

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KPR SEJAHTERA PADA
NASABAH BRISYARIAH KANTOR CABANG
PEKANBARU MENURUT PERSPEKTIF
EKONOMI SYARIAH**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk meraih Gelar
Sarjana Ekonomi (SE) Pada Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau



UIN SUSKA RIAU

OLEH

RISA ANGGRAINI

11720524929

**JURUSAN EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM
RIAU
2021**



PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul **Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah Menurut Perspektif Ekonomi Syariah (Studi Pada PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru)**, yang ditulis oleh :

Nama : Risa Anggraini

NIM : 11720524929

Jurusan : Ekonomi Syariah

Dapat diterima dan disetujui untuk diajukan dalam sidang Munaqasah Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 15 Februari 2021

Pembimbing Skripsi

Dr. H. Johari, M.Ag

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi dengan judul **“IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KPR SEJAHTERA PADA NASABAH BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEKANBARU MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI SYARIAH”**, yang ditulis oleh:

Nama : Risa Anggraini
 NIM : 11720524929
 Program Studi : Ekonomi Syariah

Telah dimunaqasyahkan pada :

Hari / Tanggal : Senin, 05 April 2021
 Waktu : 08.30 WIB
 Tempat : Ruang Sidang Munaqasyah

Telah diperbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

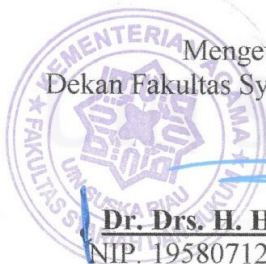
Pekanbaru, 05 April 2021 M
TIM PENGUJI MUNAQASYAH

Ketua
Dr. Drs. Hajar, M.Ag

Sekretaris
Desi Devrika Devra, S.Hi, M.Si

Penguji I
Syamsurizal, SE., M.Sc, AK., CA

Penguji II
Dr. Syahpawi, S.Ag., M.Sy



Mengetahui :
 Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Dr. Drs. H. Hajar, M.Ag.
 NIP. 19580712 1986031 005

ABSTRAK

IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KPR SEJAHTERA PADA NASABAH BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEKANBARU MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI SYARIAH

Oleh
Risa Anggraini

Kebutuhan primer papan yang berupa rumah telah menjadi kebutuhan dengan proporsi utama. Namun, hingga saat ini pemenuhan atas kebutuhan rumah tersebut sangatlah sulit didapatkan oleh beberapa kalangan masyarakat, meskipun telah banyak lembaga keuangan yang dapat merealisasikannya. Oleh karena itu, BRISyariah menawarkan produk pembiayaan KPR Sejahtera untuk memudahkan nasabah dalam memenuhi kebutuhan akan huniannya berupa rumah. Pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dengan akad *murabahah bil wakalah*.

Rumusan penelitian dalam penelitian ini adalah : bagaimana implementasi pembiayaan KPR Sejahtera pada nasabah BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru, kemudian apa saja kendala pembiayaan KPR Sejahtera pada nasabah BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui implementasi pembiayaan KPR Sejahtera pada nasabah BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru dan kendala pembiayaan KPR Sejahtera pada nasabah BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan metode kualitatif, data primer, data sekunder, wawancara dan dokumentasi. Responden yang dijadikan sampel dalam penelitian ini adalah 9 *account officer* khusus KPR pada BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru. Proses analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis deskriptif.

Hasil penelitian pada Bank BRI Syariah KC Pekanbaru mengenai implementasi pembiayaan KPR Sejahtera yaitu menggunakan akad *murabahah bil wakalah* diperbolehkan, sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN- MUI/IV/2000 pasal 1 ayat 9 dan adanya dasar hukum mengenai akad *murabahah* pada Al- Qur'an Surat Al- Baqarah ayat 275 dan akad *wakalah* pada Al- Qur'an Surat Al- Kahfi Ayat 19. Lalu mengenai kendala dalam pembiayaan KPR Sejahtera yaitu adanya faktor internal dan eksternal.

Kata Kunci : *Pembiayaan Kepemilikan Rumah*



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb

Alhamdulillah Rabbil'alamiin, segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq, dan hidayah-Nya, sehingga pada kesempatan ini penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **"IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KPR SEJAHTERA PADA NASABAH BRISYARIAH KANTOR CABANG PEKANBARU MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI SYARIAH"**. Sholawat serta salam disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, para sahabat, dan pengikut- pengikutnya yang setia.

