

SKRIPSI

**ANALISIS KELAYAKAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN
MURABAHAH PADA PRODUK KREDIT
PEMILIKAN RUMAH (KPR)
(Studi Kasus Bank BRISyariah KCP Metro)**

Oleh:

**ULFA FADHILA MARDHIYAH
NPM. 141274610**



**Jurusan S.1 Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis**

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

**ANALISIS KELAYAKAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN
MURABAHAH PADA PRODUK KREDIT
PEMILIKAN RUMAH (KPR)
(Studi Kasus Bank BRISyariah KCP Metro)**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagian Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)

Oleh:

ULFA FADHILA MARDHIYAH
NPM. 141274610

Pembimbing I : Nizaruddin, S.Ag.,MH.
Pembimbing II : Nurhidayati, S.Ag.,MH

Jurusan S1 Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

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

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : Analisis Kelayakan Pemberian Pembiayaan
Murabahah pada Produk Kredit Pemilikan Rumah
(KPR) (Studi Kasus Bank BRISyariah KCP Metro)

Nama : Ulfa Fadhillah Mardhiyah

NPM : 141274610

Jurusan : S.I Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

MENYETUJUI

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

Pembimbing I



Nizaruddin, S.Ag, M.H
NIP. 19740302 199903 1 001

Pembimbing II



Nurhidayati, S.Ag, M.H
NIP. 19761109 200912 2 001

NOTA DINAS

Nomor :
Lampiran : 1 (satu) berkas
Hal : **Pengajuan untuk Dimunaqosyahkan**
Saudara Ulfa Fadhilah Mardhiyah

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

Assalammu'alaikum Wr. Wb.

Setelah Kami mengadakan pemeriksaan, bimbingan dan perbaikan seperlunya maka skripsi saudara:

Nama : **ULFA FADHILAH MARDHIYAH**
NPM : 141274610
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : S1 Perbankan Syariah
Judul : **ANALISIS KELAYAKAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PRODUK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) (Studi Kasus Bank BRISyariah KCP Metro)**

Sudah dapat kami setuju dan dapat diajukan ke Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro untuk dimunaqosyahkan.

Demikianlah harapan kami dan atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Wassalammu'alaikum Wr. Wb.

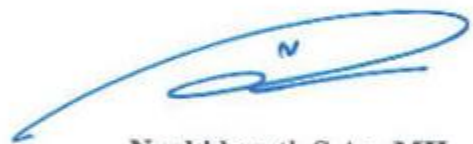
Metro, Mei 2019

Pembimbing I,

Pembimbing II,



Nizaruddin, S.Ag.,MH.
NIP. 19740302 199903 1 001



Nurhidavati, S.Ag.,MH
NIP. 19761109 200912 2 001

PENGESAHAN SKRIPSI

Nomor: 1823/In.2B.3/D/PP.00.9/07/2019

Skripsi dengan Judul: **ANALISIS KELAYAKAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PRODUK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) (Studi Kasus Bank BRISyariah KCP Metro)**, yang ditulis oleh **ULFA FADHILAH MARDHIYAH** dengan NPM 141274610, Jurusan: Ekonomi Syariah telah diujikan dalam sidang Munaqosyah Fakultas: Ekonomi dan Bisnis Islam pada hari Kamis/04 Juli 2019.

TIM MUNAQOSYAH:

Ketua/Moderator : Nizaruddin, S.Ag, M.H

Penguji I : Rina El Maza, S.H.I, M.S.I

Penguji II : Nurhidayati, M.H

Sekretaris : Liana Dewi S, M.E.Sy



Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



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

ABSTRAK

ANALISIS KELAYAKAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA PRODUK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) (Studi Kasus Bank BRISyariah KCP Metro)

Oleh

Ulfa Fadhillah Mardhiyah
NPM: 141274610

Analisis pembiayaan merupakan langkah penting untuk merealisasikan pembiayaan di bank syariah. Analisis pembiayaan yang dilakukan oleh pelaksana (pejabat) pembiayaan di bank syariah dimaksudkan untuk menilai kelayakan calon nasabah, dan menekan resiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan. Dalam pengajuan pembiayaan nasabah harus memenuhi syarat-syarat umum yang telah ditentukan, karena persyaratan tersebut memiliki peranan penting dalam pemberian pembiayaan, apabila pihak Bank kurang teliti dalam menganalisa calon nasabah tersebut, maka akan dikhawatirkan terjadi pembiayaan macet, maka penulis tertarik melakukan penelitian pada BRISyariah KCP Metro, dikarenakan BRISyariah ini merupakan salah satu Lembaga Keuangan Syariah yang cukup banyak menyalurkan pembiayaan berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui analisis kelayakan pemberian pembiayaan *murabahah* pada produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh Bank BRISyariah KCP Metro. Penelitian ini merupakan Penelitian lapangan (*field research*). Sumber data yang digunakan meliputi primer dan sekunder. Dalam pengumpulan data, peneliti mengumpulkan dengan menggunakan alat pengumpul data wawancara dan dokumentasi. Hasil analisis terhadap permasalahan yang dibahas dipaparkan secara deskriptif dengan pola pemikiran induktif dalam laporan hasil penelitian.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang peneliti lakukan pada BRISyariah KPC Metro, maka peneliti dapat menyimpulkan bahwa: analisis kelayakan pemberian pembiayaan *murabahah* pada produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh Bank BRISyariah KCP Metro yaitu dengan menggunakan prinsip 5C (*character, capacity, colleteral, capital, condition of economy*) dan ditambah dengan prinsip 3P (*personality, party, purpose*). Pihak BRISyariah KCP Metro sudah cukup baik dalam menjalankan prinsip 5C dan 3P tersebut dalam melakukan analisa kelayakan pemberian pembiayaan *murabahah* pada produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Kemudian setelah analisis kelayakan pemberian pembiayaan hasilnya baik kemudian akan dilakukan penandatanganan akad, selanjutnya *Account Officer* (AO) melakukan monitoring terhadap pembiayaan yang telah diberikan. Nasabah Bank melakukan perjanjian dan kesepakatan terhadap pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR iB).

ORISINILITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ULFA FADHILAH MARDHIYAH
NPM : 141274610
Jurusan : S.I Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

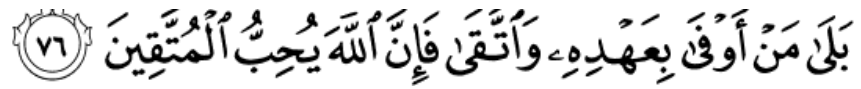
Menyatakan bahwa Skripsi ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, Mei 2019
Yang menyatakan



Ulfa Fadhillah Mardhiyah
NPM. 141274610

MOTTO



Artinya: *sebenarnya barang siapa menepati janji dan
bertakwa, Maka sungguh Allah mencintai
orang-orang yang bertakwa.*

(QS. Ali Imron: 76)¹

¹ Departemen Agama RI, *Al Quran dan Terjemahannya*, (Surabaya: Pustaka Agung Harapan, 2006), h. 107

PERSEMBAHAN

Dengan hati yang ikhlas dan penuh rasa syukur kehadiran Allah SWT yang selalu melimpahkan rahmat dan karunia-Nya untuk terus mengiringi setiap langkah peneliti persembahkan skripsi ini kepada:

1. Kedua orangtua Ibunda Eliyana, SPd dan Ayahanda Arwin yang sangat peneliti sayangi, yang tidak pernah lelah mendo'akan dan mendukung peneliti baik dalam bentuk moril materil serta tak pernah henti memberikan kasih sayang dan memotivasi yang tiada batas.
2. Adik-adik yang selalu memberikan do'a dan dukungan untuk keberhasilan peneliti.
3. Bapak Nizaruddin, S.Ag.,MH selaku pembimbing I yang selalu sabar memberikan pengarahan dan bimbingan yang sangat berharga.
4. Ibu Nurhidayati, S.Ag.,MH selaku pembimbing II yang selalu sabar memberikan pengarahan dan bimbingan hingga skripsi ini selesai.
5. Sahabat-sahabat seperjuanganku mahasiswa Jurusan S1 Perbankan Syariah Angkatan 2014 yang telah memberi semangat dan motivasi serta tidak pernah lelah mendengar keluh kesahku.
6. Almamater Institusi Agama Islam (IAIN) Metro tempatku menuntut ilmu dan memberikan pelajaran-pelajaran intelektual yang berharga,

Semoga orang-orang yang berjasa hingga skripsi ini selesai dibalas dengan pahala yang berlipat-lipat ganda dari Allah SWT. Amin

KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum Wr.Wb

Puji syukur peneliti panjatkan kehadirat Allah SWT, atas taufik hidayah dan inayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan penelitian proposal ini. Penelitian proposal ini adalah sebagai salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan Jurusan S1 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E).

Dalam upaya penyelesaian proposal ini, peneliti telah menerima banyak bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karenanya peneliti mengucapkan terima kasih 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
3. Ibu Reonika Puspitasari, M.E.Sy, selaku Ketua Jurusan S1 Perbankan Syariah
4. Bapak Nizaruddin, S.Ag.,MH, selaku Pembimbing I, yang telah memberikan bimbingan yang sangat berharga kepada peneliti.
5. Ibu Nurhidayati, S.Ag.,MH, selaku Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan yang sangat berharga kepada peneliti.
6. Bapak dan Ibu Dosen/Karyawan IAIN Metro yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan sarana prasarana selama peneliti menempuh pendidikan.

7. Pimpinan Cabang dan segenap Karyawan di BRISyariah KCP Metro yang telah memberikan sarana dan prasarana kepada peneliti sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Kritik dan saran demi perbaikan proposal ini sangat diharapkan dan akan diterima dengan kelapangan dada. Dan akhirnya semoga proposal ini kiranya dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu Perbankan Syariah .

Wassalamualaikum Wr.Wb

Metro, Juli 2019

Penulis



Ulfa Fadhillah Mardhivah
NPM. 141274610

DAFTAR ISI

COVER	i
PERSETUJUAN.....	iii
PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
ORISINILITAS PENELITIAN	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pertanyaan Penelitian	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
D. Penelitian Relevan.....	8
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Kelayakan Pembiayaan	11
1. Definisi Analisis Kelayakan Pembiayaan	11
2. Prinsip Analisis Kelayakan Pembiayaan.....	12
B. Pembiayaan Murabahah	14
1. Pengertian Pembiayaan	14
2. Pengertian Pembiayaan Murabahah	15
3. Landasan Hukum Murabahah	17
4. Rukun dan Syarat Murabahah	19
5. Aplikasi Pembiayaan Murabahah dalam Perbankan Syariah .	21
C. Kredit Pemilikan Rumah.....	23
1. Pengertian Pemilikan Rumah	23
2. Fungsi dan Tujuan Kredit Pemilikan Rumah.....	24
3. Manfaat Kredit Pemilikan Rumah	24
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis dan Sifat Penelitian	26

B. Sumber Data.....	27
C. Metode Pengumpulan Data	29
D. Teknik Analisa Data.....	30
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Profil Bank BRISyariah KCP Metro.....	32
1. Sejarah Berdirinya Bank BRISyariah KCP Metro.....	32
2. Visi dan Misi Bank BRISyariah KCP Metro	33
3. Produk Pembiayaan Bank BRISyariah KCP Metro.....	34
4. Struktur Organisasi Bank BRISyariah KCP Metro.....	36
B. Kelayakan Pemberian Pembiayaan Murabahah pada produk kredit Pemilikan Rumah (KPR iB) di Bank BRISyariah KCP Metro	37
C. Analisa Kelayakan Pemberian Pembiayaan Murabahah pada produk kredit Pemilikan Rumah (KPR iB) di Bank BRISyariah KCP Metro	47
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	58
B. Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1.1 Jumlah Nasabah BRISyariah KCP Metro Tahun 2013-2017	5
4.1 Jumlah Nasabah BRISyariah KCP Metro Tahun 2013-2017	38
4.2 Type Rumah dalam KPR BRISyariah	39

DAFTAR GAMBAR

Tabel	Halaman
3.1 Skema Ba’I Al-Murabahah	23
4.1 Struktur Organisasi BRISyariah KCP Metro	36

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Bimbingan
2. Outline
3. Alat Pengumpul Data
4. Surat Research
5. Surat Tugas
6. Formulir Konsultasi Bimbingan Skripsi
7. Foto-foto Penelitian
8. Surat Keterangan Bebas Pustaka
9. Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan perekonomian yang semakin kompleks saat ini tentunya tidak terlepas dengan peran serta perbankan. Peranan perbankan dalam memajukan perekonomian suatu negara sangatlah besar. Hampir semua sektor yang berhubungan dengan berbagai kegiatan keuangan selalu membutuhkan jasa bank. Secara sederhana bank diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya.²

Indonesia merupakan negara yang menganut sistem ekonomi kapitalis. Mulai tahun 1992, dengan dikeluarkannya Undang-Undang Perbankan No. 7 Tahun 1992, Indonesia mulai memperkenalkan sistem keuangan dan perbankan ganda yaitu bank konvensional dan bank syariah karena bank boleh beroperasi dengan prinsip bagi hasil.³

Bank Syariah merupakan lembaga intermediasi antar pihak investor yang menginvestasikan dananya di bank kemudian selanjutnya bank syariah menyalurkan dananya kepada pihak lain yang membutuhkan dana. Investor yang menempatkan dananya mendapatkan imbalan dari bank dalam bentuk bagi hasil yang disahkan dalam syariah Islam.⁴

²Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 3

³Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 205

⁴Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), Edisi 1, h. 32.

Secara umum, bank adalah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, meminjam uang, dan memberikan jasa pengiriman uang.⁵ Salah satu skim fiqh yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli *murabahah* ini lazim dilakukan oleh Rasulullah Saw dan para sahabatnya.

Murabahah dalam aplikasi bank syariah, bank merupakan penjual atas objek barang dan nasabah merupakan pembeli. Bank menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang kepada *supplier*, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syariah.⁶

Dalam perkembangan ekonomi yang terjadi saat ini menyebabkan keinginan akan kebutuhan manusia terus bertambah. Kebutuhan manusia beraneka ragam sesuai dengan hartkatnya selalu meningkat, sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkan itu terbatas. Pada umumnya manusia mempunyai kebutuhan dasar, di antaranya kebutuhan sandang, pangan dan papan.

Dari ketiga kebutuhan dasar manusia, untuk pemenuhan kebutuhan papan, tidak semua manusia mampu memenuhinya secara langsung, seperti halnya untuk kebutuhan memiliki rumah. Dalam pemenuhan kebutuhan rumah sangat tidak mudah. Oleh karenanya dalam perkembangan perekonomian masyarakat yang semakin meningkat muncul jasa pembiayaan yang ditawarkan oleh lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank. Pembiayaan dalam lembaga keuangan merupakan salah satu tugas pokok bank

⁵ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqh dan Keuangan Edisi.4* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2010), h. 18

⁶Ismail, *Perbankan Syariah.*, h. 138-139.

yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*.⁷

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁸

Perbankan syariah kini menyediakan jasa layanan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dapat memberikan alternatif bagi masyarakat untuk pemenuhan kebutuhan hunian rumah. Sebelum suatu fasilitas pembiayaan diberikan dalam menyalurkan KPR, bank syariah harus merasa yakin bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penelitian pembiayaan sebelum pembiayaan tersebut disalurkan. Penilaian pembiayaan oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya. Bank harus lebih selektif dan hati-hati dalam menyalurkan dana kemasyarakatan, agar bank tidak mengalami kerugian dikemudian hari.

