$\text{Iuran Perbulan} = \frac{(\text{Harga pokok} - \text{Uang muka}) + \text{Margin keuntungan}}{\text{Jangka waktu (bulan)}}$$

---

<sup>30</sup> Marlis Femamindi, *Account Officer* BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono, *Wawancara*, 19 Desember 2018.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada produk Kepemilikan Rumah (KPR) BRISyariah KCP Sribhwaono terdapat tiga aspek penting yaitu akad, uang muka dan iuran perbulan (angsuran). Akad yang digunakan adalah akad *murabahah bil wakalah*.

Penerapan sistem *murabahah* pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) yang bertujuan untuk pembiayaan pembelian properti (rumah baru, rumah bekas, ruko) dan renovasi rumah sudah berdasarkan pada prinsip-prinsip syariah. Sebab akad pada pembiayaan telah jelas akadnya serta rukun dan syarat akad terpenuhi. Sedangkan penerapan sistem *murabahah* dalam pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) yang bertujuan untuk pembangunan rumah kurang sesuai dengan rukun akad dikarenakan belum adanya kejelasan mengenai jumlah harga jual rumah yang disebabkan oleh perhitungan yang dilakukan oleh pihak bank BRISyariah KCP Sribhawono hanya berdasarkan RAB yang diajukan pihak nasabah.

Uang muka yang diperoleh dari nasabah diperbolehkan menurut fatwa Dewan Nasional (DSN) MUI.

Iuran perbulan nasabah pada pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) telah ditetapkan di awal akad, sehingga angsuran setiap bulannya tidak berubah (tetap).

## **B. Saran**

Dari penelitian yang dilakukan peneliti, ada beberapa saran untuk BRISyariah KCP Sribhwno, diantaranya:

1. Bank BRISyariah KCP Sribhawono diharapkan terus melakukan inovasi-inovasi terhadap produk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) sehingga lebih menarik, kompetitif, sesuai dengan kebutuhan masyarakat tetapi tetap sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
2. Bank BRISyariah harus lebih meningkatkan transparansi dan ketekunan untuk memberikan penjelasan kepada nasabah mengenai produk-produk perbankan syariah dan keunggulan agar mampu menarik minat nasabah menggunakan produk perbankan syariah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adiwarman A. Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2014.
- Ahmad Ifham. *Ini Lho KPR Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2017.
- Anugerah Sahvitri .H. “*Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi pada Bank BRISyariah KC Bandar Lampung Kedaton)*”. Skripsi Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2011.
- Chatamarrasjid. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana. 2011.
- Helmi Haris. “*Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)*” dalam *Jurnal Ekonomi Islam La\_Riba*. Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. Vol. I, No. 1, Juli 2007, h. 119-120.
- Husein Umar. *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*. Jakarta: Rajawali Pers. 2009.
- Imam Mustofa. *Fiqih Mu’amalah Kontemporer*. Jakarta: PT Grafindo Persada. 2016.
- Imam Mustofa. *Fiqih Mu’amalah Kontemporer*. Metro Lampung: STAIN Jurai Siwo Metro Lampung. 2014.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana. 2011.
- Juliansyah Noor. *Metodologi Penelitian Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2011.
- Kasmir. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers.2015.
- Khaerul Umam. *Manajemen Perbankan Syariah*. Bandung: Pustaka Setia. 2013.
- M. Nur Rianto Al Arif. *Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: Pustaka Setia. 2012.
- Muhammad. *Bank Syari’ah Problem dan Prospek Perkembangan di Indonesia*. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2005.