Laporan akhir ini sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan pada program Strata Satu (S1) Jurusan Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum UIN SUSKA RIAU guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Syariah (S.E).

Dalam penyelesaian Tugas Akhir ini, penulis telah menerima banyak bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, tidak lupa penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Kedua orang tua, Almarhum Ayah dan Ibu Agustina Wati, Kakak, Abang, dan Adik serta keluarga atas segala kasih sayangnya yang selalu memberikan dukungan moril dan material serta sentiasa berdo'a dengan tulus ikhlas yang tiada henti dipanjatkan untuk ananda, sehingga ananda bisa menyelesaikan laporan akhir ini.
2. Bapak Prof. Dr.Suyitno, M.Ag selaku Plt Rektor Universitas Islam Sultan Syarif Kasim Riau.
3. Bapak Dr. Drs. H. Hajar, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

4. Bapak Dr. Syahpawi, S.Ag. M.Sh selaku Ketua Jurusan Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
5. Bapak Prof. Dr. KH Akhmad Mujahidin, S. Ag, M.Ag selaku Penasehat Akademis Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
6. Bapak Dr. H. Johari, M. Ag selaku pembimbing yang telah memberikan dukungan dan bimbingan kepada penulis untuk menyelesaikan laporan akhir ini.
7. Bapak Alfred Dianto selaku Pimpinan dan staff BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru yang telah memberikan izin dan membantu penulis mengumpulkan informasi dan data dalam penelitian ini.
8. Para Dosen Fakultas Syariah dan Hukum Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat kepada penulis semasa kuliah, semoga amal kebajikannya mendapat balasan di sisi Allah SWT.
9. Para pimpinan dan staff perpustakaan Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau yang telah banyak membantu menyelesaikan laporan akhir ini dengan berbagai referensi.
10. Teman-teman seperjuangan Ekonomi Syariah yaitu Linda, Ines, dan Lady yang telah memberikan semangat dan do'a, tawa dan canda diantara kita akan selalu penulis kenang, semoga kelak kita semua menjadi orang-orang berpendidikan yang selalu berguna.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

11. Teman-teman angkatan 2017 Jurusan Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, khususnya kelas G yang telah memberikan semangat dan dukungan dalam penyelesaian laporan akhir ini.

12. Dan semua pihak yang membantu dalam penulisan ini.

Penulis menyadari bahwa laporan akhir ini masih jauh dari kesempurnaan, hal itu tidak lain disebabkan karena kemampuan, waktu, dan dana yang dimiliki. Untuk kiranya para pembaca dapat memberikan masukan dan saran-saran, guna melengkapi tulisan ini.

Akhirnya diharapkan semoga hasil penelitian laporan akhir ini dapat bermanfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan Ekonomi Syariah.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Pekanbaru, 15 Februari 2021

Penulis

Risa Anggraini

NIM: 11720524929



DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Batasan Masalah	7
C. Rumusan Masalah	7
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
E. Metode Penelitian	8
F. Kajian Pustaka	14
G. Sistematika Penelitian	16
BAB II GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	18
A. Sejarah Berdirinya PT. Bank BRISyariah	18
B. Visi dan Misi BRISyariah	20
C. Budaya Kerja BRISyariah	20
D. Struktur Organisasi PT. Bank BRISyariah KC Pekanbaru	22
E. Produk – Produk PT. Bank BRISyariah KC Pekanbaru ..	26
F. KPR Sejahtera BRISyariah iB	32
G. Implementasi Akad KPR Sejahtera BRISyariah iB Pada Bank BRI Syariah KC Pekanbaru	38
BAB III LANDASAN TEORI	40
A. Bank Syariah	40
1. Definisi Bank Syariah	40
2. Dasar Hukum Bank Syariah	42
3. Karakteristik Bank Syariah	43
4. Produk – Produk Bank Syariah	44
B. Pembiayaan	50
1. Definisi Pembiayaan	50