Analisis pembiayaan merupakan langkah penting untuk merealisasikan pembiayaan di bank syariah. Analisis pembiayaan yang dilakukan oleh pelaksana (pejabat) pembiayaan di bank syariah dimaksudkan untuk menilai kelayakan calon nasabah, dan menekan resiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan. Tujuan utama dari analisis kelayakan nasabah dalam penyaluran

⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 160

⁸ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h, 102

pembiayaan ini untuk memperoleh keyakinan bahwa nasabah memiliki kemauan dan kemampuan memenuhi kewajibannya secara tertib.⁹

Kriteria penilaian yang umum dan harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan pembiayaan biasanya dilakukan dengan analisis 5C dan 7P. Penilaian dengan analisis 5 C adalah *character, capacity, capital, condition, dan collateral*. Sedangkan analisis 7P yaitu *personality, party, purpose, prospect, payment, profitability, dan protection*.¹⁰ Adapun dalam penelitian ini menggunakan penilaian dengan analisis 5C dan 3P dalam menganalisa kelayakan pemberian pembiayaan *murabahah* pada produk KPR BRISyariah KCP Metro.

Bank BRISyariah KCP Metro merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang menerapkan pembiayaan *murabahah* dengan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini hadir untuk memberikan kesempatan kepada masyarakat yang ingin memiliki rumah secara kredit. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh Bank BRISyariah KCP Metro menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dimana pembayarannya dilakukan secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan hingga habis masa jatuh tempo.

Sistem yang digunakan Bank BRISyariah KCP Metro dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah bank dan nasabah berkongsi atas sebuah rumah. Nasabah membayar angsuran kepada bank yang secara langsung kepemilikan rumah beralih kepada nasabah. Jika nasabah telah melunasi semua cicilannya.

⁹Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), h. 347.

¹⁰Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan.*, h. 136-139

Sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan dengan analisis 5C dan juga 7P. Dari 5 tahun terakhir dapat dikatakan mengalami kenaikan. Namun jumlah nasabah yang mengajukan pembiayaan tidak sebanding dengan nasabah yang pembiayaannya di setujui oleh BRISyariah KCP Metro nasabah yang mengajukan pembiayaan bisa dibilang banyak, tapi nasabah yang di setujui pembiayaannya hanya sedikit. Data dapat dilihat dalam tabel sebagai berikut ini :

Tabel 1.1

Jumlah Nasabah BRISyariah KCP Metro Tahun 2013-2018

Tahun	Jumlah Nasabah
2013	54
2014	56
2015	66
2016	72
2017	82
2018	87
Jumlah	417

Sumber: Dokumentasi BRISyariah KCP Metro Tahun 2018

Menurut Ibu Kartika Wulandari selaku *Account Officer* BRISyariah KCP Metro, pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah KCP Metro peminatnya sangat banyak, akan tetapi hanya sedikit yang menyetujui oleh pihak BRISyariah KCP Metro dalam pembiayaan tersebut, hal ini disebabkan oleh adanya nasabah yang melakukan *wanprestasi* dalam pembiayaan *murabahah* yang disebut. *Wanprestasi* terjadi karena adanya ketidak lancarannya nasabah dalam melakukan pembayaran sehingga menyebabkan pembiayaan bermasalah. Oleh sebab itu pihak BRISyariah KCP Metro lebih selektif dalam menentukan nasabahnya. Untuk menyelesaikan

masalah seperti ini, biasanya pihak bank melakukan atau memberikan surat peringatan yang bila masih tidak terselesaikan bisa dilakukan dengan jalan kekeluargaan, atau bisa saja pihak bank akan mengambil jaminan anggunan yang kemudian melelangnya bila memang pemilik dari anggunan tersebut tidak berniat untuk menyelesaikan dengan jalan yang baik.¹¹

Dalam pengajuan pembiayaan nasabah harus memenuhi syarat-syarat umum yang telah ditentukan, diantaranya kelayakan calon nasabah yang berupa pribadi nasabah itu sendiri serta agunan yang diberikan berupa sertifikat tanah, kebun, rumah, dan sejenisnya yang disesuaikan dengan pembiayaan yang akan diajukan. Karena persyaratan tersebut memiliki peranan penting dalam pemberian pembiayaan, apabila pihak Bank kurang teliti dalam menganalisa calon nasabah tersebut, maka akan dikhawatirkan terjadi pembiayaan macet, maka penulis tertarik melakukan penelitian pada BRISyariah KCP Metro, dikarenakan BRISyariah ini merupakan salah satu Lembaga Keuangan Syariah yang cukup banyak menyalurkan pembiayaan berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis tertarik mengangkat judul **“Analisis Kelayakan Pemberian Pembiayaan *Murabahah* pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus Bank BRISyariah KCP Metro)”**.

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah yang sudah diuraikan di atas, maka pertanyaan dalam penelitian ini adalah: “Bagaimana analisis kelayakan

¹¹Ibu Kartika Wulandari selaku *Account Office* (AO) BRISyariah KCP Metro, Wawancara, Pada Tanggal 20 September 2018

pemberian pembiayaan *murabahah* pada produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh Bank BRISyariah KCP Metro?”

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada latar belakang di atas, permasalahan tujuan penelitian dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui analisis kelayakan pemberian pembiayaan *murabahah* pada produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh Bank BRISyariah KCP Metro.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Secara Teoritis

- 1) Menambah khazanah keilmuan yang dapat berguna bagi pengembangan ilmu perbankan syariah.
- 2) Sebagai acuan untuk penelitian serupa dimasa yang akan datang serta dapat dikembangkan lebih lanjut demi mendapatkan hasil yang sesuai dengan perkembangan zaman.

b. Secara Praktis

- 1) Penelitian ini diharapkan sebagai tambahan wawasan pengalaman dan pengetahuan yang lebih luas mengenai analisis kelayakan pembiayaan *murabahah* pada produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).
- 2) Penelitian ini dapat dijadikan bahan masukan bagi peneliti khususnya dan bagi bank syariah pada umumnya dalam

menganalisis kelayakan pembiayaan *murabahah* pada produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

D. Penelitian Relevan

Agar tidak terjadi pengulangan pembahasan maupun pengulangan penelitian dan juga dapat melengkapi wacana yang berkaitan dengan penelitian maka diperlukan wacana atau pengetahuan tentang penelitian-penelitian sejenis yang telah diteliti sebelumnya. Terkait dengan penelitian ini, sebelumnya telah ada beberapa penelitian yang mengangkat tema yang sama dengan penelitian ini, antara lain sebagai berikut:

1. Penelitian karya Desti Amanti, mahasiswi IAIN Metro yang berjudul “Mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB) di BRI Syariah KCP Metro”. Hasil penelitian tersebut menyimpulkan bahwa, mekanisme pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB) di BRI Syariah KCP Metro sudah sesuai dengan mekanisme pembiayaan pada bank syariah seperti pengajuan pembiayaan, inisiasi, permohonan BI *Checking*, appraisal, investigasi, evaluasi kelayakan calon nasabah, persetujuan pembiayaan, Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3), permohonan pelaksanaan akad, proses pra signing, penandatanganan akad, pencairan pembiayaan KPR dan dokumentasi pembiayaan.
2. Penelitian karya Ammirudin K, yang berjudul “Kelayakan Nasabah Dalam Pemberian Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Pada Kantor Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Investama Mega Bakti Makassar.”. Hasil penelitian tersebut menyimpulkan, bahwa dalam

menganalisis kelayakan pembiayaan nasabah dalam pemberian pembiayaan Bank Rakyat Syariah melakukan penilaian dengan menggunakan 5C dan konsep *FAST* yaitu *Fathanah, Aamanah, Shidiq, dan Tabligh*. Kelayakan ini berdampak positif bagi bank dan berdampak negative bagi nasabah karena bagi nasabah untuk mendapatkan modal secara cepat akan terhambat dengan standar kelayakan ini.

3. Penelitian karya Dimas Setia Prayogo, yang berjudul Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan *Murabahah* Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Magelang”. Hasil penelitian tersebut menyimpulkan, bahwa dalam pelaksanaan pemberian pembiayaannya bank berhak menerima dan menolak pembiayaan yang diajukan calon nasabah. Layak atau tidak layaknya calon nasabah untuk mendapatkan pembiayaan tersebut tergantung pada penilaian. Non litigasi dan litigasi merupakan langkah dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Cabang Pembantu Magelang.
4. Penelitian karya Zulka Hafidhiss Idqi, yang berjudul “Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah dengan Akad *Murabahah* di BTN Kantor Cabang Syariah Tegal”. Hasil penelitian tersebut menyimpulkan, bahwa di dalam kegiatan perbankan yang dilakukan oleh BTN Kantor Cabang Syariah Tegal dari berbagai produk yang ada BTN memfokuskan pada penjualan produk pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *murabahah* hal ini dibuktikan dengan persaingan antar bank-bank yang menyalurkan pembiayaan KPR

yang sama dengan BTN, tetapi BTN tetap memimpin pasar dengan pasar dominan dalam lingkup pembiayaan KPR.

Persamaan penelitian relevan diatas dengan peneliti lakukan ini yaitu sama-sama membahas Kredit Pemilikan Rakyat (KPR). Akan tetapi pembiayaan yang diteliti berbeda focus penelitian yang dikaji pada penelitian ini yaitu tentang Analisis Kelayakan Pembiayaan *Murabahah* pada Produk Kredit Pemilikan Rakyat (KPR).

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Kelayakan Pembiayaan

1. Definisi Analisis Kelayakan Pembiayaan

Sebelum suatu fasilitas pembiayaan diberikan, maka bank harus merasa yakin bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian pembiayaan sebelum pembiayaan tersebut disalurkan. Analisis kelayakan pembiayaan oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar dan sungguh-sungguh.¹²

Analisis kelayakan pembiayaan adalah suatu kegiatan penelitian secara mendalam terhadap suatu usaha untuk mengetahui layak tidaknya usaha tersebut dijalankan dan menentukan seberapa besar keuntungan dan kerugian yang akan timbul dan usaha tersebut. Pembiayaan yang diberikan kepada suatu usaha merupakan sumber pendapatan besar dalam operasional lembaga keuangan. Namun selain dapat mendatangkan keuntungan, pembiayaan juga mengandung tingkat resiko yang bervariasi dan dapat mengganggu likuiditas lembaga keuangan tersebut.¹³

¹²Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 136

¹³Farida Fhani, "Analisa Kelayakan Pembiayaan Mudharabah pada BMT (Studi pada BMT Tanjung Sejahtera dan BMT Al-Kautsar)", dalam http://www.repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/7274/1/Faridha%20Fani-FSH_NoRestriction.pdf, diakses pada tanggal 25 September 2018.

Analisis kelayakan pembiayaan merupakan langkah penting untuk realisasi pembiayaan di bank. Analisis pembiayaan yang dilakukan oleh pelaksana (pejabat) pembiayaan di bank dimaksudkan untuk:

- a. Menilai kelayakan usaha calon peminjam;
- b. Menekan resiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan; dan
- c. Menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak.¹⁴

Berdasarkan uraian di atas, dapat dipahami bahwa analisis kelayakan pembiayaan adalah suatu kegiatan penelitian terhadap suatu usaha yang bertujuan untuk mengetahui kelayakan usaha dan menentukan seberapa besar untung dan rugi yang akan timbul dari usaha tersebut.

2. Prinsip Analisis Kelayakan Pembiayaan

Prinsip analisis kelayakan pembiayaan yang umum dan harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan, dilakukan dengan analisis 5 C dan 7 P. Penilaian dengan analisis 5 C adalah sebagai berikut:

a. Character

Character merupakan sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari seseorang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dipercaya. Dalam hal ini bank meyakini benar bahwa calon debiturnya memiliki reputasi baik, artinya selalu menepati janji dan tidak terlibat hal-hal yang berkaitan dengan kriminalitas, misalnya penjudi, pemabuk, atau penipu. Untuk dapat membaca sifat atau watak dari calon debitur dapat dilihat sari latar belakang nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan jiwa sosial.

b. Capacity

¹⁴ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2005), h. 165

Capacity adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Bank harus mengetahui secara pasti atas kemampuan calon debitur dengan melakukan analisis usahanya dari waktu ke waktu. Pendapatan yang selalu meningkat diharapkan kelak mampu melakukan pembayaran kembali atas kreditnya. Sedangkan bila diperkirakan tidak mampu, bank dapat menolak permohonan dari calon debitur. *Capacity* sering juga disebut dengan nama *Capability*.

c. *Capital*

Capital adalah kondisi kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelola calon debitur. Bank harus meneliti modal calon debitur selain besarnya juga strukturnya. Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas dan solvabilitasnya, rentabilitas dan ukuran lainnya.

d. *Condition*

Pembiayaan yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon nasabah. Penilaian kondisi dan bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

e. *Collateral*

Collateral merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun yang nonfisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi sesuatu, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.¹⁵

Selain prinsip-prinsip di atas, Kasmir menyebutkan bahwa terdapat 7 prinsip pemberian kredit atau disebut juga dengan 7 P, yaitu sebagai berikut:

- a. *Personality* (kepribadian) artinya menilai nasabah dari segi kepribadian atau tingkah laku sehari-hari atau masa lalunya.
- b. *Party* (golongan) artinya mengklasifikasi nasabah ke dalam golongan-golongan tertentu berdasarkan modal (*capital*), loyalitas (*capacity*) dan karakternya (*character*).
- c. *Purpose* (tujuan) artinya mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah.

¹⁵Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, h. 136-138

- d. *Prospect* (kemampuan melihat masa depan) artinya menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak.
- e. *Payment* (sumber pembayaran) artinya ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit.
- f. *Profitability* (kemampuan untuk mendapatkan keuntungan) artinya untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba.
- g. *Protection* (perlindungan) artinya bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan.¹⁶

Berdasarkan keterangan tersebut diatas, prinsip 5P terdiri dari *Character, Capacity, Capital, Condition* dan *Collateral*. Sedangkan prinsip 7P terdiri dari *Personality, Party, Purpose, Prospect, Payment, Profitability* dan *Protection*.

B. Pembiayaan Murabahah

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas Bank Syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada penggunaan dana.¹⁷ Pembiayaan dalam arti sempit dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah.¹⁸

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

¹⁶*ibid.*, h. 138-139

¹⁷ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), Edisi 1, h. 105.

¹⁸ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), h.17.

pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.¹⁹

Berdasarkan uraian di atas, dapat dipahami bahwa pembiayaan adalah sebuah fasilitas berupa produk perbankan yang memberikan pinjaman bagi nasabah yang kekurangan dana untuk sebuah usaha dimana pihak nasabah diwajibkan memberikan angsuran setiap jangka waktu tertentu dengan bagi hasil yang telah disepakati di awal persetujuan kedua belah pihak.