- Muhammad. *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam Pendekatan Kuantitatif*. Jakarta: Rajawali Pers. 2008.
- Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani. 2001.
- Muhamad. *Sistem dan Prosedur Operasional Bank syariah*. Yogyakarta: UII Press. 2000.
- Naimah. "Down Payment (DP) Dalam Pembiayaan Murabahah Perspektif Fikih Mu'amalah". Banjarmasin: IAIN Antasari.
- Neneng Zakiatul Badariyah. "*Strategi Pemasaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya IB Hasanah Bank BNI Syariah KCP Cilandak*". Skripsi Jurusan Manajemen Dakwah UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Panji Adam, et al. "Analisis Terhadap Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI Nomor 13 Tahun 2000 Tentang Uang Muka dalam Murabahah" dalam *Prosiding SnaPP2017 Sosial, Ekonomi, dan Humaniora*. Bandung: Universitas Islam Bandung. Vol 7, No.3, Tahun 2017.
- Putri Setianti Huzaimah, "*Studi Komparasi Penggunaan Akad Istishna dan Murabahah pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara KCP Syariah Ciputat*", Skripsi Jurusan Manajemen Dakwah Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Manajemen*. Bandung: Alfabeta. 2013.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif-Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta. 2012.
- Suharsimi Arikunto. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta. 2010.
- Veithzal Rivai. *Islamic Financial Management: Teori, Konsep, dan Aplikasi Panduan Praktisi untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi dan Mahasiswa*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2008.
- Wang Sawidjaja. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia. 2012.
- W. Gulo. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT Grasindo. 2002.
- Zainudin Ali. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika. 2008.
- Dokumentasi BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono



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: [iaimetro@metrouniv.ac.id](mailto:iaimetro@metrouniv.ac.id)

Nomor : 1031/In.28.3/D.1/PP.00.9/05/2018  
Lampiran : -  
Perihal : **Pembimbing Skripsi**

28 Mei 2018

Kepada Yth:

1. Liberty, SE.,MA
  2. Muhammad Hanafi Zuardi, M.S.I
- di – Tempat

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Dalam rangka membantu mahasiswa dalam penyusunan Proposal dan Skripsi, maka Bapak/Ibu tersebut diatas, ditunjuk masing-masing sebagai Pembimbing I dan II Skripsi mahasiswa :

Nama : Eko Riyanto  
NPM : 141261510P  
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Jurusan : S1-Perbankan Syariah (S1-PBS)  
Judul : Analisis Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Pada Produk Kepemilikan Rumah (Kpr) Di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono

Dengan ketentuan :

1. Pembimbing, membimbing mahasiswa sejak penyusunan Proposal sampai selesai Skripsi:
  - a. Pembimbing I, mengoreksi out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi setelah pembimbing II mengoreksi.
  - b. Pembimbing II, mengoreksi proposal, out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi, sebelum ke Pembimbing I.
2. Waktu penyelesaian Skripsi 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 Skripsi antara 40 s/d 70 halaman dengan ketentuan :
  - a. Pendahuluan  $\pm$  2/6 bagian.
  - b. Isi  $\pm$  3/6 bagian.
  - c. Penutup  $\pm$  1/6 bagian.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Bapak/Ibu Dosen diucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Wakil Dekan Bidang Akd &  
Kelembagaan  
  
MUHAMMAD SALEH



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

### **ANALISIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA PRODUK KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU SRIBHAWONO**

#### **A. Wawancara**

##### **1. Wawancara dengan Pimpinan Cabang Pembantu Bank BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono**

- a. Bagaimana sejarah berdirinya Bank BRISyariah KCP Sribhawono?
- b. Jelaskan diskripsi letak lokasi Bank BRISyariah KCP Sribhawono?
- c. Apa yang menjadi Visi dan Misi Bank BRISyariah KCP Sribhawono?
- d. Bagaimana Struktur Organisasi Bank BRISyariah KCP Sribhawono?
- e. Apa saja kegiatan usaha Bank BRISyariah KCP Sribhawono?
- f. Mohon jelaskan perbedaan dan kelebihan pembiayaan kepemilikan rumah di BRISyariah Sribhawono dengan pembiayaan kepemilikan rumah di bank-bank lain!
- g. Akad apa yang digunakan Bank BRISyariah KCP Sribhawono pada pembiayaan kepemilikan rumah?
- h. Bagaimana tahapan pengambilan keputusan layak atau tidak calon nasabah diberikan pembiayaan kepemilikan rumah?