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

Syiteislamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

2. Tujuan Pembiayaan	53
C. Akad Pembiayaan	54
1. Akad <i>Murabahah</i>	54
2. Akad <i>Wakalah</i>	63
3. Akad <i>Murabahah bil Wakalah</i>	67
D. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)	70
1. Definisi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)	70
2. KPR Subsidi	71
3. Proses KPR	73
E. Kelayakan Pemberian Pembiayaan	79
F. Kendala Pembiayaan KPR	82
BAB IV LAPORAN HASIL PENELITIAN	85
A. Implementasi Pembiayaan KPR Sejahtera Pada Nasabah BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru	85
B. Kendala Pembiayaan KPR Sejahtera pada Nasabah BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru	91
BAB V PENUTUP	93
A. Kesimpulan	93
B. Saran	94
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Dokumen Kelengkapan Pemohon	34
Tabel 2.2 Pekerjaan Calon Nasabah KPR Sejahtera BRISyariah iB	37
Tabel 3.1 Kelompok Sasaran KPR Berdasarkan Batasan Penghasilan	73



- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Struktur Organisasi PT. Bank BRISyariah KC Pekanbaru	25
Gambar 2.2 Skema Akad	38
Gambar 3.1 Kerangka Berfikir	85



- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan adalah segala sesuatu yang harus dipenuhi oleh seseorang untuk keberlangsungan hidupnya, dari sesuatu yang paling penting untuk keberlangsungan hidupnya sampai sesuatu untuk kepuasan dirinya sendiri. Kebutuhan terdiri dari tiga macam, yaitu kebutuhan primer, kebutuhan sekunder, dan kebutuhan tersier. Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok atau kebutuhan yang wajib dipenuhi. Kebutuhan primer terdiri dari pangan (makanan), sandang (pakaian) dan papan (rumah).

Kebutuhan primer papan yang berupa rumah sudah menjadi kebutuhan dengan proporsi utama. Namun, di Indonesia masih menghadapi persoalan backlog perumahan. Backlog perumahan adalah suatu kondisi di mana jumlah rumah yang ada belum mampu menampung seluruh rumah tangga. Defisit perumahan telah menjadi perhatian pemerintah. Berbagai kebijakan seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan Program Sejuta Rumah disiapkan oleh pemerintah.

Untuk masyarakat yang ingin memiliki rumah (hunian) namun tidak memiliki cukup uang (dana) untuk membeli secara cash, maka dapat menggunakan fasilitas pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR), namun biasanya hanya digunakan oleh masyarakat berpenghasilan menengah keatas atau masyarakat yang memiliki penghasilan tinggi, sedangkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah menganggap KPR sulit dijangkau untuk mereka karena faktor ekonomi (pendapatan) yang menjadi alasannya.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dalam menjalankan program KPR FLPP ini, pemerintah bekerja sama dengan bank-bank yang menjadi bank pelaksana dan penyalur KPR FLPP ini. Bank pelaksana terdiri dari bank umum konvensional maupun bank umum syariah. Salah satunya bank pelasananya adalah Bank BRI Syariah.

Sistem bunga yang diterapkan oleh lembaga keuangan konvensional khususnya dalam skema kredit kepemilikan rumah, menyebabkan masyarakat muslim ragu untuk menggunakan skema pembiayaan tersebut. Dalam Al-Qur'an dinyatakan bahwa Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, sebagaimana firman Allah dalam surah Al-Baqarah (2) : 275 yang artinya :¹

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ^٢
 ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا^٣ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا^٤ فَمَنْ جَاءَهُ
 مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ^٥ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ
 النَّارِ^٦ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “ Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka dan mereka kekal di dalamnya.”

¹Q.S. Al-Baqarah (2):275



Sistem bunga pada kredit kepemilikan rumah konvensional, menyebabkan angsuran yang dibayarkan oleh nasabahnya selalu berubah-ubah, sehingga menyulitkan nasabah saat pembayaran angsuran terlebih lagi untuk nasabah yang memiliki pendapatan rendah (upah minimum). Sedangkan, lembaga keuangan syariah melakukan kegiatannya tidak sama dengan lembaga keuangan konvensional, yang tidak akan menyebabkan angsuran yang berubah-ubah dan tidak akan memberatkan nasabahnya dalam hal angsuran yang dibayarkan untuk setiap bulannya, karena besaran angsuran yang dibayarkan setiap bulannya ditetapkan secara bersama-sama dan sesuai dengan kemampuan nasabahnya sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku pada lembaga keuangan syariah tersebut.