2. Pengertian Pembiayaan *Murabahah*

Secara linguistik, *murabahah* berasal dari kata *ribh* yang bermakna tumbuh dan berkembang dalam perniagaan. Perniagaan yang dilakukan mengalami perkembangan dan pertumbuhan. Menjual barang secara *murabahah* berarti menjual barang dengan adanya tingkat keuntungan tertentu.²⁰

Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu.²¹

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*,

¹⁹M. Nur Rianto Al Arif, *Dasar-dasar Pemasaran Bank Syariah*, (Bandung: Alfabeta, 2010), h. 42

²⁰Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), h. 103

²¹Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah: Panduan Teknis Pembuatan Akad/ Perjanjian Pembiayaan pada Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), h. 57

karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).²²

Pengertian *murabahah* menurut Andri Soemitra, yaitu sebagai berikut:

Murabahah berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), karena dalam transaksi jual beli bank menyebut jumlah keuntungannya (*margin/mark up*). Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan. Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak ada berubah selama berlakunya akad. pada perbankan, *murabahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bi tsaman ajil*). Pada transaksi ini barang diserahkan setelah akad, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh.²³

Berdasarkan uraian di atas, dapat dipahami bahwa *murabahah* adalah akad jual beli dengan dasar adanya informasi dari pihak penjual terkait atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian bank syariah mensyaratkan atas laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu.

3. Landasan Hukum *Murabahah*

Murabahah merupakan akad jual beli yang diperbolehkan, hal ini berlandaskan atas dalil-dalil yang terdapat dalam AL-Qur'an dan Al-Hadits. Beberapa dalil (landasan syariah) yang memperbolehkan praktik akad jual beli *murabahah* adalah sebagai berikut:

a. Al-Qur'an

²²Adiwarman A. Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqh dan Keuangan Edisi.4* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2010), h. 113

²³Andri Soemitra, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana Pranada Group. 2014)., h. 74

1) Q.S. An-Nisaa': 29

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

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S. An-Nisaa': 29)²⁴

Ayat di atas melarang segala bentuk transaksi yang batil. Di antara transaksi yang dikategorikan batil adalah yang mengandung bunga (riba) sebagaimana terdapat pada sistem kredit konvensional. berbeda dengan *murabahah*, dalam akad ini tidak ditemukan unsur bunga, namun hanya menggunakan margin.²⁵

2) Q.S. Al-Baqarah: 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: ...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba... (Q.S. Al-Baqarah: 175)²⁶

Pada ayat di atas, Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum, serta menolak dan melarang konsep ribawi. Berdasarkan ketentuan ini, jual beli *murabahah* mendapat pengakuan dan legalitas syara', dan sah untuk

²⁴Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: CV. Diponegoro, 2005), h. 65

²⁵Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih.*, h. 106

²⁶Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya.*, h. 36

dioperasionalkan dalam praktik pembiayaan bank syari'ah karena ia merupakan salah satu bentuk jual beli dan tidak mengandung unsur ribawi.²⁷

b. Hadis

عَنْ سُهَيْبِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهَةُ : الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه)

Artinya: Dari Suhaib Ar-Rumi r.a bahwa Rasulullah saw. bersabda, “tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqarodah (mudharabah), dan mencampurkan gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.”(HR Ibnu Majah)

Hadis riwayat Ibn Majah di atas merupakan dalil lain dibolehkannya *murabahah* yang dilakukan secara tempo. Kedudukan hadis ini lemah, namun demikian banyak ulama yang menggunakannya sebagai dalil untuk akad jual beli tempo.

4. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Rukun *murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi yaitu sebagai berikut:

- a. Pelaku akad, yaitu ba'i (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan mustyari (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- b. Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga), dan
- c. *Shighah*, yaitu *Ijab* dan *Qabul*.²⁸

Berdasarkan uraian di atas, dapat dipahami bahwa rukun *murabahah* telah ditetapkan harus adanya pelaku akad yaitu pihak yang

²⁷*Ibid*

²⁸Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 82

memiliki barang, objek akad yaitu barang dagangan dan shighad atau ijab qobul, ketiga rukun ini harus ada saat melakukan pembiayaan dengan prinsip *murabahah* karena jika salah satunya tidak ada, maka *murabahah* tidak sah.

Mengenai syarat *murabahah*, M. Syafi'i Antonio menjelaskan syarat-syarat *murabahah* yaitu sebagai berikut:

- a. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.²⁹

Secara prinsip, jika syarat dalam (a), (b), atau (e) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:

- a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya,
- b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual,
- c. Membatalkan kontrak.³⁰

Selanjutnya, beberapa syarat pokok *murabahah* menurut Usmani, sebagaimana dikutip oleh Ascarya, antara lain sebagai berikut:

- a. *Murabahah* merupakan salah satu akad jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjualnya kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- b. Tingkat keuntungan dalam *murabahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk lumpsum atau presentase tertentu dari biaya.

²⁹M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah.*, h. 102

³⁰*Ibid.*, h. 102

- c. Semua biaya yang diperlukan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak, dan sebagainya dimasukkan kedalam biaya perolehan untuk menentukan margin keuntungan didasarkan kepada harga agregat ini. Akan tetapi, pengeluaran yang timbul karena usaha, seperti gaji pegawai, sewa tempat usaha, dan sebagainya tidak dapat dimasukkan ke dalam harga untuk suatu transaksi. Margin keuntungan yang diminta itulah yang meng-cover pengeluaran-pengeluaran tersebut.
- d. *Murabahah* dikatakan sah hanya karena biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya tidak dapat dipastikan, barang/komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *murabahah*.³¹

Berdasarkan syarat di atas dapat dipahami bahwa *murabahah* memiliki manfaat di antaranya adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dan harga jual kepada nasabah, bentuk pembiayaannya sederhana sehingga memudahkan administrasi di bank syariah.

5. Aplikasi Pembiayaan *Murabahah* dalam Perbankan Syariah

Murabahah dalam konteks lembaga keuangan syariah adalah akad jual beli antara lembaga keuangan dengan anggota atas suatu jenis barang tertentu dengan harga yang disepakati bersama. Lembaga keuangan akan mengadakan barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada anggota dengan harga setelah ditambah keuntungan yang disepakati.³²

Berkaitan dengan akad jual beli tersebut, maka untuk memastikan keseriusan anggota untuk membeli barang yang telah dipesannya maka lembaga keuangan meminta atau mensyaratkan kepada anggota atau pembeli untuk membayar uang muka. Setelah uang muka dibayarkan,

³¹*Ibid.*, h. 83-84

³²Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, (Yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2015), h. 67

maka anggota membayar sisanya secara angsur dengan jangka waktu dan jumlah yang telah disepakati dan ditetapkan bersama. Dalam hal ini jumlah angsuran dan jangka waktu disesuaikan dengan kemampuan anggota atau pembeli. Apabila anggota telat membayar angsuran, maka lembaga keuangan tidak diperkenankan mengambil denda dari anggota.³³

Jual beli *murabahah* dalam praktik lembaga keuangan syariah biasanya disertai dengan akad wakalah. Wakalah dimana setelah anggota menjadi wakil dari lembaga untuk mencari dan membeli barang yang sesuai dengan spesifikasi yang diajukan oleh anggota.³⁴

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:

- a. Pembeli harus mengetahui tentang biaya-biaya terkait dengan harga asli barang, batas laba harus ditetapkan dalam bentuk presentase dari total harga ditambah biaya-biayanya.
- b. Apa yang dijual adalah barang yang dibayar dengan uang.
- c. Barang yang diperjualbelikan harus ada dan dimiliki oleh penjual, dan penjual harus mampu menyerahkan barang tersebut kepada pembeli.
- d. Pembayaran ditangguhkan, dalam hal ini pembeli hanya membayar uang muka yang besar dan nominalnya ditentukan dan disepakati bersama antara anggota dengan lembaga keuangan.³⁵

Secara umum aplikasi pembiayaan Murabahah dapat digambarkan sebagai berikut:³⁶

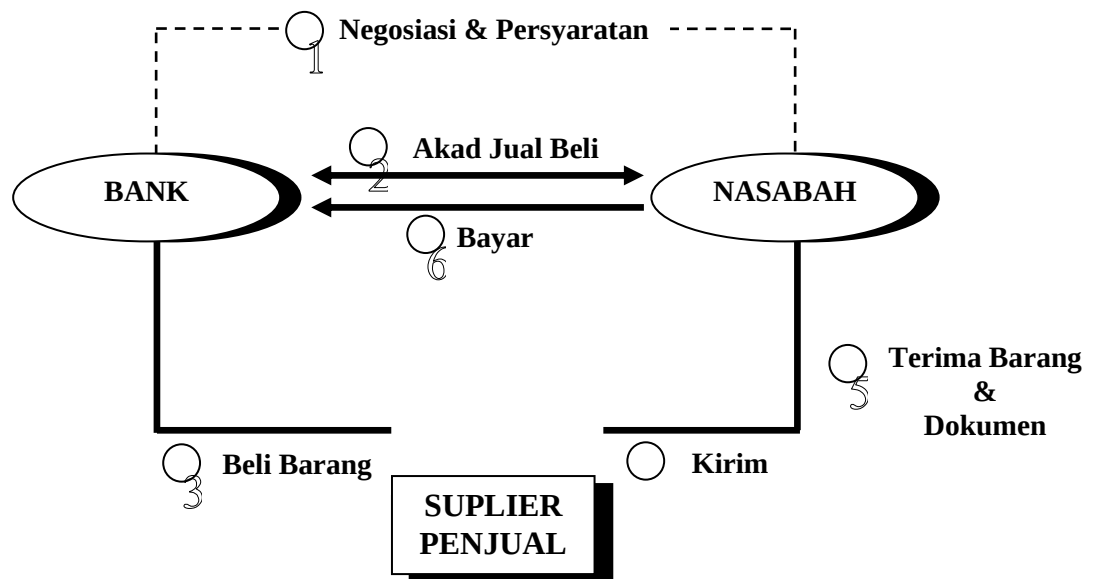
³³*Ibid.*, h. 67-68

³⁴*Ibid.*, h. 68

³⁵*Ibid.*, h. 68

³⁶M. Syafi`I Antonio, *Bank Syariah.*, h. 107.

Gambar 3.1
Skema Bai'Al-Murabahah



C. Kredit Pemilikan Rumah

1. Pengertian Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan pendanaan yang dilaksanakan atau dibuka oleh bank. Dana yang dikeluarkan oleh bank untuk memboayai orang yang hendak mengambil rumah dengan cara mencicil, jadi masyarakat tidak lagi dipusingkan dengan hal-hal yang berkaitan dengan pembangunan. Jadi, Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yaitu fasilitas yang diberikan pihak bank agar seseorang bias memiliki rumah ataupun kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan berupa rumah.³⁷

2. Fungsi dan Tujuan Kredit Kepemilikan Rumah

³⁷Ady Imam Taufik, *Agar KPR Langsung disetujui Bank*, (Yogyakarta: MedPress, 2011), h.

Hadirnya Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) akan membantu masyarakat yang ingin mempunyai keinginan memiliki rumah tetapi dana atau modalnya kurang, maka dengan hadirnya pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini masyarakat akan mendapat keringanan pembayaran untuk rumah dengan cara mencicil. Masyarakat akan diberikan pinjaman dana untuk pembayaran rumah atau biaya untuk membangun rumah. Kemudian, untuk dapat mengembalikan pinjaman tersebut dilakukan dengan cara mencicilnya.³⁸

3. Manfaat Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada dasarnya memiliki banyak keunggulan dan juga sangat bermanfaat bagi masyarakat dan juga para calon pembeli. Adapun manfaat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara lain:

a. Kepastian memiliki

Kredit Pemilikan Rumah ada kepastian memiliki rumah. Tidak lama setelah akad kredit di bank, sertifikat tanah/rumah sudah diproses untuk balik nama ke atas nama kita. Hanya, dokumen kepemilikan tersebut masih disimpan di bank karena dijadikan borg/agunan sampai kreditnya lunas.

b. Tidak perlu dana penuh

³⁸Ady Imam Taufik, *Agar KPR Langsung disetujui Bank*, h. 48

Kita hanya menyediakan uang muka/down payment (DP) untuk membeli/membangun/merenovasi rumah melalui KPR yang besarnya bervariasi, bisa hanya 10-20 persen dari harga rumah tergantung tipe rumah dan ketentuan bank yang bersangkutan.

c. Angsuran tertentu

KPR dengan angsuran tertentu setiap bulannya lebih memudahkan kita untuk mengatur keuangan.

d. Semakin ringan

Angsurannya relatif tetap, namun lama-lama nilainya secara riil menurun akibat inflasi atau karena penghasilan kita umumnya naik secara periodik.

e. Legalitas kepemilikan

KPR didahului dengan pembuatan akta jual beli antara penjual (pengembang/pemilik rumah) dengan pembeli (debitur) yang dilakukan oleh notaris rekanan bank. Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa kredit kepemilikan rumah mempunyai beberapa manfaat dapat meringankan kita untuk mendapatkan rumah idaman yang kita inginkan.³⁹

Berdasarkan keterangan tersebut diatas, manfaat kredit Pemilikan Rumah antara lain memberikan kepastian memiliki, tidak perlu dana penuh, angsuran tetap, semakin ringan dan legalitas kepemilikan terjamin.

³⁹ Selamet Ristanto, *Jangan Salah Memilih KPR*, (Yogyakarta: asdamedia, 2016) h. 16

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dilihat dari jenisnya penelitian ini termasuk penelitian lapangan, Menurut Abdurrahmat Fathoni, penelitian lapangan yaitu “suatu penelitian yang dilakukan di lapangan atau di lokasi penelitian, suatu tempat yang dipilih sebagai lokasi untuk menyelidiki gejala objektif sebagai terjadi di lokasi tersebut, yang dilakukan juga untuk penyusunan laporan ilmiah”.⁴⁰

Penelitian lapangan (*field research*) dianggap sebagai pendekatan luas dalam penelitian kualitatif atau sebagai metode untuk mengumpulkan data kualitatif. Ide pentingnya adalah bahwa peneliti berangkat ke lapangan untuk mengadakan penelitian tentang sesuatu fenomena dalam suatu keadaan ilmiah. Perihal demikian, maka pendekatan ini terkait erat dengan pengamatan-berperan serta. Peneliti lapangan biasanya membuat catatan secara ekstensif yang kemudian dibuatkan kodenya dan dianalisis dalam berbagai cara.⁴¹

Pada penelitian ini peneliti akan memaparkan data hasil penelitian yang diperoleh di lapangan yaitu di BRISyariah KCP Metro.

2. Sifat Penelitian

⁴⁰ Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), h. 96

⁴¹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2014), h. 26.

Sesuai dengan judul dari penelitian ini, maka penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif. “Penelitian deskriptif kualitatif adalah laporan evaluasi yang berdasarkan metode kualitatif akan mencakup sejumlah besar deskriptif murni tentang pengalaman orang.”⁴²

Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif, karena penelitian ini bertujuan untuk memberi gambaran, memecahkan masalah berdasarkan hasil pengamatan objek alamiah dan sesuai fakta dalam keadaan tertentu, yaitu mengetahui kelayakan dalam produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh Bank BRISyariah KCP Metro pada pembiayaan *murabahah*.

B. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian adalah subjek darimana data dapat diperoleh.⁴³ Sumber data pada penelitian ini dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data pada pengumpulan data.⁴⁴ Pada penelitian ini, data primer digunakan untuk memperoleh informasi tentang kelayakan dalam produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh Bank BRISyariah KCP Metro pada pembiayaan *murabahah*. Adapun yang menjadi sumber data primer dalam penelitian ini adalah Bapak Hadi Susilo, selaku Pimpinan Cabang, Ibu Kartika Wulandari dan Bapak Tahta

⁴²Michael Quinn, *Metode Evaluasi Kualitatif*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009), Cet II, h. 225-256

⁴³Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), h. 172.