##### **2. Wawancara dengan AO (*Account Officer*) Bank BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono**

- a. Mohon jelaskan syarat dan prosedur pengajuan pembiayaan kepemilikan rumah di BRISyariah KCP Sribhawono!

- b. Apa jaminan atau angunan dalam pembiayaan kepemilikan rumah di BRISyariah KCP Sribhawono?
- c. Apa saja peruntukan pembiayaan kepemilikan rumah di BRISyariah KCP Sribhawono?
- d. Mohon jelaskan mengenai pengambilan uang muka dalam pembiayaan kepemilikan rumah di BRISyariah KCP Sribhawono!
- e. Mohon Jelaskan mengenai contoh perhitungan dalam menentukan iuran perbulan nasabah dalam pembiayaan kepemilikan rumah!
- f. Apakah ada nasabah yang telat dalam membayar angsuran perbulan?

**B. Dokumentasi**

- 1. Profil Bank BRISyariah KCP Bandar Sribhawono.

Metro, Desember 2018

Peneliti,



**Eko Rivanto**

**NPM. 141261510**

Menyetujui,

Pembimbing I



**Liberty, SE., MA.**

**NIP. 19740824 200003 2 002**

Pembimbing II



**M. Hanafi Zuardi, SHI, MSI**

**NIP. 198007182008011012**



**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.febi.metrouniv.ac.id; e-mail: febi.iaim@metrouniv.ac.id

Nomor : 2883/In.28/D.1/TL.00/12/2018  
 Lampiran : -  
 Perihal : **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.,  
 Pimpinan Cabang Pembantu BANK  
 BRI Syari'ah KCP Sribhawono  
 di-  
 Tempat

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: 2882/In.28/D.1/TL.01/12/2018, tanggal 17 Desember 2018 atas nama saudara:

Nama : **EKO RIYANTO**  
 NPM : 141261510  
 Semester : 9 (Sembilan)  
 Jurusan : S1 Perbankan Syari'ah

Maka dengan ini kami sampaikan kepada saudara bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di BANK BRI Syari'ah KCP Sribhawono, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "ANALISIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PRODUK KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK RAKYAT INDONESIA SYARI'AH KANTOR CABANG PEMBANTU SRIBHAWONO".

Kami mengharapkan fasilitas dan bantuan Saudara untuk terselenggaranya tugas tersebut, atas fasilitas dan bantuannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Metro, 17 Desember 2018  
 Wakil Dekan I,

**Drs. H.M. Saleh MA**  
 NIP. 19650111 199303 1 001



**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.febi.metrouniv.ac.id; e-mail: febi.iaim@metrouniv.ac.id

**SURAT TUGAS**

Nomor: 2882/In.28/D.1/TL.01/12/2018

Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Metro,  
menugaskan kepada saudara:

Nama : EKO RIYANTO  
NPM : 141261510  
Semester : 9 (Sembilan)  
Jurusan : S1 Perbankan Syariah

- Untuk :
1. Mengadakan observasi/survey di BANK BRI Syariah KCP Sribhawono, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "ANALISIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PRODUK KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU SRIBHAWONO".
  2. Waktu yang diberikan mulai tanggal dikeluarkan Surat Tugas ini sampai dengan selesai.

Kepada Pejabat yang berwenang di daerah/instansi tersebut di atas dan masyarakat setempat mohon bantuannya untuk kelancaran mahasiswa yang bersangkutan, terima kasih.

Dikeluarkan di : Metro  
Pada Tanggal : 17 Desember 2018

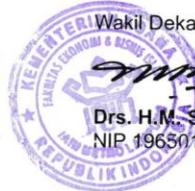
Mengetahui,  
Pejabat Setempat

*[Handwritten signature]*



Wakil Dekan I,

*[Handwritten signature]*  
Drs. H.M. Saleh MA  
NIP. 19630111 199303 1 001



Nomor : **B. 991 /KCP-SBW/12/2018**  
Lampiran : -  
Perihal : Surat Keterangan

Kepada Yth,  
Rektor IAIN Metro  
di -  
Tempat

Yang bertanda tangan di bawah ini, Pimpinan BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono menerangkan bahwa:

Nama : **Eko Riyanto**  
NPM : **141261510**  
Jurusan : **S1 Perbankan Syariah**  
Fakultas : **Ekonomi dan Bisnis Islam**

Benar-benar telah melakukan Research pada BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono pada tanggal 18-19 Desember 2018.