BRI Syariah menjadi penyalur KPR Subsidi atau FLPP sejak tahun 2012. Hingga tahun 2020, BRI Syariah menjadi bank syariah dengan penyaluran FLPP terbesar. Setiap tahun bank BRI Syariah menyalurkan 7.672 unit kuota, atau 111 persen dari target kuota di tahun 2019. Di tahun 2020, BRI Syariah memperoleh 8.700 unit kuota.² PT Bank BRI Syariah Tbk. Mencatatkan pertumbuhan pembiayaan konsumen sebesar 52,66 persen secara tahunan. Total pembiayaan konsumen yang di salurkan BRI Syariah hingga kuartal II/2020 mencapai Rp 10,85 triliun. Direktur bisnis BRISyariah Fidri Arnaldy mengatakan pertumbuhan ini di tunjang oleh penyaluran pembiayaan perumahan (KPR Griya Faedah dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) yang mencapai 77 persen dari total pembiayaan konsumen.

²<https://mkumparancom.cdn.ampproject.org/v/s/m.kumparan.com/amp/kumparanbisnis/br-i-syariah>

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Walaupun dampak pandemi Covid-19 belum berakhir, lembaga keuangan tetap mendukung program sejuta rumah yang dirancang pemerintah. Penyaluran FLPP sekaligus menjadi cara untuk membantu masyarakat memiliki rumah pertamanya. Dan ditahun 2020 realisasi FLPP oleh BRI Syariah telah mencapai 89 persen dari target dan di yakini terus meningkat. Sebagai bentuk kepercayaan pemerintah, kuota FLPP BRISyariah juga ditingkatkan dari 8.700 unit rumah menjadi 10.700 unit.

Dengan adanya program KPR FLPP ini menjadi sebuah solusi atas permasalahan kepemilikan rumah yang selama ini menghambat sebagian masyarakat khususnya masyarakat dengan penghasilan rendah. Masyarakat di era digital seperti sekarang ini, semakin jeli dan semakin pintar dalam mengambil keputusan dengan banyaknya media, dan informasi yang mereka dapat mereka banyak melakukan pertimbangan, khususnya dalam keputusan kredit pemilikan rumah (KPR) melalui lembaga keuangan. Masyarakat dapat dengan mudah untuk mengetahui mengenai sistem bunga KPR pada lembaga keuangan konvensional dan mengenai sistem bunga yang tidak diberlakukan pada lembaga keuangan syariah. Di tengah situasi ekonomi yang mengalami inflasi, KPR syariah menjadi salah satu solusi untuk dapat memiliki rumah namun tidak dengan perubahan angsuran setiap bulannya karena tidak menggunakan sistem bunga. Terlebih lagi, pada KPR syariah angsurannya ditetapkan secara bersama-sama antara pihak bank dan nasabah sesuai dengan kemampuan nasabah.



Peluang inilah yang digunakan oleh lembaga keuangan syariah dalam mengeluarkan produk pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah. Dengan adanya peluang tersebut, telah banyak bank syariah yang menyediakan produk pembiayaan kepemilikan rumah melalui proses syariah. Kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah ini mendapatkan respon yang positif dari masyarakat.

Menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pelaksanaan KPR Bersubsidi dan KPR Syariah Bersubsidi Serta KPR Sarusuna Bersubsidi dan KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi, kelompok sasaran yang diperbolehkan menerima subsidi perumahan ini adalah yang memiliki penghasilannya per bulan paling banyak Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).³ Pada tahun 2015 sesuai Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 48/PRT/M/2015 tentang Skema Selisih Angsuran Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dengan Menggunakan Pendapatan Badan Layanan Umum Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan, kelompok sasaran yang diperbolehkan menerima subsidi perumahan ini adalah yang memiliki penghasilannya per bulan paling banyak Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah).⁴ Dari peraturan tersebut dapat diketahui bahwa tidak ada batas minimum pendapatan untuk mendapatkan pembiayaan KPR Syariah khususnya KPR subsidi. Pada peraturan, diperbolehkan jika pemohon rumah subsidi ini tidak memiliki penghasilan tetap dengan menyertakan surat keterangan penghasilan.

³Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2010

⁴Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 48/PRT/M/2015

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau



- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru sebagai salah satu bank syariah yang membiayai pembiayaan KPR syariah subsidi yang dikenal dengan KPR Sejahtera. Pembiayaan KPR Sejahtera pada Bank BRISyariah KC Pekanbaru menetapkan gaji pokok minimum calon nasabah pembiayaan sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah), dan tidak diperbolehkan pemohon yang tidak memiliki penghasilan tetap.⁵

Penetapan gaji pokok minimum dan tidak diperbolehkannya nasabah dengan penghasilan tidak tetap pada Bank BRI Syariah KC Pekanbaru tersebut tidak sesuai dengan Peraturan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang tidak menetapkan batas minimum gaji pokok penerima perumahan bersubsidi dan diperbolehkan jika pemohon rumah subsidi memiliki penghasilan tidak tetap. Disamping itu, apabila melihat UMP Riau sebesar Rp 2.888.664,01. Sehingga penetapan gaji pokok minimum oleh Bank BRISyariah KC Pekanbaru dirasa memberatkan bagi masyarakat yang berpenghasilan sebatas UMP.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis mencoba untuk menganalisa tentang **“Implementasi Pembiayaan KPR Sejahtera Pada Nasabah BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru Menurut Perspektif Ekonomi Syariah”**.

⁵T. Muhammad Haris selaku *Account Officer* BRISyariah, wawancara dengan penulis, Pekanbaru 15 Januari 2020

B. Batasan Masalah

Agar penelitian ini sesuai tujuan utama penelitian ini dilakukan dan untuk menghindari meluasnya pembahasan maka penulis membatasi pembahasan dalam penelitian ini adalah produk KPR Sejahtera BRISyariah iB pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan masalah di atas, maka penelitian ini mempunyai rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana implementasi pembiayaan KPR Sejahtera pada nasabah BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru ?
2. Apa saja Kendala Pembiayaan KPR Sejahtera pada Nasabah BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru ?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini mempunyai tujuan dan manfaat sebagai berikut :

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui sistem pembiayaan KPR Sejahtera pada nasabah BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru.
- b. Untuk mengetahui Kendala Pembiayaan KPR Sejahtera pada Nasabah BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dilakukan untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pada umumnya, khususnya ekonomi dan bisnis Islam mengenai sistem pelaksanaan pembiayaan KPR Sejahtera pada nasabah BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru.

b. Manfaat Praktis

Hasil dari penulisan penelitian ini dapat memberikan pemahaman mengenai sistem pelaksanaan pembiayaan KPR Sejahtera pada nasabah BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru.

c. Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sumber pengetahuan rujukan dan menambah literatur dalam penelitian untuk dijadikan pedoman atau perbandingan dalam melakukan penelitian lebih lanjut, serta diharapkan dapat memberi referensi bagi para peneliti berikutnya.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan proses kegiatan dalam bentuk pengumpulan data, analisis dan memberikan interpretasi yang terkait dengan tujuan penelitian.⁶ Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan berbagai metode penelitian.

⁶Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2019), Cet. Ke-1, h. 2.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Jenis dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*) dengan metode kualitatif yang lebih menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah. Hakikatnya penelitian lapangan adalah penelitian yang dilakukan dengan menggali data yang bersumber dari lokasi atau lapangan penelitian yang didukung juga penelitian pustaka (*library research*) yang bertujuan untuk mengumpulkan data atau informasi, misalnya: buku, catatan, dokumen-dokumen, dan referensi lainya yang berkaitan dengan pembiayaan KPR Sejahtera pada nasabah BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru. Adapun data tersebut diperoleh dari lokasi yang berada di PT. BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru Arifin Ahmad No. 113 Sidomulyo Tim. Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru.

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang berusaha untuk menuturkan pemecahan masalah terhadap pembiayaan KPR Sejahtera pada nasabah. Adapun data tersebut diperoleh dari lokasi yang berada di PT. BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Populasi dan Sampel Penelitian

a. Populasi

Populasi diartikan sebagai generalisasi yang terdiri atas objek/subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.⁷ Populasi yang dijadikan dalam penelitian ini adalah seluruh karyawan PT. BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru yang berjumlah 57 karyawan.

b. Sampel

Sampel diartikan sebagai bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut.⁸ Metode pengambilan sample menggunakan teknik *purposive sampling* yaitu teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu, misalnya orang tersebut yang paling tau tentang apa yang kita butuhkan. Sampel dalam penelitian ini yaitu seluruh karyawan Bank BRI Syariah KC Pekanbaru, yang terdiri dari 9 *Account Officer* (khusus KPR) pada Bank BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru.

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini meliputi dua kategori yaitu:⁹

a. Sumber Data Primer

Sumber primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Dalam penelitian ini penulis

⁷ *Ibid.* h.126.