⁴⁴Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2016), h. 137

Radiksyah Putra, selaku *Account Officer* (AO) Metro, dan 1 orang nasabah pembiayaan murabahah di BRISyariah KCP Metro.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen.⁴⁵Data sekunder pada penelitian ini meliputi buku-buku, majalah, jurnal, dan internet, yang berkaitan dengan analisis kelayakan, pembiayaan *murabahah* dan kredit kepemilikan rumah.

Adapun buku-buku sebagai sumber data sekunder yang terkait dengan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- a. Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana, 2011.
- b. Kasmir. *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- c. Muhammad. *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2009.
- d. M. Syafi'i Antonio. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- e. Ady Imam Taufik, *Agar KPR Langsung disetujui Bank*, Yogyakarta: MedPress, 2011.

C. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini antara lain sebagai berikut:

⁴⁵*Ibid.*, h. 137

1. Metode Wawancara (*Interview*)

Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab lisan yang berlangsung satu arah, artinya pertanyaan datang dari pihak yang mewancarai dan jawaban yang diberikan oleh yang diwawancarai.⁴⁶

Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.⁴⁷

Wawancara yang digunakan peneliti adalah wawancara bebas terpimpin, yakni metode *interview* yang dilakukan dengan membawa pedoman yang hanya merupakan garis besar tentang hal-hal yang akan ditanyakan.⁴⁸ Mengenai hal ini, peneliti mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada Bapak Hadi Susilo, selaku Pimpinan Cabang, Ibu Kartika Wulandari dan Bapak Tahta Radiksyah Putra, selaku *Account Officer* (AO) Metro, dan 1 orang nasabah pembiayaan murabahah pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah KCP Metro.

2. Metode Dokumentasi

Metode dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal yang berupa catatan, buku, transkrip, surat kabar, *ledger*, agenda dan

⁴⁶ Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian.*, h. 105

⁴⁷ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian.*, h. 83

⁴⁸ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian.*, h. 199.

sebagainya.⁴⁹ Metode dokumentasi ialah teknik pengumpulan data dengan mempelajari catatan-catatan mengenai data pribadi responden, seperti yang dilakukan yang dilakukan oleh seorang psikolog dalam meneliti perkembangan seorang klien melalui catatan pribadinya.⁵⁰

Pada penelitian ini metode dokumentasi digunakan digunakan untuk memperoleh informasi mengenai profil BRISyariah KCP Metro, serta data-data lain yang menunjang dalam penelitian ini.

D. Teknik Analisa Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lainnya, sehingga dapat mudah difahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.⁵¹ Analisis data yang digunakan adalah analisa data kualitatif dengan cara berfikir induktif, karena data yang diperoleh berupa keterangan-keterangan dalam bentuk uraian. Kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif yaitu sumber dari tertulis atau ungkapan tingkah laku yang diobservasikan dari manusia.⁵²

Cara berfikir induktif, yaitu suatu cara berfikir yang berangkat dari fakta-fakta yang khusus dan konkrit, peristiwa konkrit, kemudian dari fakta atau peristiwa yang khusus dan konkrit tersebut ditarik secara generalisasi yang mempunyai sifat umum.⁵³

⁴⁹*Ibid*

⁵⁰Abdurrahmat Fathoni,*Metodologi Penelitian.*, h. 112

⁵¹ Sugiyono, *Metode Penelitian.*, h. 244

⁵² Burhan Ashafa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), h. 16.

⁵³ Sutrisno Hadi, *Metodologi Reseach I*, (Yogyakarta: Yayasan Penerbit Psikologi UGM, 1984), h. 40.

Berdasarkan keterangan di atas, maka dalam menganalisis data, peneliti menggunakan data yang telah diperoleh kemudian data tersebut dianalisis dengan menggunakan cara berfikir induktif yang berangkat dari informasi mengenai kelayakan dalam produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh Bank BRISyariah KCP Metro pada pembiayaan *murabahah*.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Profil Bank BRISyariah KCP Metro

1. Sejarah Berdirinya Bank BRI Syariah KCP Metro

Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya o.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRISyari'ah secara resmi beroperasi. Kemudian PT. Bank BRISyari'ah mengubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syari'ah Islam.⁵⁴

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

Saat ini PT. Bank BRISyari'ah menjadi bank syari'ah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT. Bank BRISyari'ah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT. Bank BRISyari'ah menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam

⁵⁴ Dokumentasi BRISyari'ah KCP Metro dikutip pada tanggal 27 Oktober 2018.

produk dan layanan perbankan. Sesuai dengan visinya, saat ini PT. Bank BRISyari'ah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., sebagai Kantor Layanan Syari'ah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip Syari'ah.

Pada tanggal 15 November 2010 operasional Kantor Cabang Pembantu di Kota Metro dimulai. Tepatnya beralamat di Jl. Jendral Sudirman No. 28 Kota Metro. Namun saat ini operasional BRISyari'ah KCP Metro telah berpindah ke lokasi yang lebih strategis yaitu beralamat di Jl. Jendreal Sudirman No. 1 Kota Metro.⁵⁵

2. Visi dan Misi Bank BRISyariah KCP Metro

a. Visi

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

b. Misi

- 1) Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- 2) Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip syari'ah.
- 3) Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.

⁵⁵ Wawancara dengan Bapak Hadi Susilo selaku Pincapem BRI Syariah KCP Metro pada tanggal 27 Oktober 2018.

- 4) Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketenteraman pikiran.⁵⁶

3. Produk Pembiayaan Bank BRISyariah KCP Metro

Penyaluran dana di BRISyariah KCP Metro disebut dengan istilah pembiayaan. Pembiayaan ini dapat digunakan untuk keperluan konsumtif, produktif seperti pengembangan usaha atau investasi serta modal usaha.

a. Pembiayaan *Micro Banking*

1) Mikro 25 iB

Mikro iB merupakan salah satu produk pembiayaan Mikro Banking yang ada di BRISyari'ah KCP Metro yang digunakan untuk keperluan produktif (pengembangan usaha atau investasi). Plafon pembiayaannya berkisar antara 5juta – 25juta.

2) Mikro 75 iB

Sama seperti mikro 25 iB, untuk pembiayaan ini digunakan untuk keperluan produktif akadnya pun sama yaitu murabahah bil wakalah. Yang membedakannya yaitu pada plafon pembiayaannya yaitu mencapai Rp. 75 juta.

3) Mikro 200 iB

⁵⁶ Dokumentasi BRISyari'ah KCP Metro dikutip pada tanggal 6 Desember 2018.

Nasabah hanya dapat meminjam dana sebagai modal usaha sebesar lebih dari Rp. 75 juta sampai dengan Rp. 200 juta dengan tenor maksimal 60 Bulan.⁵⁷

b. Consumer Financing Group

Pembiayaan ini digunakan untuk keperluan konsumtif atau untuk keperluan pribadi. BRISyari'ah memiliki beberapa produk untuk jenis pembiayaan ini yaitu sebagai berikut: ⁵⁸

1) KPR (Pembiayaan Kepemilikan Rumah) / Non Subsidi

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

2) KPR Sejahtera / Subsidi

KPR Sejahtera Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah yang diterbitkan Bank BRISyari'ah untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari pengembang (developer).⁵⁹

4. Struktur Organisasi Bank BRISyariah KCP Metro

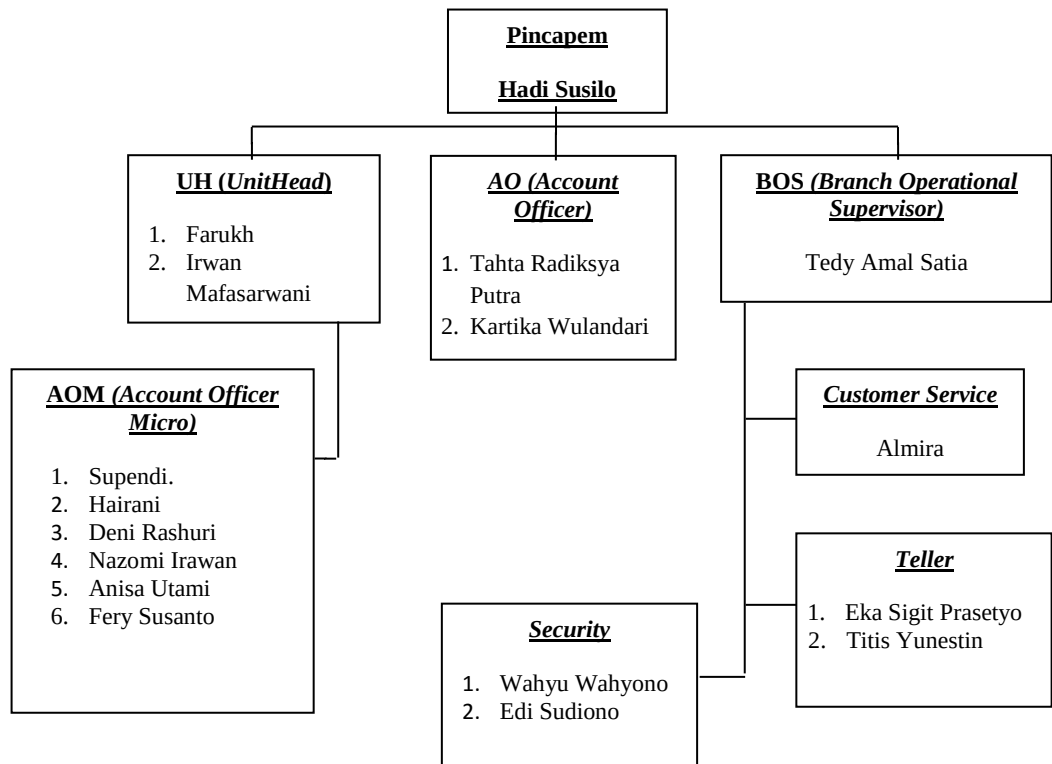
⁵⁷ Dokumentasi BRISyari'ah KCP Metro dikutip pada tanggal 6 Desember 2018

⁵⁸ Dokumentasi PT Bank Rakyat Indonesia Syariah, (Persero) Tbk, Laporan Tahunan BRI Syariah.

⁵⁹ Struktur Organisasi BRISyari'ah KCP Metro dikutip pada tanggal 6 Desember 2018

Adapun struktur organisasi PT. BRISyari'ah KCP Metro sebagai berikut:

Gambar 4.1.
Struktur Organisasi Bank BRISyariah KCP Metro



B. Kelayakan Pemberian Pembiayaan *Murabahah* pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR iB) di Bank BRISyariah KCP Metro

Para ulama sepakat bahwa pembelian rumah melalui pendanaan bank konvensional itu hukumnya haram, karena dalam perjanjian tersebut dianggap sebagai pinjaman berbunga yang jelas sekali mengandung riba. Transaksi ini jelas merugikan pihak pembeli karena dalam pembayaran angsuran setiap bulan bergantung pada fluktuasi suku bunganya. Konsep kredit rumah ini masih banyak diterapkan di bank-bank konvensional di Indonesia.

BRISyariah kemudian mengadopsi konsep kredit rumah bank konvensional kedalam jenis produk pendanaan dengan akad *murabahah* yang disebut dengan KPR BRISyariah iB. Pihak bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah.⁶⁰

Akad yang dipakai dalam produk KPR iB dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*), dimana pembayaran secara langsung dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan ditetapkan disetiap bulan. Apabila seorang nasabah menginginkan untuk memiliki sebuah rumah, nasabah 37ias37g ke BRISyariah KCP Metro kemudian mengajukan permohonan agar bank membelikan rumah. Setelah pihak bank meneliti keadaan nasabah dan menganggap bahwa nasabah tersebut layak untuk mendapatkan pembiayaan untuk pengadaan rumah, maka pihak bank 37ias memulai proses pengadaan rumah untuk nasabah dengan menghubungi pihak developer atau jika nasabah telah memilih rumah yang diinginkan pihak bank

⁶⁰ Wawancara dengan Bpk. Hadi Sucipto selaku Pimpinan Cabang Pembantu BRISyariah KCP Metro pada tanggal 11 Desember 2018

38ias membelikan rumah tersebut untuk nasabah. Jika sudah pihak bank dan nasabah membuat kesepakatan atau berupa akad. Setelah itu pihak bank 38ias mencairkan pembiayaan rumah tersebut.⁶¹

Berikut merupakan data nasabah yang melakukan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah KCP Metro, peneliti mengambil sample dari tahun 2013-2018 yaitu sebagai berikut :

Tabel 4.1.
Jumlah Nasabah BRISyariah KCP Metro Tahun 2013-2018

Tahun	Jenis KPR		Jumlah Nasabah Macet
	Subsidi	Non Subsidi	
2013	30	24	3
2014	36	20	3
2015	50	16	5
2016	49	23	4
2017	55	27	6
2018	60	27	7
Jumlah	280	137	28

Berdasarkan data penelitian diatas terlihat bahwa pada tahun 2013 sampai tahun 2018 jumlah nasabah terus bertambah setiap tahunnya baik nasabah KPR subsidi maupun non subsidi, sehingga pada tahun 2018 jumlah jumlah nasabah KPR subsidi 280 orang dan KPR non subsidi 137 orang yang melakukan pembiyaan KPR iB di BRISyariah KCP Metro. Disamping meningkatkan jumlah nasabah KPR yang menjadi masalah yaitu meningkatnya nasabah yang mengalami pembiayaan macet, yaitu dari tahun 2013 sampai tahun 2018 pembiayaan macet berjumlah 28 kasus. Jadi kesimpulan bahwa peningkatan jumlah nasabah dari tahun 2013-2018

⁶¹ Wawancara dengan Bpk. Hadi Sucipto selaku Pimpinan Cabang Pembantu BRISyariah KCP Metro pada tanggal 11 Desember 2018

mengalami peningkatan yang cukup signifikan hal ini dibarengi dengan peningkatan pembiayaan macet setiap tahunnya.⁶²

1. Mekanisme Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR iB) di BRISyariah KCP Metro

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

Adapun type rumah yang dapat dibiayai dalam pembiayaan KPR BRISyariah KCP Metro yaitu:

Tabel 4.2
Type Rumah dalam KPR BRISyariah

Pembiayaan & Type Agunan	Fasilitas Pembiayaan 1	Fasilitas Pembiayaan 2	Fasilitas Pembiayaan 3
Rumah Type ≤ 70	90%	80%	70%
Rumah Type > 70	80%	70%	60%
Rumah Susun Type ≤ 70	85%	80%	70%
Rumah Susun Type < 70	80%	70%	60%
Ruko / Rukan	70%	60%	50%

Berikut persyaratan nasabah yang harus dilengkapi :

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

⁶²Wawancara dengan Bpk. Tahta Radiksy Putra selaku Account Officer BRISyariah KCP Metro pada tanggal 11 Desember 2018

- e. Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan pada saat jatuh tempo pembiayaan untuk karyawan adalah maksimum usia pensiun, 65 tahun untuk profesi dokter/dokter spesialis
- f. Hasil track record BI Checking dan DHBI lancar/clear
- g. Dapat ditutup atau memenuhi persyaratan asuransi jiwa pembiayaan.
- h. Membuka rekening tabungan di Bank BRISyariah.
- i. Untuk total pembiayaan lebih besar sama dengan 50 juta Rupiah wajib menyerahkan NPWP Pribadi.⁶³

Berikut ini adalah mekanisme pemberian pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada BRISyariah KCP Metro. Syarat dalam mendapatkan pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) nasabah harus melalui beberapa tahapan dibawah ini yaitu:

- a. Pengajuan pembiayaan oleh calon nasabah ke unit kerja BRISyariah dengan melengkapi dokumen atau persyaratan yang dibutuhkan dan mengisi formulir aplikasi.
- b. Inisiasi, merupakan proses awal dalam menentukan kriteria calon nasabah pembiayaan sehingga sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh bank. Account Officer melakukan inisiasi terhadap calon nasabah meliputi:
 - 1) Pengecekan keaslian dokumen calon nasabah untuk dokumen yang sudah dipastikan keasliannya distempel sesuai asli dan di paraf oleh Account Officer atau Pincapem.
 - 2) Account Officer melakukan interview atau wawancara terhadap calon nasabah.
- c. Pemohonan BI checking, Apraisal dan Investigasi, Account Officer mengirimkan permohonan checking BI, permohonan pemeriksaan atau penilaian jaminan dan permohonan investigasi kepada financing support unit kerja.