Demikian surat keterangan ini kami buat, agar dapat digunakan sebagaimana mestinya.

PT Bank BRISyariah  
KCP Sribhawono Lampung *o.*

  
Hendro Widodo  
Pincapem





**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.iaim@metrouniv.ac.id

**SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA  
Nomor : P-478/In.28/S/OT.01/06/2019**

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

Nama : Eko Riyanto

NPM : 141261510

Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/S1 Perbankan Syariah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2018 / 2019 dengan nomor anggota 141261510.

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, 26 Juni 2019  
Kepala Perpustakaan



Drs. Mokhtari Sudin, M.Pd.  
NIP. 195808311981031001





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, Faksimail (0725) 47296; Website: [www.syariah.metrouniv.ac.id](http://www.syariah.metrouniv.ac.id); e-mail: [syariah.iaim@metrouniv.ac.id](mailto:syariah.iaim@metrouniv.ac.id)

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Eko Riyanto  
NPM : 141261510

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ S1 PBS  
Semester/TA : IX/ 2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan	Tanda Tangan
	Rabu 17/10-18	✓	Latar belakang Masalah lebih di tekankan / di perjelas secara ilmiah * Teknis penulisan lihat panduan * Teknis kutipan, footnot, midlenot dll lihat buku panduan perbaiki!	   

Dosen Pembimbing I

**Liberty, SE., MA.**  
NIP. 19740824 200003 2 002

Mahasiswa, Ybs,

**Eko Riyanto**  
NPM. 141261510



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, Faksimail (0725) 47296, Website: [www.syariah.metrouniv.ac.id](http://www.syariah.metrouniv.ac.id), e-mail: [syariah.iaim@metrouniv.ac.id](mailto:syariah.iaim@metrouniv.ac.id)

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

PEMBIMBING : I

Nama : Eko Riyanto

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ S1 PBS

NPM : 141261510

Semester/TA : IX/ 2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan
2.	Kamis 18/10 - 18/10	landasan agama " Quran & Hadis" harus ada kaitan dgn judul yg di teliti * found ayat di perbesar "14" * teknis wawancara di lampirkan siapa yg akan di wwt  perbaiki ! 

Dosen Pembimbing I

**Liberty, SE., MA.**  
NIP. 19740824 200003 2 002

Mahasiswa Ybs,

**Eko Riyanto**  
NPM. 141261510



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, Faksimail (0725) 47296, Website: [www.syariah.metrouniv.ac.id](http://www.syariah.metrouniv.ac.id), e-mail: [syariah.iain@metrouniv.ac.id](mailto:syariah.iain@metrouniv.ac.id)

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

PEMBIMBING : I

Nama : Eko Riyanto

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ S1 PBS

NPM : 141261510

Semester/TA : IX/ 2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan
3	Rabu 24/10 - 18	Teknis memenggal ayat Quran / hadis lihat / mengacu pada buku panduan atau sesuai arahan saat bimbingan. ⇒ Selanjutnya dari ayat atau hadis tsb di narasikan makna dan hubungannya dengan judul yg di teliti. 

Dosen Pembimbing I

**Liberty, SE., MA.**  
NIP. 19740824 200003 2 002

Mahasiswa Ybs,

**Eko Riyanto**  
NPM. 141261510



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, Faksimail (0725) 47296; Website: [www.syariah.metrouniv.ac.id](http://www.syariah.metrouniv.ac.id); e-mail: [syariah.iah@metrouniv.ac.id](mailto:syariah.iah@metrouniv.ac.id)

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

PEMBIMBING : I

Nama : Eko Riyanto

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ S1 PBS

NPM : 141261510

Semester/TA : IX/ 2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan
1.	Kamis 25-18 /10	Sacara keseluruhan telah di perbaiki Proposal Acc. Siap di seminarkan 

Dosen Pembimbing I

Liberty, SE., MA.