⁸ *Ibid.* h.127.

⁹ *Ibid.* h.296.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mendapatkan data primer dari lapangan, yaitu: data yang di ambil langsung dari pihak bank terkait pembiayaan KPR Sejahtera pada nasabah BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen. Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan adalah jurnal, literatur, dokumen atau data yang berhubungan dengan penelitian.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Observasi (Pengamatan)

Observasi sebagai teknik pengumpulan data mempunyai ciri yang spesifik bila dibandingkan dengan teknik lainnya. Teknik pengumpulan data dengan observasi digunakan bila, penelitian berkenaan dengan perilaku manusia, proses kerja, gejala-gejala alam dan bila responden yang diamati tidak terlalu besar.

Dalam penelitian ini penulis melakukan observasi langsung mengenai pembiayaan KPR Sejahtera pada nasabah BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru.

b. Wawancara

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, tetapi juga apabila peneliti ingin

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam. Teknik pengumpulan data ini mendasarkan diri pada laporan tentang diri sendiri atau *self-report*, atau setidaknya pada pengetahuan dan atau keyakinan pribadi. Sedangkan jenis wawancara yang digunakan adalah wawancara tak berstruktur (*unstructured interview*) yang dalam arti wawancara yang bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk mengumpulkan datanya. Pedoman wawancara yang digunakan hanya berupa garis-garis besar permasalahan yang akan ditanyakan.¹⁰

Penulis menggunakan metode ini memperoleh data hasil wawancara kepada karyawan yang khusus dibagian *Account Officer*, yang berkaitan dengan pembiayaan KPR Sejahtera pada nasabah BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen juga bisa berbentuk tulisan, gambar atau karya-karya monumental dari seseorang. Dokumen bisa berbentuk foto, gambar dan lainnya. Hasil penelitian dari observasi dan wawancara akan lebih kredibel atau dapat dipercaya kalau didukung oleh sejarah pribadi dikehidupan dimasa kecil, sekolah, tempat kerja dan lainnya.

Penulis menggunakan metode dokumentasi untuk memperoleh data dari beberapa sumber bacaan tentang pembiayaan KPR Sejahtera pada nasabah BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru.

¹⁰*Ibid*, h. 306.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

5. Metode Analisa Data

Setelah berbagai data terkumpul, maka untuk menganalisis digunakan teknik deskriptif analisis yaitu teknik untuk menggambarkan atau menjelaskan data yang terkait dengan pembahasan, dimana teknik ini menggambarkan pembiayaan KPR Sejahtera pada nasabah BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru. Teknik analisis data yang digunakan peneliti adalah sebagai berikut :

a. Pengumpulan Data

Dalam penelitian kualitatif pengumpulan data dengan observasi, wawancara mendalam, dan dokumentasi atau gabungan ketiganya (triangulasi). Pengumpulan data dilakukan sehari-hari, mungkin berbulan-bulan, sehingga data yang diperoleh akan banyak.¹¹

b. Reduksi Data

Reduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksikan akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan.

c. Penyajian Data

Dalam penelitian kualitatif, penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar katagori,

¹¹*Ibid*,h.322



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

flowchart dan sejenisnya. Dengan langkah ini akan memudahkan peneliti dalam memahami apa yang terjadi serta merencanakan langkah selanjutnya.

d. Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan dalam penelitian kualitatif yang diharapkan adalah merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Kesimpulan dapat didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten.

F. Kajian Pustaka

Penelitian terdahulu merupakan kumpulan hasil-hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti-peneliti terdahulu dan mempunyai kaitan dengan penelitian yang akan dilakukan. Hasil-hasil penelitian yang berkaitan dengan kredit pemilikan rumah.