⁶³Wawancara dengan Bpk. Tahta Radiksy Putra selaku Account Officer BRISyariah KCP Metro pada tanggal 11 Desember 2018

- d. Account Officer melakukan evaluasi kelayakan calon nasabah :
 - 1) *Account Officer* memastikan penghasilan per bulan nasabah pada gaji atau surat keterangan penghasilan calon nasabah.
 - 2) *Account Officer* mencocokkan anatar slip gaji atau surat keterangan penghasilan dengan konfirmasi ke HRD atau bendahara haji.
 - 3) *Account Officer* melakukan analisa kualitataif (pendidikan trakhir, jenis, dan nama perusahaan, pengalaman dan lama bekerja, status kekaryawanan, jabatan, hubungan bank lain, kekayaan dimiliki)
- e. Financing support unit kerja melakukan :
 - 1) Pemeriksaan BI Checking calon nasabah
 - 2) Pemeriksaaan atau penilaian jaminan, untuk delevoper yang bekerjasama dengan BRISyariah, harga tanah dan bangunan mengacu kepada *pricelist* (brosur harga jual) developer dan harga sudah dikurangi *discount* (bila ada). Pemeriksaan atau penilaian jaminan pada developer yang bekerjasama dengan BRISyariah tetap dilakukan untuk memastikan lokasi, harga dan kondisi tanah dan bangunan.
 - 3) Investigasi tempat bekerja calon nasabah.
- f. Persetujuan pembiayaan, persetujuan pembiayaan oleh Komite Pembiayaan sesuai Surat Keputusan Direksi tentang Batas Wewenang Persetujuan Pembiayaan (BWPP) yang berlaku.
- g. Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3), aplikasi yang sudah disetujui komite pembiayaan selanjutnya diterbitkan SP3, SP3 dikirimkan kepada nasabah untuk dipelejadi dan disetujui. Apabila BRISyariah menolak

permohonan maka wajib diterbitkan surat penolakan tetapi apabila Bank BRISyariah menyetujui permohonan nasabah maka wajib menerbitkan SP3.

- h. Permohonan pelaksanaan akad, persiapan akad dan konfirmasi calon nasabah.
- i. Proses pra signing, persiapan dokumen akad, *checklist*, dan *comply* dokumen calon nasabah.
- j. Penandatanganan akad :
 - 1) Penanda/tanganan perjanjian pembiayaan dan Akta Jual Beli (AJB)
 - 2) Setiap pelaksanaan penandatanganan wajib didokumentasikan.
- k. Pencairan pembiayaan KPR. Pencairan pembiayaan kepada developer atau penjual.
- l. Dokumentasi pembiayaan, proses dokumentasi pembiayaan pasca pencairan.⁶⁴

Berdasarkan penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa yaitu pelaksanaan pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) yaitu pengajuan pembiayaan, inisiasi, permohonan BI checking, appraisal, investigasi, evaluasi kelayakan calon nasabah, persetujuan pembiayaan, Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3), permohonan pelaksanaan akad, proses pra signing penandatanganan akad, pencairan pembiayaan KPR, dan dokumentasi pembiayaan yang semua itu harus dilewati oleh nasabah dan bank.

⁶⁴ Wawancara dengan Ibu Kartika Wulandari selaku Account Officer BRISyariah KCP Metro pada tanggal 11 Desember 2018

Adapun biaya-biaya yang dibebankan kepada nasabah dalam pengajuan pembiayaan yaitu sebagai berikut:

- a) Biaya Administrasi : sebesar 1% dari pembiayaan dibayar satu kali dimuka secara lunas. (catatan: penulisan biaya pada akad menggunakan nominal, bukan prosentase).
- b) Biaya Asuransi :
 - (1) Asuransi jiwa pembiayaan, premi asuransi dibayar dimuka sesuai jangka waktu pembiayaan.
 - (2) Asuransi kebakaran, premi asuransi dibayar dimuka sesuai jangka waktu pembiayaan.
 - (3) Untuk daerah yang berpotensi gempa bumi, maka unit kerja dapat mengenakan biaya asuransi gempa bumi kepada nasabah.
- c) Biaya Notaris: biaya yang timbul sehubungan dengan jasa notaris dan dibayarkan satu kali dimuka.
- d) Biaya materai sesuai dengan materai yang digunakan dan dibayarkan satu kali dimuka.⁶⁵

Selain hal tersebut diatas yang menjadi pertimbangan pihak BRISyariah KCP Metro dalam menyetujui pengajuan pembiayaan pemilikan rumah (KPR) adalah terpenuhinya persyaratan agunan yang diajukan. Adapun agunan pembiayaan yang ditentukan oleh BRISyariah KCP Metro adalah sebagai berikut:

- a. Jaminan Utama yang dapat diterima oleh bank adalah bangunan yang dibeli/ dibangun/direnovasi/ take over.

⁶⁵ Wawancara dengan Ibu Kartika Wulandari selaku Account Officer BRISyariah KCP Metro pada tanggal 11 Desember 2018

- b. Sertifikat yang dapat diterima adalah atas nama nasabah dan/atau pasangan kawinnya.
- c. Jaminan atas nama pihak ketiga yang dapat diterima adalah atas nama keluarga inti (orang tua atau anak) dan pihak ketiga tersebut memberikan persetujuan APHT.
- d. Persyaratan umum jaminan : Dokumen agunan abash dan lengkap, dapat diikat sempurna dengan hukum yang berlaku, mudah diperjual belikan dan mudah diasuransikan, tidak menjadi agunan pada bank lain. tidak dalam sengketa, agunan dapat bukan merupakan obyek yang dibiayai, jaminan dapat berupa *Cross Collateral*, sepanjang memenuhi ketentuan *Collateral Coverage*, nilai appraisal bank adalah nilai pasar wajar, tanah yang dapat diterima jaminan adalah tanah dengan sertifikat Hak Milik (HM) atau Hak Guna Bangunan (HGB) dan untuk tanah SHGB berlaku syarat sertifikat yang dijaminakan belum jatuh tempo minimal 1 tahun sebelum jatuh tempo pembiayaan, Nilai Hak Tanggungan adalah 125% dari plafon atau maksimum sebesar market value jaminan dan untuk pembiayaan dengan jaminan dana sendiri (*cash collateral*) minimal collateral 117% dan diperkenankan untuk tidak dilakukan analisa kualitatif dan kuantitatif.⁶⁶

2. Keunggulan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah KCP Metro

Adapun keunggulan produk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) antara lain:

⁶⁶ Wawancara dengan Ibu Kartika Wulandari selaku Account Officer BRISyariah KCP Metro pada tanggal 11 Desember 2018

- a. Akad sesuai syariah, yaitu dengan akad *murabahah* (jual beli)
- b. Proses lebih cepat dengan persyaratan yang mudah.
- c. Angsuran tetap selama jangka waktu angsuran.
- d. Plafon pembiayaan
 - 1). Minimal Rp 25.000.000,-
 - 2). Maksimal Rp.3.500.000.000,-
- e. Uang muka ringan minimal 10%
- f. Bank Finance (Pembiayaan Bank) hingga 90%*
- g. Jangka waktu maksimum 15 tahun.
 - 1). Minimum 12 bulan
 - 2). Maksimum 15 tahun untuk KPR iB yang bertujuan:
 - Pembelian rumah baik dalam kondisi baru (rumah jadi) dan rumah bekas pakai (second).
 - Pembelian bahan bangunan untuk pembangunan rumah.
 - 3). Maksimum 10 tahun untuk keperluan:
 - Pembelian apartemen, pembelian rumah toko dan rumah kantor, pembelian bahan bangunan untuk renovasi rumah, *take over* pembiayaan rumah, *refinancing*.
 - 4). Maksimum 5 tahun, khusus untuk pembiayaan tanah kavling siap bangun sebagai persiapan untuk pembangunan rumah.
- h. Bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo.

- i. Aman, yaitu pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah dilindungi oleh asuransi. Oleh karena itu pihak bank akan memberikan pelayanan rasa aman dan tanggung jawab pada nasabah.⁶⁷

3. Kendala yang Dihadapi Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah KCP Metro

Kendala yang ada pada produk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah KCP Metro antara lain:

- a. Ketersediaan rumah yang terbatas dari developer.
- b. Nasabah tidak segera melengkapi berkas yang diminta oleh bank.
- c. Pembiayaan macet, terkait dengan pelunasan nasabah kepada bank.
Bank telah memberikan jadwal pembayaran angsuran secara jelas, akan tetapi dalam pelaksanaan di lapangan penundaan bayar sering dilakukan oleh nasabah.
- d. Persaingan dengan bank konvensional dan bank syariah yang memiliki produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR).⁶⁸

4. Cara Mengatasi Kendala yang Dihadapi Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah KCP Metro

Cara mengatasi kendala yang ada pada produk pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah KCP Metro antara lain:

- a. Mencari developer tambahan guna memenuhi kebutuhan ketersediaan rumah

⁶⁷ Wawancara dengan Bpk. Hadi Susilo selaku Pimpinan Cabang Pembantu BRISyariah KCP Metro BRISyariah KCP Metro pada tanggal 6 Desember 2018

⁶⁸ Wawancara dengan Ibu Kartika Wulandari selaku Account Officer BRISyariah KCP Metro pada tanggal 11 Desember 2018

- b. Pihak bank selalu mengingatkan para nasabah untuk segera melengkapi berkas yang dibutuhkan, baik via telepon maupun pesan.
- c. Pemberian surat peringatan kepada nasabah yang wanprestasi
- d. Peningkatan strategi promosi guna lebih memperkenalkan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah KCP Metro.⁶⁹

C. Analisis Kelayakan Pemberian Pembiayaan Murabahah pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BRISyariah KCP Metro

Dalam pemberian pembiayaan banyak hal yang perlu dipertimbangkan dan diperhitungkan oleh pihak *Account Officer* (AO) agar tidak terjadi pembiayaan bermasalah sehingga analisis yang dilakukan menjadi tepat.

Menurut Ibu Kartika Wulandari selaku *Account Officer* BRISyariah KCP Metro, pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah KCP Metro sebenarnya memiliki peminat yang banyak, akan tetapi hanya sedikit yang menyetujui oleh pihak BRISyariah KCP Metro dalam pembiayaan tersebut, hal ini disebabkan oleh adanya nasabah yang melakukan *wanprestasi* dalam pembiayaan *murabahah* yang disebut. *Wanprestasi* terjadi karena adanya ketidak lancaran nasabah dalam melakukan pembayaran sehingga menyebabkan pembiayaan bermasalah. Oleh sebab itu pihak BRISyariah KCP Metro lebih selektif dalam menentukan nasabahnya.⁷⁰

⁶⁹ Wawancara dengan Bpk. Hadi Susilo selaku Pimpinan Cabang Pembantu BRISyariah KCP Metro BRISyariah KCP Metro pada tanggal 6 Desember 2018

⁷⁰ Wawancara dengan Ibu Kartika Wulandari selaku *Account Officer* BRISyariah KCP Metro pada tanggal 11 Desember 2018

Beberapa hal yang menjadi pertimbangan yaitu aspek *character*, *capacity*, *capital*, *colleteral*, *condition of economy*.⁷¹

1. *Character*

Menurut Pendapat Kasmir, *Character* merupakan sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari seseorang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dipercaya. Dalam hal ini bank meyakini benar bahwa calon debiturnya memiliki reputasi baik, artinya selalu menepati janji dan tidak terlibat hal-hal yang berkaitan dengan kriminalitas, misalnya penjudi, pemabuk, atau penipu. Untuk dapat membaca sifat atau watak dari calon debitur dapat dilihat sari latar belakang nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan jiwa sosial.

Adapun yang dilakukan oleh BRISyariah KCP Metro untuk mengetahui watak atau sifat calon nasabah dapat diketahui dengan melihat kelancaran pembayaran pembiayaan dimasa lalu jika dia adalah nasabah lama, sedangkan jika nasabah baru dapat dilihat dari setor tarik pembiayaan. Pihak AO akan melakukan *BI Checking* tujuannya yaitu untuk melihat kolektabilitas nasabah atau tingkat kesehatan bank calon nasabah. AO juga melakukan *trade checking* yaitu pencarian informasi rekan bisnis, karyawan, tetangga sekitar dan lain sebagainya. Watak dan sifat juga dapat dilihat saat dilakukan wawancara dengan calon nasabah.⁷²

⁷¹ Wawancara dengan Bpk. Tahta Radiksy Putra selaku Account Officer BRISyariah KCP Metro pada tanggal 11 Desember 2018

⁷² Wawancara dengan Bpk. Tahta Radiksy Putra selaku Account Officer BRISyariah KCP Metro pada tanggal 11 Desember 2018

Salah satu cara melihat karakter nasabah yaitu dengan melalui wawancara (interview), dan karakter nasabah dapat diketahui dengan menganalisa dari hasil pertanyaan apakah dapat dijawab semua dengan mudah dan yakin. Karena Bank harus selektif dalam hal profil nasabah. Karena apabila terjadi kesalahan pihak Bank dalam menilai karakter nasabah, maka dapat berakibat fatal pada kelancaran proses pembiayaan. Seperti yang diungkapkan oleh nasabah BRISyariah KCP Metro, dalam proses survey pihak BRISyariah KCP Metro memberikan daftar pertanyaan kepada nasabah, dan harus dijawab oleh nasabah.⁷³

2. *Capacity*

Menurut Kasmir, *Capacity* merupakan analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Bank harus mengetahui secara pasti atas kemampuan calon debitur dengan melakukan analisis usahanya dari waktu ke waktu. Pendapatan yang selalu meningkat diharapkan kelak mampu melakukan pembayaran kembali atas kreditnya. Sedangkan bila diperkirakan tidak mampu, bank dapat menolak permohonan dari calon debitur.

Capacity digunakan oleh pihak BRISyariah KCP Metro untuk melihat kemampuan nasabah dalam membayar pembiayaan yang dihubungkan dengan kemampuan calon nasabah mengelola bisnis yang dijalankan serta kemampuan mencari laba, dimana diteliti mengenai pengalaman usahanya, reputasi usaha, riwayat usaha, keahliannya dalam mengelola bidang usaha yang dijalankan. Dengan mempertimbangkan hal-

⁷³ Wawancara dengan Ibu Nevi Novita selaku nasabah KPR BRISyariah KCP Metro pada tanggal 5 Juli 2019

hal tersebut bank mendapatkan keyakinan bahwa usaha yang dijalankan ternyata dikelola oleh orang yang tepat.⁷⁴

Kapasitas disini berkaitan dengan kemampuan sumber penghasilan calon nasabah membiayai seluruh pengeluaran bulanannya. Seperti yang diungkapkan oleh nasabah KPR BRISyariah KCP Metro, bahwa pihak bank selalu menanyakan sumber penghasilan dan biaya pengeluaran nasabah setiap bulannya.⁷⁵

3. *Capital*

Menurut Kasmir, *Capital* adalah kondisi kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelola calon debitur. Bank harus meneliti modal calon debitur selain besarnya juga strukturnya. Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas dan solvabilitasnya, rentabilitas dan ukuran lainnya.