NIP. 19740824 200003 2 002

Mahasiswa Ybs,

Eko Riyanto

NPM. 141261510



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, Faksimail (0725) 47296, Website: www.syariah.metrouniv.ac.id, e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

PEMBIMBING : I

Nama : Eko Riyanto

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ S1 PBS

NPM : 141261510

Semester/TA : IX/ 2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan
	Kamis 06/ - 18 /12	Acc Outline  Lanjutkan ke Bab Selanjutnya

Dosen Pembimbing I

**Liberty, SE., MA.**

NIP. 19740824 200003 2 002

Mahasiswa Ybs,

**Eko Riyanto**

NPM. 141261510



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, Faksimail (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

PEMBIMBING : I

Nama : Eko Riyanto

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ S1 PBS

NPM : 141261510

Semester/TA : IX/ 2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan
	Kamis 06 / - 18 12	APD telah di puiksa dan Acc. lanjutkan tahap selanjutnya  " " Bab 1, 2, 3 / proposal telah di sidangkan dan telah proses perbaikan sesuai arahan saat Seminar Acc Bab 1, 2, 3  " "

Dosen Pembimbing I

**Liberty, SE., MA.**  
NIP. 19740824 200003 2 002

Mahasiswa Ybs,

**Eko Riyanto**  
NPM. 141261510



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, Faksimail (0725) 47296, Website: www.syariah.metrouniv.ac.id, e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

PEMBIMBING : I

Nama : Eko Riyanto

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ S1 PBS

NPM : 141261510

Semester/TA : X/ 2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan
1	Kamis 20/2019 106  Pukul 09.00 s/d selesai	Bimbingan bab 4 & 5 Setiap bimbingan cover judul harus di lampirkan  * Gambaran Umum Tentang Bank lebih di luruskan tidak usah terlalu mas pembahasan  * Visi & misi Bank, tidak perlu di tampilkan  <u>perbaiki!</u>

Dosen Pembimbing I

**Liberty, SE., MA.**  
NIP. 19740824 200003 2 002

Mahasiswa /bs,

**Eko Riyanto**  
NPM. 141261510



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, Faksimail (0725) 47296; Website: [www.syariah.metrouniv.ac.id](http://www.syariah.metrouniv.ac.id); e-mail: [syariah.iaim@metrouniv.ac.id](mailto:syariah.iaim@metrouniv.ac.id)

**FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI**

**PEMBIMBING : I**

Nama : Eko Riyanto

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ S1 PBS

NPM : 141261510

Semester/TA : X/ 2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan
2	Kamis 20/ 2019 / 06  Pukul 14.00 s/d Selesai	Hasil / isi wawancara di narasikan ke tulisan yg mengacu dengan APD yg ada.  * Teknis penghitungan margin yg di gunakan oleh bank di masari  * perbaiki  /

Dosen Pembimbing I

**Liberty, SE., MA.**  
NIP. 19740824 200003 2 002

Mahasiswa Ybs,

**Eko Riyanto**  
NPM. 141261510



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, Faksimail (0725) 47296; Website: [www.syariah.metrouniv.ac.id](http://www.syariah.metrouniv.ac.id); e-mail: [syariah.iaim@metrouniv.ac.id](mailto:syariah.iaim@metrouniv.ac.id)

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

PEMBIMBING : I

Nama : Eko Riyanto

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ S1 PBS

NPM : 141261510

Semester/TA : X/ 2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan
3	Jumat 21/2019 /06	Bab 5 Kesimpulan Cairas menjawab isi / pertanyaan dari bab sebelumnya. * Saran lebih di tujukan pada pihak bank terkait tentang mekanisme nya

Dosen Pembimbing I

**Liberty, SE., MA.**  
NIP. 19740824 200003 2 002

Mahasiswa Ybs.