Berdasarkan penelitian Hudi Karno Sabowo, pada tahun 2013 dengan judul Aspek Hukum Pembangunan Perumahan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi (MK) Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Hasil penelitian dari Hudi Karno Sabowo, menyatakan bahwa Di Indonesia, menurut informasi dari Deputy Bidang Pembiayaan Kementerian Perumahan Rakyat, terdapat jutaan orang yang belum memiliki rumah sendiri. Kendala yang sering ditemui adalah masalah keterbatasan dana. Penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) ternyata belum menyentuh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Padahal potensi penyaluran KPR untuk MBR mencapai 34 juta orang. Namun, peluang bagi MBR untuk memiliki rumah yang layak sempat mendapatkan kendala dari Pemerintah dengan



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mengatur luas lantai rumah minimal 36 m² (meter persegi). Dengan pembatasan itu maka harga rumah tentu menjadi kian tidak terjangkau bagi MBR. Kendala tersebut terdapat di dalam Pasal 22 ayat (3). Adapun bunyi lengkapnya adalah demikian "*Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 meter persegi*". Ketentuan tersebut mengakibatkan Pihak Developer sebagai Pengembang Perumahan mengalami kesulitan dalam pengadaan lahan maupun pembangunan perumahan bagi MBR.¹²

Berdasarkan penelitian Sevila Hawa, dkk, pada tahun 2015 dengan judul Pengaruh Pendapatan Calon Nasabah Terhadap Jumlah Permintaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Sejahtera di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bandung Buah Batu. Hasil penelitian dari Sevilla Hawa, dkk, menyatakan bahwa kepemilikan rumah (KPR) sejahtera ini merupakan program dari pemerintah dan bekerjasama dengan pihak bank BRI Syariah. Program ini ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan pendapatan pokok maksimal Rp 3.500.000 per bulan. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui tingkat pendapatan calon nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR Sejahtera, jumlah permintaan KPR Sejahtera, dan untuk mengetahui pengaruh pendapatan nasabah terhadap jumlah

¹²Hadi Karno Subowo, "Aspek Hukum Pembangunan Perumahan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi (MK) Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)". *Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat*, Vol. 10 No.2 (2013), h.199.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

permintaan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) sejahtera di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bandung Buah Batu.¹³

G. Sistematika Penelitian

Untuk memperoleh pembahasan yang sistematis, maka penulis menyusun sistematika sedemikian rupa sehingga dapat menunjukkan hasil penelitian yang baik dan mudah dipahami. Adapun sistematika tersebut sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan terdiri dari latar belakang masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, kajian pustaka dan sistematika penelitian.

Bab II Gambaran Umum Lokasi Penelitian terdiri dari gambaran umum PT. BRISyariah KC Pekanbaru yang meliputi sejarah singkat berdirinya Bank BRISyariah, visi dan misi Bank BRISyariah, struktur Organisasi Bank BRISyariah, budaya kerja Bank BRISyariah, produk dan layanan Bank BRISyariah, KPR sejahtera Bank BRISyariah dan implementasi akad KPR sejahtera BRISyariah pada Bank BRISyariah KC Pekanbaru.

Bab III Landasan Teori membahas tentang Bank Syariah, pembiayaan, akad pembiayaan, KPR, kelayakan pemberian pembiayaan, dan kendala pembiayaan KPR pada Bank BRI Syariah KC Pekanbaru.

¹³Sevila Hawa, dkk, "Pengaruh Pendapatan Calon Nasabah Terhadap Jumlah Permintaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Sejahtera di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bandung Buah Batu". *Prosiding Penelitian SPeSIA Keuangan dan Perbankan Syariah*, (Universitas Islam Bandung, Bandung, 2015), h.1

Bab IV Laporan Hasil Penelitian membahas tentang analisis implementasi pembiayaan KPR Sejahtera pada nasabah BRISyariah KC Pekanbaru dan kendala pembiayaan KPR Sejahtera pada nasabah BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru.

Bab V Penutup berisi kesimpulan dan saran-saran yang dianggap penting dan relevan dengan tema penelitian ini.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB II

GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Sejarah Berdirinya PT. Bank BRISyariah

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

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

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



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.,

Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., Aktivitas PT. Bank BRI Syariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT. Bank BRI Syariah (proses *spin off*) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT. Bank BRI Syariah. Saat ini PT. Bank BRI Syariah menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT. Bank BRI Syariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga.

Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT. Bank BRI Syariah menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan. Sesuai dengan visinya, saat ini PT. Bank BRI Syariah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., sebagai Kantor Layanan Syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip Syariah.¹⁴

¹⁴ <https://www.brisyariah.co.id>



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

B. Visi dan Misi BRISyariah

Dalam menjalankan kegiatan operasional bisnisnya PT. BRI Syariah

Cabang Pekanbaru memiliki visi dan misi sebagai berikut :

1. Visi

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

2. Misi

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

C. Budaya Kerja BRISyariah

1. Tawakal

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



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Antusias

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

3. Integritas

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

4. Profesional

Kesungguhan dalam melakukan tugas sesuai dengan teknis dan etikayang telah ditentukan.