Menurut pihak BRISyariah KCP Metro, *Capital* merupakan modal atau kekayaan yang dimiliki calon nasabah untuk menjalankan dan menjaga kelangsungan usahanya. Penilaian terhadap *capital* untuk mengetahui keadaan permodalan sumber-sumber dana dan penggunaannya. BRISyariah KCP Metro menilai *capital* bisa dilihat dari aset yang dimiliki oleh calon nasabah.⁷⁶

⁷⁴ Wawancara dengan Ibu Kartika Wulandari selaku Account Officer BRISyariah KCP Metro pada tanggal 11 Desember 2018

⁷⁵ Wawancara dengan Ibu Nevi Novita selaku nasabah KPR BRISyariah KCP Metro pada tanggal 5 Juli 2019

⁷⁶ Wawancara dengan Bpk. Tahta Radiksy Putra selaku Account Officer BRISyariah KCP Metro pada tanggal 11 Desember 2018

Dalam akad Murabahah, capital ini tidak perlu karena pembiayaan rumah termasuk pembiayaan yang bersifat konsumtif bukan untuk usaha, misalnya hanya untuk renovasi rumah maka nasabah tidak perlu mengeluarkan modal.

4. *Collateral*

Menurut Kasmir, *Collateral* merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun yang nonfisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi sesuatu, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

Pada BRI Syariah KCP Metro jaminan pembiayaan diperbolehkan atas nama pihak ketiga dengan syarat harus ada KTP pihak ketiga yang masih ada hubungan kandung dengan calon nasabah sebagai contoh anak atau orang tua, yang kemudian Kartu Tanda Penduduk (KTP) tersebut akan dilakukan juga *BI Checking*, jika hasil kolektabilitas dari pemilik jaminan tersebut baik atau tidak ada pinjaman pada bank lain maka jaminan tersebut dapat diterima dengan syarat pihak ketiga tersebut menandatangani formulir dengan dibubuhkan materai.⁷⁷

Jaminan/agunan merupakan asset nasabah yang dijanjikan kepada Bank jika nasabah tidak dapat mengangsur pembiayaan. Menurut nasabah KPR BRISyariah KCP Metro yang dijadikan jaminan dalam pengajuan pembiayaan antara lain Jaminan Utama yang dapat diterima oleh bank adalah bangunan yang dibeli/ dibangun/direnovasi/ take over. Sertifikat

⁷⁷ Wawancara dengan Ibu Kartika Wulandari selaku Account Officer BRISyariah KCP Metro pada tanggal 11 Desember 2018

yang dapat diterima adalah atas nama nasabah dan/atau pasangan kawinnya. Jaminan atas nama pihak ketiga yang dapat diterima adalah atas nama keluarga inti (orang tua atau anak) dan pihak ketiga tersebut memberikan persetujuan APHT.⁷⁸

5. *Condition of Economy*

Menurut Kasmir, pembiayaan yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon nasabah. Penilaian kondisi dan bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

Menurut BRISyariah KCP Metro, *Condition of economy* merupakan keadaan sosial ekonomi suatu waktu yang mungkin terjadi, yang mungkin hal itu akan mempengaruhi usaha yang dijalankan calon nasabah. Hal yang dianalisis meliputi persaingan antar sesama pengusaha yang terjadi berada pada batas wajar atau tidak, prospek usaha, serta jumlah pesaing yang mengancam usaha calon nasabah. Dalam hal ini BRISyariah KCP Metro harus mengetahui apa yang dijual oleh calon nasabah, apakah itu barang produktif (sembako), atau barang *slowmofing* (baju, dan lain-lain).⁷⁹

Selain memperhatikan aspek 5C tersebut pihak Account Officer (AO) juga mempertimbangkan aspek-aspek lain, seperti 3P:⁸⁰

h. *Personality (kepribadian)*

⁷⁸ Wawancara dengan Ibu Nevi Novita selaku nasabah KPR BRISyariah KCP Metro pada tanggal 5 Juli 2019

⁷⁹ Wawancara dengan Ibu Kartika Wulandari selaku *Account Officer (AO)* BRISyariah KCP Metro, pada tanggal 11 Desember 2018

⁸⁰ Wawancara dengan Bpk. Tahta Radiksya Putra selaku *Account Officer (AO)* BRISyariah KCP Metro pada tanggal 11 Desember 2018

Menurut Kasmir, *Personality* (kepribadian) yaitu menilai nasabah dari segi kepribadian atau tingkah laku sehari-hari atau masa lalunya. Pihak bank akan mencari data tentang kepribadian calon nasabah, seperti riwayat hidupnya seperti, sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi masalah.

Pihak BRISyariah KCP Metro melakukan survei tersembunyi di sekitar lingkungan calon debitur dengan mengajukan pertanyaan kepada tetangga mengenai kehidupan sosial nasabah. Pihak bank juga mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dapat membantu dalam proses penilaian *personality* dari calon debitur itu sendiri. Penerapan *point* ini sudah terlaksana dengan baik.⁸¹

Penilaian *personality* yang dilakukan berdasarkan pada sisi kepribadian calon anggota pembiayaan itu sendiri yaitu sikap, sifat atau karakteristik yang dimiliki anggota tersebut seperti latar belakang keluarganya, hobi, dan kebiasaan hidup yang dijalannya. Hal ini sesuai dengan penjelasan nasabah bahwa, dalam proses survey pihak BRISyariah KCP Metro memberikan daftar pertanyaan kepada nasabah, dan harus dijawab oleh nasabah.⁸²

i. *Party* (golongan)

Menurut Kasmir, *Party* (golongan) artinya mengklasifikasi nasabah ke dalam golongan-golongan tertentu berdasarkan modal (*capital*), loyalitas (*capacity*) dan karakternya (*character*). Mengklasifikasi ini

⁸¹ Wawancara dengan Ibu Kartika Wulandari selaku *Account Officer* (AO) BRISyariah KCP Metro, pada tanggal 11 Desember 2018

⁸² Wawancara dengan Ibu Nevi Novita selaku nasabah KPR BRISyariah KCP Metro pada tanggal 5 Juli 2019

bertujuan untuk menentukan perlakuan bank dalam hal memberikan fasilitas pada calon nasabah.

Penggolongan debitur BRISyariah KCP Metro adalah dengan jalan memberi kemudahan dalam proses pemberian kredit berikutnya pada nasabah yang lancar pada pembayaran kredit sebelumnya. Debitur yang telah mengajukan permohonan kredit lebih dari sekali dilihat riwayat kreditnya, maka dari situlah pihak BRISyariah KCP Metro dapat melihat kelayakitan serta karakter calon debitur yang bersangkutan dengan itikad baik dalam pengembalian utang.⁸³ Hal ini dibenarkan oleh nasabah KPR BRISyariah KCP Metro yang menyatakan bahwa, nasabah yang sudah mempunyai riwayat pembiayaan lancar di BRISyariah KCP Metro maka dalam proses pengajuan pembiayaan yang baru akan dipermudah dan dipercepat proses pencairannya.⁸⁴

j. *Purpose* (tujuan)

Menurut Kasmir, *Purpose* (tujuan) artinya mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah.

Penilaian yang pihak BRISyariah KCP Metro lakukan untuk mengetahui tujuan nasabah dalam penggunaan kredit dengan mewawancarai calon debitur itu dan mendatangi lokasi usaha dengan

⁸³ Wawancara dengan Bpk. Tahta Radiksya Putra selaku *Account Officer (AO)* BRISyariah KCP Metro pada tanggal 11 Desember 2018

⁸⁴ Wawancara dengan Ibu Nevi Novita selaku nasabah KPR BRISyariah KCP Metro pada tanggal 5 Juli 2019

menilik hal-hal apa saja yang akan dibiayai. Penerapan BRISyariah KCP Metro untuk aspek ini sudah baik.⁸⁵

Penilaian atas maksud dan tujuan permohonan pembiayaan oleh calon debitur. Dan mempertimbangan pembiayaan yang disalurkan benar-benar menimbulkan manfaat bagi debitur sendiri (pemohon), masyarakat dan Bank/Kreditur. Adapun menurut nasabah KPR BRISyariah KCP Metro dalam proses pengajuan pembiayaan nasabah diajukan pertanyaan tentang tujuan pembiayaan, sumber penghasilan serta biaya pengeluaran setiap bulannya.⁸⁶

Analisis kelayakan pemberian pembiayaan *murabahah* pada produk kredit kepemilikan rumah (KPR iB) pada BRISyariah KCP Metro pada pelaksanaannya lebih menekankan pada aspek *character, capacity, colleteral, capital, condition of economy* serta 3P yang meliputi *personality, party, purpose*, hanya sebagai faktor penunjang agar meminimalisir nasabah gagal bayar atau nasabah bermasalah. BRI Syariah KCP Metro dalam menilai *character, capacity, colleteral*, mempunyai proses penilaian yang ketat, jadi dapat dikatakan jika penilaian dari ketiga unsur itu baik maka calon nasabah layak diberikan pembiayaan.⁸⁷

Mengenai kinerja *Account Office* (AO) dalam melakukan prosedur analisis kelayakan pembiayaan sudah baik karena kinerja AO baik atau tidaknya dapat dilihat dari disiplin prosesnya sesuai dengan prosedur yang

⁸⁵ Wawancara dengan Ibu Kartika Wulandari selaku *Account Officer* (AO) BRISyariah KCP Metro, pada tanggal 11 Desember 2018

⁸⁶ Wawancara dengan Ibu Nevi Novita selaku nasabah KPR BRISyariah KCP Metro pada tanggal 5 Juli 2019

⁸⁷ Wawancara dengan Ibu. Kartika Wulandari selaku *Acccount Officer* (AO) BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Metro, pada tanggal 11Desember 2018

ditentukan atau tidak, dan sejauh ini sudah sesuai dengan prosedur yang ditentukan perusahaan dan berusaha untuk tidak melakukan *fraud*(penyajian yang keliru) terhadap proposal pengajuan calon nasabah.

Pembiayaan bermasalah yang terjadi juga dilihat lagi bermasalah nya karena apa, kalau ada faktor karyawan tidak integritas maka karyawan tersebut bisa mendapatkan sanksi. Sejauh ini pembiayaan bermasalah yang terjadi bukan karena kinerja *Account Officer* (AO) dalam menganalisis kelayakan pembiayaan calon nasabah yang tidak baik tetapi lebih kepada faktor nasabahnya itu sendiri. Terdapat dua kemungkinan yang akan dilakukan pihak bank untuk menyelesaikan pembiayaan macet, langkah pertama adalah dengan melakukan beberapa kali surat peringatan yang bila masih tidak terselesaikan bisa dilakukan dengan jalan kekeluargaan, namun bila tidak, kemungkinan pihak bank akan mengambil jaminan dengan kemudian melelangnya bila memang pemilik dari anggunan tersebut tidak berniat menyelesaikan dengan jalan yang baik.⁸⁸

Berdasarkan analisis diatas dapat peneliti analisis bahwa kinerja *Account Officer* (AO) dalam melakukan prosedur analisis kelayakan pembiayaan untuk meminimalisir pembiayaan bermasalah sudah baik. BRISyariah KCP Metro dalam menganalisis pembiayaan mikro yang diajukan oleh nasabah sudah sesuai dengan prosedur yang ada, yaitu menggunakan prinsip 5C dan 3P. Pembiayaan yang bermasalah yang terjadi juga lebih kepada faktor nasabahnya. Sebenarnya ini menjadi salah satu tanggung jawab *Account Officer* (AO) untuk menganalisis kelayakan pembiayaan.

⁸⁸ Wawancara dengan Bpk. Hadi Susilo selaku Pimpinan Cabang Pembantu BRISyariah KCP Metro BRISyariah KCP Metro pada tanggal 11 Desember 2018

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang peneliti lakukan pada BRISyariah KPC Metro, maka peneliti dapat menyimpulkan bahwa: analisis kelayakan pemberian pembiayaan *murabahah* pada produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh Bank BRISyariah KCP Metro yaitu dengan menggunakan prinsip 5C (*character, capacity, colleteral, capital, condition of economy*) dan ditambah dengan prinsip 3P (*personality, party, purpose*). Pihak BRISyariah KCP Metro sudah cukup baik dalam menjalankan prinsip 5C dan 3P tersebut dalam melakukan analisa kelayakan pemberian pembiayaan *murabahah* pada produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Kemudian setelah analisis kelayakan pemberian pembiayaan hasilnya baik kemudian akan dilakukan penandatanganan akad, selanjutnya *Account Officer* (AO) melakukan monitoring terhadap pembiayaan yang telah diberikan. Nasabah Bank melakukan perjanjian dan kesepakatan terhadap pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR iB).