**Eko Riyanto**  
NPM. 141261510



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, Faksimail (0725) 47296; Website: [www.syahiah.metrouiniv.ac.id](http://www.syahiah.metrouiniv.ac.id); e-mail: [syahiah.iaim@metrouiniv.ac.id](mailto:syahiah.iaim@metrouiniv.ac.id)

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

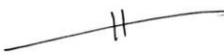
PEMBIMBING : I

Nama : Eko Riyanto

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ S1 PBS

NPM : 141261510

Semester/TA : X/2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan
	Senin 24/6/19	Telah di perbaiki sesuai arahan saat bimbingan  Bab 4-5 ACC lengkapi Lampiran z Siap di Ujikan  

Dosen Pembimbing I

**Liberty, SE., MA.**  
NIP. 19740824 200003 2 002

Mahasiswa Ybs,

**Eko Riyanto**  
NPM. 141261510



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, Faksimail (0725) 47296; Website: [www.syariah.metrouniv.ac.id](http://www.syariah.metrouniv.ac.id); e-mail: [syariah.iaim@metrouniv.ac.id](mailto:syariah.iaim@metrouniv.ac.id)

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

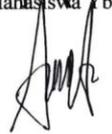
Nama : Eko Riyanto  
NPM : 141261510

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ S1 PBS  
Semester/TA : IX/ 2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan	Tanda Tangan
1.	Rabu/ 26-09-2018	✓	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tanda tangan kolom yg ada nama anda</li><li>- Rubrik format form konsul. for bimbingan. sesuai contoh yg sudah sy buat.</li><li>- Penulisan BR/Syariah apakah memang dipisah?</li><li>- LBM nya mohon diperjelas lagi. Pertegas apa masalah yg terjadi disini sesuai dg judul proposal anda?</li></ul>	

Dosen Pembimbing II

  
**Muhammad Hanafi Zuardi, SHI, MSI**  
NIP. 198007182008011012

Mahasiswa Ybs,  
  
**Eko Riyanto**  
NPM. 141261510



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, Faksimail (0725) 47296, Website: [www.syariah.metrouniv.ac.id](http://www.syariah.metrouniv.ac.id); e-mail: [syariah.iain@metrouniv.ac.id](mailto:syariah.iain@metrouniv.ac.id)

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Eko Riyanto

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ S1 PBS

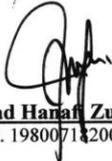
NPM : 141261510

Semester/TA : IX/ 2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan	Tanda Tangan
	Ribay 26-07-2018	✓	<p><del>aktif anda mana?</del></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Rumus masalah cob- semaih lagi ... cek lagi</li><li>- Uj. 2 leg uunin semaih dg rumus masalah</li><li>- penulisan footnote hap? B.b cek lagi, semaih dg buku pedoman</li><li>- Daftar pustaka coba diurutkan semaih jadi abjad.</li></ul>	

Dosen Pembimbing II

Mahasiswa Ybs,

  
**Muhammad Hanaf Zuardi, SHI, MSI**  
NIP. 198007142008011012

  
**Eko Riyanto**  
NPM. 141261510



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, Faksimail (0725) 47296, Website: www.syariah.metrouniv.ac.id, e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

PEMBIMBING : II

Nama : Eko Riyanto

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ S1 PBS

NPM : 141261510

Semester/TA : IX/ 2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan
	Rahul 10-10-2019 Pukul 09.00 - selesai	- Kaji pustaka yg digunakan usahakan minimal Skripsi 5-7 bukan lagi akhir. Dari jurnal juga boleh yg penting jelas dapat/ sumber jurnalnya. - Data penelitian, bagaimana jika ada diambil dari beberapa narasumber terkait? Jika dapat, maka sesuai dg situasi dan kondisi peneliti.