B. Saran

1. Dalam pemberian pembiayaan, BRISyariah KCP Metro harus lebih berhati-hati dalam menyeleksi calon nasabah agar tidak terjadi pembiayaan bermasalah.
2. Pembiayaan yang sudah terealisasi harus mendapatkan porsi cukup dalam pembinaan dan pemantauan kepada nasabah. Sebab dengan pengontrolan

kegiatan usaha dapat menjamin tercapainya tujuan pembiayaan itu sendiri. Melalui pembinaan, nasabah dapat mengoptimalkann kemampuannya untuk memenuhi kewajibannya terhadap pihak bank.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2011)
- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqh dan Keuangan Edisi.4* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2010)
- Ady Imam Taufik, *Agar KPR Langsung disetujui Bank*, (Yogyakarta: MedPress, 2011)
- Andri Soemitra, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana Pranada Group. 2014).
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015)
- Burhan Ashafa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2013)
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: CV. Diponegoro, 2005)
- Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015)
- Farida Fhani, "Analisa Kelayakan Pembiayaan Mudharabah pada BMT (Studi pada BMT Tanjung Sejahtera dan BMT Al-Kautsar", dalam http://www.repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/7274/1/Faridha%20Fani-FSH_NoRestriction.pdf, diakses pada tanggal 25 September 2018.
- Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, (Yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2015)
- Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), Edisi 1
- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010)
- Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015)
- Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2014)
- M. Nur Rianto Al Arif, *Dasar-dasar Pemasaran Bank Syariah*, (Bandung: Alfabeta, 2010)
- Michael Quinn, *Metode Evaluasi Kualitatif*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009), Cet II

- Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001)
- Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2005)
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005)
- Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah: Panduan Teknis Pembuatan Akad/ Perjanjian Pembiayaan pada Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2009)
- Selamet Ristanto, *Jangan Salah Memilih KPR*, (Yogyakarta: asdamedia, 2016)
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2016)
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2013)
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Reseach I*, (Yogyakarta: Yayasan Penerbit Psikologi UGM, 1984)
- Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008)



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; email: iaimetro@metrouniv.ac.id

Nomor : 1048/In.28.3/D.1/PP.00.9/05/2018

28 Mei 2018

Lampiran : -

Perihal : Pembimbing Skripsi

Kepada Yth:

1. Nizaruddin, S.Ag.,MH

2. Nurhidayati, MH

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 : Ulfa Fadhila Mardhiyah

NPM : 141274610P

Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Jurusan : S1-Perbankan Syariah (S1-PBS)

Judul : Analisis Kelayakan Nasabah Terhadap Pemberian Pembiayaan Murabahah
(Studi Kasus Bank Brisyariah Kcp Pringsewu)

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

**ANALISIS KELAYAKAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH*
PADA PRODUK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
(Studi Kasus Bank BRISyariah KCP Metro)**

OUTLINE

HALAMAN SAMPUL
HALAMAN JUDUL
HALAMAN PERSETUJUAN
HALAMAN PENGESAHAN
ABSTRAK
ORISINILITAS PENELITIAN
MOTTO
PERSEMBAHAN
KATA PENGANTAR
DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pertanyaan Penelitian
- C. Tujuan dan Manfaat Penelitian
- D. Penelitian Relevan

BAB II LANDASAN TEORI

- A. Kelayakan Pembiayaan
 - 1. Definisi Kelayakan Pembiayaan
 - 2. Prinsip Kelayakan Pembiayaan
- B. Pembiayaan *Murabahah*
 - 1. Pengertian Pembiayaan
 - 2. Pengertian Pembiayaan *Murabahah*
 - 3. Landasan Hukum *Murabahah*
 - 4. Rukun dan Syarat *Murabahah*
 - 5. Aplikasi Pembiayaan *Murabahah* dalam Perbankan Syariah
- C. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
 - 1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
 - 2. Fungsi dan Tujuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

3. Manfaat Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

BAB III METODE PENELITIAN

- A. Jenis dan Sifat Penelitian
- B. Sumber Data
- C. Teknik Pengumpulan Data
- D. Teknik Penjamin Keabsahan Data
- E. Teknik Analisis Data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Profil Bank BRISyariah KCP Metro
 - 1. Sejarah Berdirinya Bank BRI Syariah KCP Metro
 - 2. Visi dan Misi Bank BRISyariah KCP Metro
 - 3. Struktur Organisasi Bank BRISyariah KCP Metro
- B. Mekanisme Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank BRISyariah KCP Metro
- C. Analisis Kelayakan Pemberian Pembiayaan Murabahah di Bank BRISyariah KCP Metro

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN-LAMPIRAN
RIWAYAT HIDUP

Metro, November 2018

Mahasiswa Ybs,



Ulfa Fadhila Mardhiyah

NPM. 1412174610

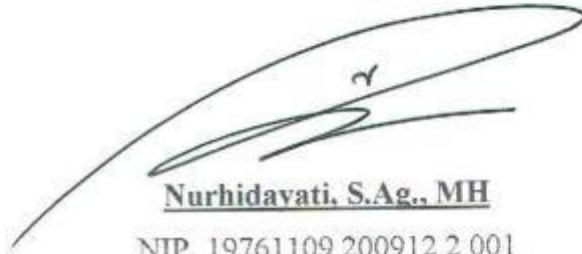
Pembimbing I



Nizaruddin, S.Ag., MH

NIP. 19740302 199903 1 001

Pembimbing II



Nurhidavati, S.Ag., MH

NIP. 19761109 200912 2 001

ALAT PENGUMPULAN DATA (APD)

ANALISIS KELAYAKAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA PRODUK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) (Studi Kasus Bank BRISyariah KCP Metro)

A. Metode Wawancara

Wawancara kepada Pimpinan Cabang Pembantu BRISyariah KCP Metro

1. Apa saja produk pembiayaan yang ada di BRISyariah KCP Metro?
2. Apa yang melatar belakangi diadakannya pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah KCP Metro?
3. Dalam menyalurkan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) menggunakan akad pembiayaan apa?
4. Apa saja keunggulan pembiayaan murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah KCP Metro?
5. Kendala apa saja yang dihadapi pihak bank dalam pembiayaan murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah KCP Metro?
6. Bagaimana cara mengatasi kendala yang dihadapi pihak bank dalam pembiayaan murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah KCP Metro?

Wawancara kepada *Account Officer* (AO) BRISyariah KCP Metro

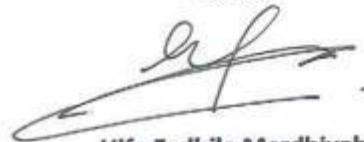
1. Bagaimana mekanisme dalam mengajukan permohonan pembiayaan murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah KCP Metro?
2. Persyaratan apa saja yang dibutuhkan untuk mengajukan pembiayaan murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah KCP Metro?
3. Apa jaminan untuk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah KCP Metro?
4. Berapa banyak peminat yang mengajukan pembiayaan murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah KCP Metro?

5. Kendala apa yang dihadapi pihak bank dalam pembiayaan murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah KCP Metro?
6. Bagaimana cara mengatasi kendala yang dihadapi pihak bank dalam pembiayaan murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BRISyariah KCP Metro?

B. Metode Dokumentasi

1. Dokumentasi tentang Sejarah singkat, Visi dan Misi, Struktur Organisasi
2. Brosur Produk BRISyariah

Metro, Desember 2018
Peneliti



Ulfa Fadhila Mardhiah
NPM. 141274610

Pembimbing I



Nizaruddin, S.Ag., MH.
NIP. 19740302 199903 1 001

Pembimbing II



Nurhidayati, S.Ag., MH
NIP. 19761109 200912 2 001



**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.iain@metrouniv.ac.id

Nomor : 2887/In.28/D.1/TL.00/12/2018
Lampiran : -
Perihal : **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.,
Pimpinan BRI Syari'ah KCP Metro
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: 2886/In.28/D.1/TL.01/12/2018,
tanggal 17 Desember 2018 atas nama saudara:

Nama : **ULFA FADHILA MARDHIYAH**
NPM : 141274610
Semester : 9 (Sembilan)
Jurusan : S1 Perbankan Syariah

Maka dengan ini kami sampaikan kepada saudara bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di BRI Syari'ah KCP Metro, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "ANALISIS KELAYAKAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PRODUK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) (STUDI KASUS BANK BRISYARIAH KCP METRO)".

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,



[Signature]
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.iain@metrouniv.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor: 2886/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 : **ULFA FADHILA MARDHIYAH**
NPM : **141274610**
Semester : **9 (Sembilan)**
Jurusan : **S1 Perbankan Syariah**

- Untuk :
1. Mengadakan observasi/survey di BRI Syariah KCP Metro, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "ANALISIS KELAYAKAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PRODUK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) (STUDI KASUS BANK BRISYARIAH KCP METRO)".
 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.

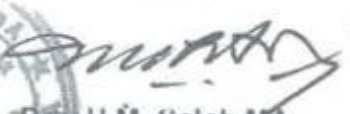
Dikeluarkan di : Metro
Pada Tanggal : 17 Desember 2018

Mengetahui,
Pejabat Setempat


TEDY ANAL
Branch Operation Supervisor

Wakil Dekan I,




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



KEMENTRIAN 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. (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.metrouniv.ac.id E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

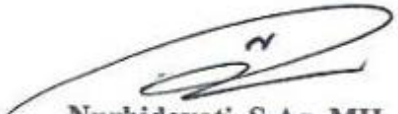
Nama : Ulfa Fadhila Mardhiyah
NPM : 141274610

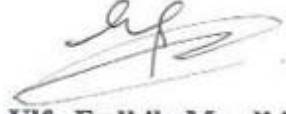
Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/SI PBS
Semester/TA : VIII / 2017-2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	8/ 7'2018		found 12 - huruf Teori Gajah di perGaili ---	
	9/ 8.2018		Acc Outline proposal lanjut ke P6T	

Dosen Pembimbing II,

Mahasiswa Ybs,


Nurhidayati, S.Ag, MH.
NIP. 19761109 200912 2 001


Ulfa Fadhila Mardhiyah
NPM. 141274610



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

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507; faksimili (0725) 47296; website: www.syariah.metrouniv.ac.id; E-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : **Ulfa Fadhilah Mardhiyah**
NPM : 141274610

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

No	Hari / Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	5/10/2018		1. Pergailu pertany pene lita nu 2. Analisis urph. Caru . yg ala di lalun 3. Pahani Judul nu Pergailu Sesi Catata.	

Dosen Pembimbing II



Nurhidayati, S.Ag., MH

NIP. 19761109 200912 2 001

Mahasiswa Ybs.



Ulfa Fadhilah Mardhiyah

NPM. 141274610



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

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507; faksimili (0725) 47296; website: www.syariah.metrouniv.ac.id; E-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : **Ulfa Fadhilah Mardhiyah**
NPM : 141274610

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

No	Hari / Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	12 / 10 / 2018		Acc proposal lanjut ke PG-E	

Dosen Pembimbing II

Mahasiswa Ybs.


NurIndayati, S.Ag.,MH

NIP. 19761109 200912 2 001


Ulfa Fadhilah Mardhiyah
NPM. 141274610



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

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507; faksimili (0725) 47296; website: www.syariah.metrouniv.ac.id; E-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : **Ulfa Fadhillah Mardhiyah**
NPM : 141274610

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

No	Hari / Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	18 / 10-2018		- Latar Belakang Masalah harus di perbaiki banyak kalimat yg rancu. - Alenia satu dgn alenia yg lain tdk nyambung - Di sederhanakan lagi - Teori tentang Kelangkaan, Kebutuhan, dan teori tentang pembagian serta Rill yg ada dalam penelitian	

Dosen Pembimbing I



Nizaruddin, S.Ag.,MH.

NIP. 19740302 199903 1 001

Mahasiswa Ybs.



Ulfa Fadhillah Mardhiyah

NPM. 141274610



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

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507; faksimili (0725) 47298; website: www.syariah.metrouniv.ac.id; E-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : **Ulfa Fadhilah Mardhiyah**
NPM : 141274610

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

No	Hari / Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	18 / 10 2018		- penelitian Relevan di tambah dan harus jelas apa beda dgn yg peneliti lakukan. - landasan teori di perbaiki - Teori tentang Kelayakan - Teori tentang Perbiayaan. - Produk Bank Syariah	

Dosen Pembimbing I

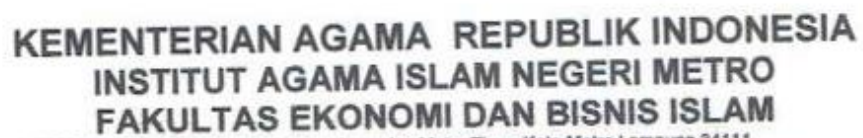
Mahasiswa Ybs.



Nizaruddin, S.Ag., MH.
NIP. 19740302 199903 1 001



Ulfa Fadhilah Mardhiyah
NPM. 141274610



Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Inringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp.(0725) 41507; faksimili (0725)47296; website: www.syariah.metrouniv.ac.id; E-mail: syariah.lain@metrouniv.ac.id

Nama : Ulfa Fadhilah Mardhiyah
NPM : 141274610

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

Dosen Pembimbing I

Nizaruddin, S.Ag.,MH.
NIP. 19740302 199903 1 001

Mahasiswa Ybs.

Ulfa Fadhilah Mardhiyah
NPM. 141274610



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

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507; faksimili (0725) 47296; website: www.syariah.metrouniv.ac.id; E-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **Ulfa Fadhilah Mardhiyah**
NPM : 141274610

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

No	Hari / Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	23/ 11 2018		Acc Outline Skripsi Lanjut. BAB 1,2,3	

Dosen Pembimbing II

Mahasiswa Ybs.



Nurhidayati, S.Ag., MH
NIP. 19761109 200912 2 001



Ulfa Fadhilah Mardhiyah
NPM. 141274610



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

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iningmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507; faksimili (0725) 47296; website: www.syariah.metrouniv.ac.id; E-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

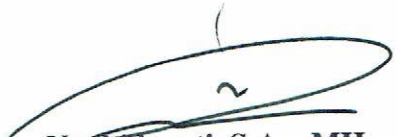
Nama : **Ulfa Fadhilah Mardhiyah**
NPM : 141274610

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

No	Hari / Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	30/ 11'2018		Acc BAB I, II, III Skripsi	
	5/ 12'2018		Acc APD	

Dosen Pembimbing II

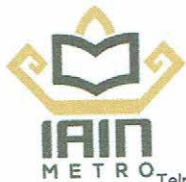
Mahasiswa Ybs.


Nurhidayati, S.Ag., MH

NIP. 19761109 200912 2 001


Ulfa Fadhilah Mardhiyah

NPM. 141274610



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

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp.(0725) 41507; faksimili (0725)47296; website: www.syariah.metrouniv.ac.id; E-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

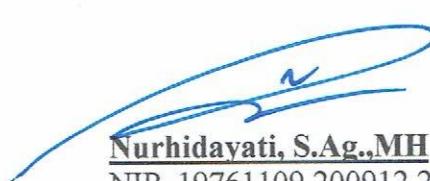
Nama : **Ulfa Fadhilah Mardhiyah**
NPM : 141274610

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

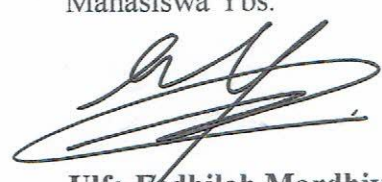
No	Hari / Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	11 / 2019 / 02		Ace BAB IV, V lanjutan ke PG.T	

Dosen Pembimbing II

Mahasiswa Ybs.


Nurhidayati, S.Ag., MH

NIP. 19761109 200912 2 001


Ulfa Fadhilah Mardhiyah

NPM. 141274610



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

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507; faksimili (0725) 47296; website: www.syariah.metrouniv.ac.id; E-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

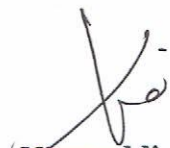
FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : **Ulfa Fadhilah Mardhiyah**
NPM : 141274610

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

No	Hari / Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	7/12'2018		Perbaiki APD sewa talan	

Dosen Pembimbing I



Nizaruddin, S.Ag., MH.
NIP. 19740302 199903 1 001

Mahasiswa Ybs.



Ulfa Fadhilah Mardhiyah
NPM. 141274610



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

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507; faksimili (0725) 47296; website: www.syariah.metrouniv.ac.id; E-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

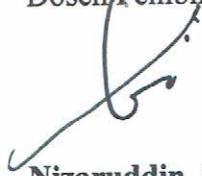
FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : **Ulfa Fadhilah Mardhiyah**
NPM : 141274610

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

No	Hari / Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	6 / 12 / 2018		Untuk APD harus melampirkan Bab I & III	

Dosen Pembimbing I

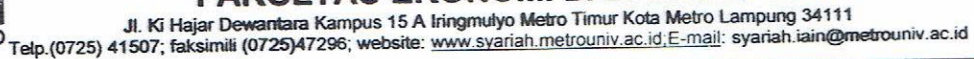


Nizaruddin, S.Ag., MH.
NIP. 19740302 199903 1 001

Mahasiswa Ybs.



Ulfa Fadhilah Mardhiyah
NPM. 141274610



NPM. 141274610

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL



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

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507; faksimili (0725) 47296; website: www.syariah.metrouniv.ac.id; E-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

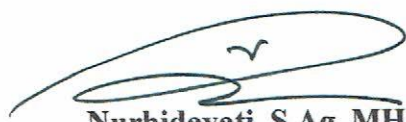
Nama : **Ulfa Fadhilah Mardhiyah**
NPM : 141274610

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

No	Hari / Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	8 / 11 / 2019		Perbaiki dan Lengkapi hasil penelitian	

Dosen Pembimbing II

Mahasiswa Ybs.