Dosen Pembimbing II

Mahasiswa Ybs,

M. Hanafi Zuhri, SHI, MSI  
NIP. 198007122008011012

Eko Riyanto  
NPM. 141261510



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, Faksimail (0725) 47296, Website: [www.syariah.metrouniv.ac.id](http://www.syariah.metrouniv.ac.id); e-mail: [syariah.iaim@metrouniv.ac.id](mailto:syariah.iaim@metrouniv.ac.id)

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

PEMBIMBING : II

Nama : Eko Riyanto

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ S1 PBS

NPM : 141261510

Semester/TA : IX/ 2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan
	Rabu/10-10-2018 pukul 13.25 s.d selesai	Ace y dilanjutkan ke Pemb. I : Bab. 1 - 10

Dosen Pembimbing II

**M. Hanafi Zuardi, SHI, MSI**  
NIP. 198007182008011012

Mahasiswa Ybs,

**Eko Riyanto**  
NPM. 141261510



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, Faksimail (0725) 47296; Website: [www.syariah.metrouniv.ac.id](http://www.syariah.metrouniv.ac.id); e-mail: [syariah.iaim@metrouniv.ac.id](mailto:syariah.iaim@metrouniv.ac.id)

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

PEMBIMBING : II

Nama : Eko Riyanto

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ SI PBS

NPM : 141261510

Semester/TA : IX/ 2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan
1.	Rabu/05-12-2018	fee Outline dan Bab IPO

Dosen Pembimbing II

**M. Hanafi Zuardi, SHI, MSI**  
NIP. 198007182008011012

Mahasiswa /ybs,

**Eko Riyanto**  
NPM. 141261510



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, Faksimail (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

PEMBIMBING : II

Nama : Eko Riyanto

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ S1 PBS

NPM : 141261510

Semester/TA : X/ 2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan
1.	Rahay 19.06.2019	kesimpulan yg dibuat. Sebaiknya dengan rumusan masalah pada yg telah dibuat pada rencana awal penelitian (B-6 P) - Point-point bahasan pada Bab IV (Hasil penelitian) utamnya pada beberapa butir yg menjadi bahasan penelitian.

Dosen Pembimbing II

Mahasiswa/ Ybs,

  
**M. Hanan Zuydi, SHI, MSI**  
NIP. 198007182008011012

  
**Eko Riyanto**  
NPM. 141261510



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, Faksimail (0725) 47296; Website: [www.syariah.metrouniv.ac.id](http://www.syariah.metrouniv.ac.id); e-mail: [syariah.iain@metrouniv.ac.id](mailto:syariah.iain@metrouniv.ac.id)

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

PEMBIMBING : II

Nama : Eko Riyanto

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ S1 PBS

NPM : 141261510

Semester/TA : X/ 2018/2019

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan/ Bimbingan yang diberikan
1.	Rokas/cg fumi'cg	Ace 4/ Bab IV dan Bab V - Lanjutkan ke Pemb. I.

Dosen Pembimbing II

**M. Hanafi Zuardi, SHL, MSI**  
NIP. 198007182008011012

Mahasiswa Ybs,

**Eko Riyanto**  
NPM. 141261510

## DOKUMENTASI FOTO



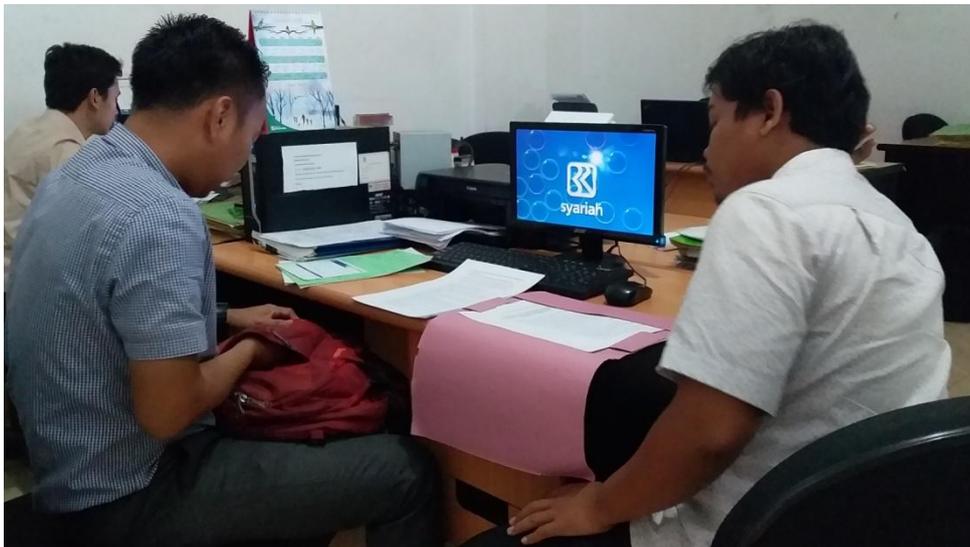
Wawancara dengan Bapak Hendro Widodo selaku Pimpinan BRISyariah KCP  
Sribhawono