Nurhidayati, S.Ag., MH
NIP. 19761109 200912 2 001



Ulfa Fadhilah Mardhiyah
NPM. 141274610



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

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507; faksimili (0725) 47296; website: www.syariah.metrouniv.ac.id; E-mail: syariah.ain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **Ulfa Fadhilah Mardhiyah**
NPM : 141274610

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

No	Hari / Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
			LBM di Perbaiki . - Permasalahannya apa harus jelas . - Tujuan penelitian di perbaiki - Penelitian sebelum cari penelitian yg di IAIN dan STAIN Metro - setiap kutipan harus di beri pengantar	

Dosen Pembimbing I

Nizaruddin, S.Ag.,MH.
NIP. 19740302 199903 1 001

Mahasiswa Ybs.

Ulfa Fadhilah Mardhiyah
NPM. 141274610



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

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507; faksimili (0725) 47296; website: www.svariah.metrouniv.ac.id; E-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **Ulfa Fadhilah Mardhiyah**
NPM : 141274610

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

No	Hari / Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
			Bab IV di perbaiki lagi - Pertanyaan yg ada di APD harus ada jawaban. nya di Bab IV - Jawaban pertanyaan. harus. di anal. & sesuai dengan teori yg ada di Bab II	

Dosen Pembimbing I

Mahasiswa Ybs.

Nizaruddin, S.Ag.,MH.
NIP. 19740302 199903 1 001

Ulfa Fadhilah Mardhiyah
NPM. 141274610



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

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507; faksimili (0725) 47296; website: www.svariah.metrouniv.ac.id; E-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **Ulfa Fadhillah Mardhiyah**
NPM : 141274610

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

No	Hari / Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
			Kesimpulan belum menjawab pertanyaan dan tujuan penelitian	

Dosen Pembimbing I

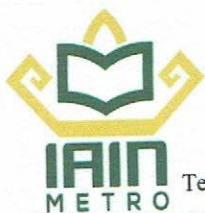


Nizaruddin, S.Ag., MH.
NIP. 19740302 199903 1 001

Mahasiswa Ybs.



Ulfa Fadhillah Mardhiyah
NPM. 141274610



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

Jl. Ki.Hajar Dewantara Kampus 15.A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507 faksimili (0725) 47296 website www.pps.metrouniv.ac.id email ppsiainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Ulfa Fadhilah Mardhiyah
NPM : 141274610

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis/S.I PBS
Semester/TA : X/2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal-Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	24/19. /05		bagian dari awal sampai Akhir	

Pembimbing I

Nizaruddin, S.Ag, M.H
NIP. 19740302 199903 1 001

Mahasiswa Ybs.

Ulfa Fadhilah Mardhiyah
NPM. 141274610



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

Jl. Ki.Hajar Dewantara Kampus 15.A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507 faksimili (0725) 47296 website www.pps.metrouniv.ac.id email ppsaiainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Ulfa Fadhillah Mardhiyah
NPM : 141274610

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis/S.I PBS
Semester/TA : X/2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal-Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	31 / 12. / 05		Acc ulfa d: Memangkas lead	

Pembimbing I

Nizaruddin, S.Ag. M.H
NIP. 19740302 199903 1 001

Mahasiswa Ybs.

Ulfa Fadhillah Mardhiyah
NPM. 141274610

ESTIMASI ANGSURAN KPR FAEDAH BRISYARIAH *

KPR MURABAHAH PLAFON	JANGKA WAKTU (bulan)		
	60	120	180
100,000,000	2,249,794	1,493,107	1,314,987
250,000,000	5,624,485	3,732,768	3,287,468
500,000,000	11,248,969	7,465,537	6,574,936
750,000,000	16,873,454	11,198,305	9,862,405
1,000,000,000	22,497,938	14,931,074	13,149,873

- angsuran pembiayaan tetap hingga fasilitas pembiayaan lunas
- bebas biaya administrasi dan provisi



Kini, semua bisa punya rumah idaman dan segala kebutuhannya dengan mudah, murah, tanpa was-was plus banyak faedahnya!



Informasi lebih lanjut hubungi :

16RBG020

*) Syarat dan Ketentuan Berlaku

BRISyariah terdaftar dan diawasi oleh



Segera ajukan KPR Faedah di Kantor Cabang BRISyariah terdekat.

Untuk setiap pembiayaan KPR kelipatan Rp 1 juta selama 15 tahun

Bersama Wujudkan Harapan Bersama

callBRIS 1500-789
www.brisyariah.co.id

@BRISyariah
f BRI Syariah



Bersama Wujudkan Harapan Bersama

callBRIS 1500-789
www.brisyariah.co.id

@BRISyariah
f BRI Syariah





ANGSURAN KPR
CICILAN TETAP SELAMA JANGKA WAKTU

Jumlah angsuran/ bulan

	3 TAHUN	4 TAHUN	5 TAHUN	6 TAHUN	7 TAHUN	8 TAHUN	9 TAHUN	10 TAHUN	11 TAHUN	12 TAHUN	13 TAHUN	14 TAHUN	15 TAHUN
Besar Pembiayaan	3.400.788	2.715.123	2.308.720	2.060.574	1.874.001	1.737.150	1.633.370	1.552.664	1.544.637	1.494.447	1.453.713	1.420.327	1.392.744
100.000.000	5.101.183	4.072.684	3.463.079	3.090.861	2.811.002	2.605.725	2.450.055	2.328.997	2.316.956	2.241.671	2.180.569	2.130.491	2.089.116
150.000.000	6.121.419	4.887.221	4.155.695	3.709.033	3.373.202	3.126.870	2.940.066	2.794.796	2.780.347	2.690.005	2.616.683	2.556.589	2.506.940
180.000.000	6.801.577	5.430.246	4.617.439	4.121.148	3.748.002	3.474.300	3.266.740	3.105.329	3.089.275	2.988.894	2.907.425	2.840.654	2.785.488
200.000.000	7.141.656	5.701.758	4.848.311	4.327.205	3.935.402	3.648.015	3.430.077	3.260.595	3.243.739	3.138.339	3.052.796	2.982.687	2.924.763
210.000.000	7.481.735	5.973.271	5.079.183	4.533.263	4.122.803	3.821.730	3.593.414	3.415.862	3.398.202	3.287.783	3.198.168	3.124.720	3.064.037
220.000.000	7.821.813	6.244.783	5.310.055	4.739.320	4.310.203	3.995.445	3.756.751	3.571.128	3.552.666	3.437.228	3.343.539	3.266.752	3.203.312
230.000.000	8.161.892	6.516.295	5.540.927	4.945.377	4.497.603	4.169.160	3.920.088	3.726.394	3.707.130	3.586.673	3.488.910	3.408.785	3.342.586
240.000.000	8.501.971	6.787.807	5.771.799	5.151.435	4.685.003	4.342.875	4.083.425	3.881.661	3.861.594	3.736.118	3.634.281	3.550.818	3.481.860
250.000.000	8.842.050	7.059.320	6.002.671	5.357.492	4.872.403	4.516.590	4.246.762	4.036.927	4.016.057	3.885.562	3.779.653	3.692.850	3.621.135
260.000.000	9.182.129	7.330.832	6.233.543	5.563.550	5.059.803	4.690.305	4.410.099	4.192.194	4.170.521	4.035.007	3.925.024	3.834.883	3.760.409
270.000.000	9.522.208	7.602.344	6.464.415	5.769.607	5.247.203	4.864.020	4.573.436	4.347.460	4.324.985	4.184.452	4.070.395	3.976.916	3.899.684
280.000.000	9.862.286	7.873.857	6.695.287	5.975.664	5.434.603	5.037.735	4.736.773	4.502.727	4.479.449	4.333.896	4.215.767	4.118.949	4.038.958
290.000.000	10.202.365	8.145.369	6.926.159	6.181.722	5.622.003	5.211.450	4.900.110	4.657.993	4.633.912	4.483.341	4.361.138	4.260.981	4.178.233
300.000.000	11.902.760	9.502.930	8.080.519	7.212.009	6.559.004	6.080.025	5.716.795	5.434.325	5.406.231	5.230.565	5.087.994	4.971.145	4.874.605
350.000.000	13.603.154	10.860.492	9.234.879	8.242.296	7.496.005	6.948.600	6.533.480	6.210.657	6.178.550	5.977.788	5.814.850	5.681.308	5.570.977
400.000.000	15.303.548	12.218.053	10.389.238	9.272.583	8.433.005	7.817.175	7.350.166	6.986.990	6.950.869	6.725.012	6.541.707	6.391.472	6.267.349
450.000.000	17.003.942	13.575.615	11.543.598	10.302.870	9.370.006	8.685.751	8.166.851	7.763.322	7.723.187	7.472.235	7.268.563	7.101.635	6.963.721
500.000.000	23.805.519	19.005.861	16.161.037	14.424.018	13.118.008	12.160.051	11.433.591	10.868.650	10.812.462	10.461.129	10.175.988	9.942.290	9.749.209
700.000.000	27.206.308	21.720.984	18.469.757	16.484.592	14.992.009	13.897.201	13.066.961	12.421.315	12.357.100	11.955.576	11.629.701	11.362.617	11.141.954
800.000.000	30.607.096	24.436.107	20.778.477	18.545.166	16.866.010	15.634.351	14.700.331	13.973.979	13.901.737	13.450.023	13.083.413	12.782.944	12.534.698
900.000.000	34.007.884	27.151.230	23.087.196	20.605.739	18.740.012	17.371.501	16.333.701	15.526.644	15.446.375	14.944.470	14.537.126	14.203.271	13.927.442
1.000.000.000	42.509.855	33.939.037	28.856.996	26.757.174	23.425.015	21.714.376	20.417.126	19.408.304	19.307.969	18.680.588	18.171.407	17.754.088	17.409.302
1.500.000.000	51.011.827	40.726.845	34.630.795	30.908.609	28.110.017	26.057.252	24.500.552	23.289.965	23.169.562	22.416.706	21.805.689	21.304.906	20.891.163

Persyaratan Pengajuan Pembiayaan KPR BRI Syariah :

Fix Income (Karyawan)		Non Fix Income (Wiraswasta)	
1. Fotocopy KTP Suami-Istri	1. Fotocopy KTP Suami-Istri	1. Fotocopy KTP Suami-Istri	
2. Fotocopy NEMP	2. Fotocopy NEMP	2. Fotocopy NEMP	
3. Fotocopy Kartu Keluarga (KK)	3. Fotocopy Kartu Keluarga (KK)	3. Fotocopy Kartu Keluarga (KK)	
4. Fotocopy Akta Nikah / Cerai	4. Fotocopy Akta Nikah / Cerai	4. Fotocopy Surat Ijin Usaha (SIUP, SIUT, MDP)	
5. SR Terakhir		5. Rekening Koran 6 bulan terakhir	
6. Slip Gaji 3 Bulan Terakhir		6. Fotocopy Nota Pembelian & Penjualan	
7. Rekening Koran Payroll 3 Bulan Terakhir		7. Fotocopy Sertifikat, IMB dan PBB	
8. Fotocopy Sertifikat, IMB dan PBB		8. Fotocopy Sertifikat, IMB dan PBB	

Contact Person :
KARTIKA WULANDARI
082372471994



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
Telp (0725) 41507; Faks (0725) 47296; Website: digilib.metrouniv.ac.id; pustaka.iain@metrouniv.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA
Nomor : P-344/In.28/S/OT.01/05/2019

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

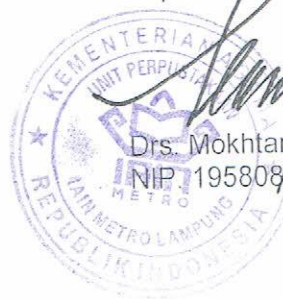
Nama : Ulfa Fadhila Mardhiyah
NPM : 141274610
Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / S1 Perbankan Syariah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2018/2019 dengan nomor anggota 141274610.

Menurut data yang adapada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas dari pinjaman buku Perpustakaan dan telah memberisumbangan 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.

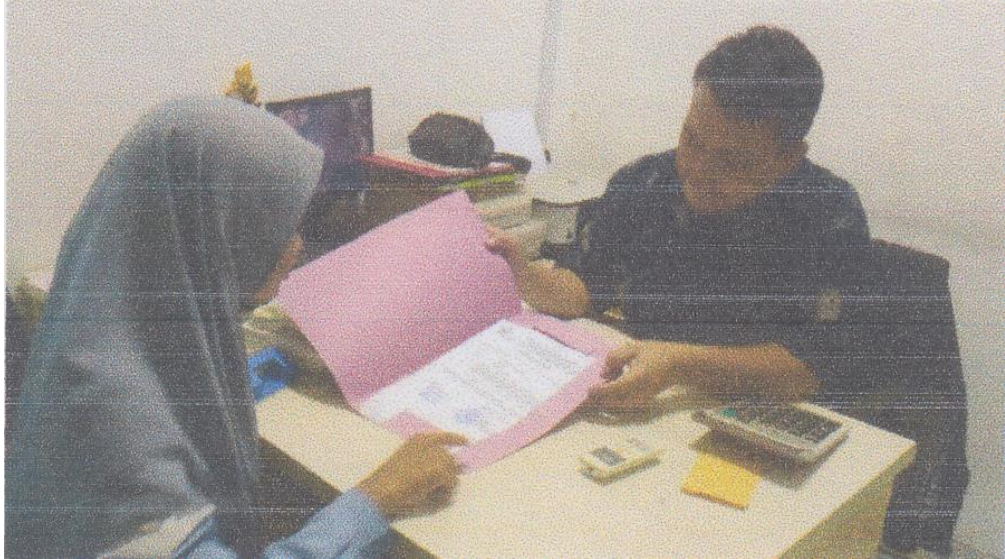
Metro, 29 Mei 2019
Kepala Perpustakaan



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

DOKUMENTASI FOTO

1. Wawancara dengan bapak Hadi Susilo selaku Pimpinan Cabang Pembantu (PIMCAPEM)



2. Wawancara dengan Ibu Kartika Wulandari selaku *Account Officer* (AO)





RIWAYAT HIDUP



Peneliti bernama Ulfa Fadhila Mardhiyah, lahir di Sungai Guntung tanggal 12 Februari 1996, peneliti merupakan putri pertama dari enam bersaudara pasangan Bapak Arwin dan Ibu Eliyana SPd, bertempat tinggal di desa Nabang Sari RT. 004 RW. 002, Pasar Baru Kecamatan Kedondong, Kabupaten Pesawaran, Provinsi Lampung. Berikut ini riwayat pendidikan yang telah

peneliti tempuh:

1. TK Islam Al-Munawwarah Sei Guntung, lulus pada tahun 2002
2. SDN 4 Kedondong, lulus pada tahun 2008
3. MTsN 1 Kedondong, lulus pada tahun 2011
4. SMA Muhammadiyah 1 Metro, lulus pada tahun 2014

Kemudian pada tahun 2014 peneliti melanjutkan study di STAIN Jurai Siwo Metro, yang kemudian pada tanggal 19 Desember 2016 STAIN Jurai Siwo Metro beralih status menjadi IAIN Metro. peneliti memilih Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Jurusan S1 Perbankan Syariah. pada akhir masa studi, peneliti mempersembahkan skripsi yang berjudul **“Analisis Kelayakan Pemberian Pembiayaan Murabahah pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus di Bank BRI Syariah KCP Metro)”**.