Wawancara dengan Bapak Marlis Femamindi selaku *Acount Officer* (AO)  
BRISyariah KCP Sribhawono



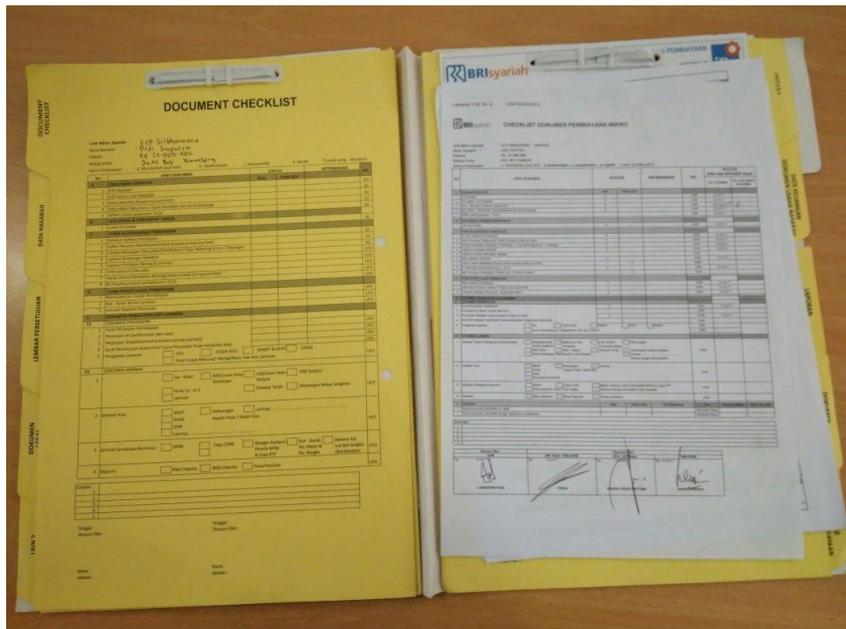
Wawancara dengan Bapak Marlis Femamindi selaku *Account Officer* (AO)  
BRISyariah KCP Sribhawono



Wawancara dengan Bapak Marlis Femamindi selaku *Account Officer* (AO)  
BRISyariah KCP Sribhawono



Berkas Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)  
BRISyariah KCP Sribhawono nampak luar



Berkas Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)  
BRISyariah KCP Sribhawono nampak dalam

## **RIWAYAT HIDUP**



Eko Riyanto dilahirkan di Taman Cari pada tanggal 17 Januari 1995, anak pertama dari pasangan Bapak Muhartono dan Ibu Misiyah, dan memiliki satu orang adik bernama Aditya Zikri Hady.

Pendidikan dasar peneliti adalah ditempuh di SD Negeri 1 Taman Cari dan selesai pada tahun 2008, kemudian melanjutkan di Sekolah Menengah Pertama Negeri 1 Purbolinggo dan selesai pada tahun 2011. Sedangkan pendidikan Sekolah Menengah Atas di SMAN 1 Purbolinggo, dan selesai pada tahun 2014, kemudian melanjutkan pendidikan di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Perbankan Syariah dimulai pada semester 1 TA 2014/2015.