5. Berorientasi Bisnis

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

6. Kepuasan Pelanggan

Memiliki kesadaran sikap serta tindakan yang bertujuan memuaskan pelanggan eksternal dan internal di lingkungan perusahaan.

7. Penghargaan Terhadap SDM

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



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Budaya kerja, selalu di bacakan oleh pegawai Bank BRI Syariah KC Pekanbaru saat *morning briefing*, namun hanya pembacaan salah satu budaya kerja saja karena untuk menyingkat waktu. Dan pada akhir *morning briefing*, budaya kerja ini dijadikan yel-yel yang disingkat menjadi PASTI OKE (Profesional, Antusias, Sdm, Tawakal, Integritas, Orientasi bisnis, Kepuasan pelanggan).

D. Struktur Organisasi PT. Bank BRISyariah KC Pekanbaru

Dalam suatu perusahaan diperlukan susunan struktur organisasi yang baik dan rapi dengan manajemen dan sumber daya manusia yang baik mampu secara profesional dan kepribadian yang sesuai untuk menduduki setiap bidang dalam struktur organisasi. Hal ini dilakukan agar aktivitas operasional dan tujuan dari suatu organisasi dalam hal ini perusahaan bisa tercapai sesuai harapan yang direncanakan.

Begitu pula dengan PT. BRI Syariah cabang Pekanbaru juga memiliki susunan struktur organisasi dengan tingkatan pembagian tugas sebagai berikut:

1. Pimpinan Cabang

Pimpinan Cabang adalah struktur tertinggi di kantor cabang yang bertanggung jawab atas keseluruhan berjalannya sistem operasi perbankan di level kantor cabang dan membawahi keseluruhan manajer, baik bisnis maupun operasional, antara lain :

- a. Merencanakan, mengelola dan mengendalikan aktivitas kantor cabang utama sejalan dengan kebijaksanaan dan pedoman yang digariskan kantor pusat.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Memaksimalkan tingkat pelayanan dan probabilitas dengan memastikan bahwa pegawai selalu memberikan pelayanan yang bermutu pada nasabah.
- c. Memelihara dan meningkatkan mutu pelayanan kerjasama dengan relasi dan nasabah.

2. *Financing Risk Manajer*

Melakukan review pembiayaan, mencermati setiap pengajuan pembiayaan yang melebihi kewenangan limit cabang untuk memutuskan, untuk diajukan ke komite pusat.

3. *Mikro Marketing Manager*

Bertanggung jawab atas program-program marketing untuk segmen bisnis mikro dan sekaligus bertanggung jawab terhadap SDM yang menjadi koordinatnya baik dari segi bisnis maupun administrasi.

4. *Marketing Manager*

Bertanggung jawab atas program-program marketing sekaligus memasarkan produk-produk customer, juga bertanggung jawab terhadap SDM yang menjadi sub ordinatnya baik dari segi bisnis maupun administrasi.

5. *SME & Commercial Marketing Manajer*

Bertanggung jawab atas program-program marketing untuk segmen bisnis small medium dan sekaligus bertanggung jawab terhadap SDM yang menjadi sub ordinatnya baik dari sisi bisnis maupun administrasi.



- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

6. *Operation Support Manajer*

Bertanggung jawab atas berjalannya operasional perbankan yang berada di luar aspek bisnis.

7. *Financing Support Manager*

Bertanggung jawab melakukan superview terhadap proses pembiayaan baik dari aspek penilaian jaminan, aspek yuridis atau legal, pengadministrasian dan pelaporan.

8. *Area Financing Officer (AFO)*

Melakukan pembiayaan, mencermati setiap pengajuan untuk diajukan ke komite kantor pusat. Tetapi untuk segmen mikro mulai dari 5-500 juta rupiah.

9. *Account Officer*

Melakukan proses marketing untuk segmen SME, dan commercial khususnya giro dan deposito.

10. *Collection*

Menagih pembayaran pada nasabah dengan cara terjun langsung ke lapangan.

11. *Sales Officer*

Melakukan proses marketing untuk segmen konsumen.

12. *Funding Officer*

Melakukan proses marketing atau produk funding untuk segmen consumer atau tabungan perorangan.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

13. Teller

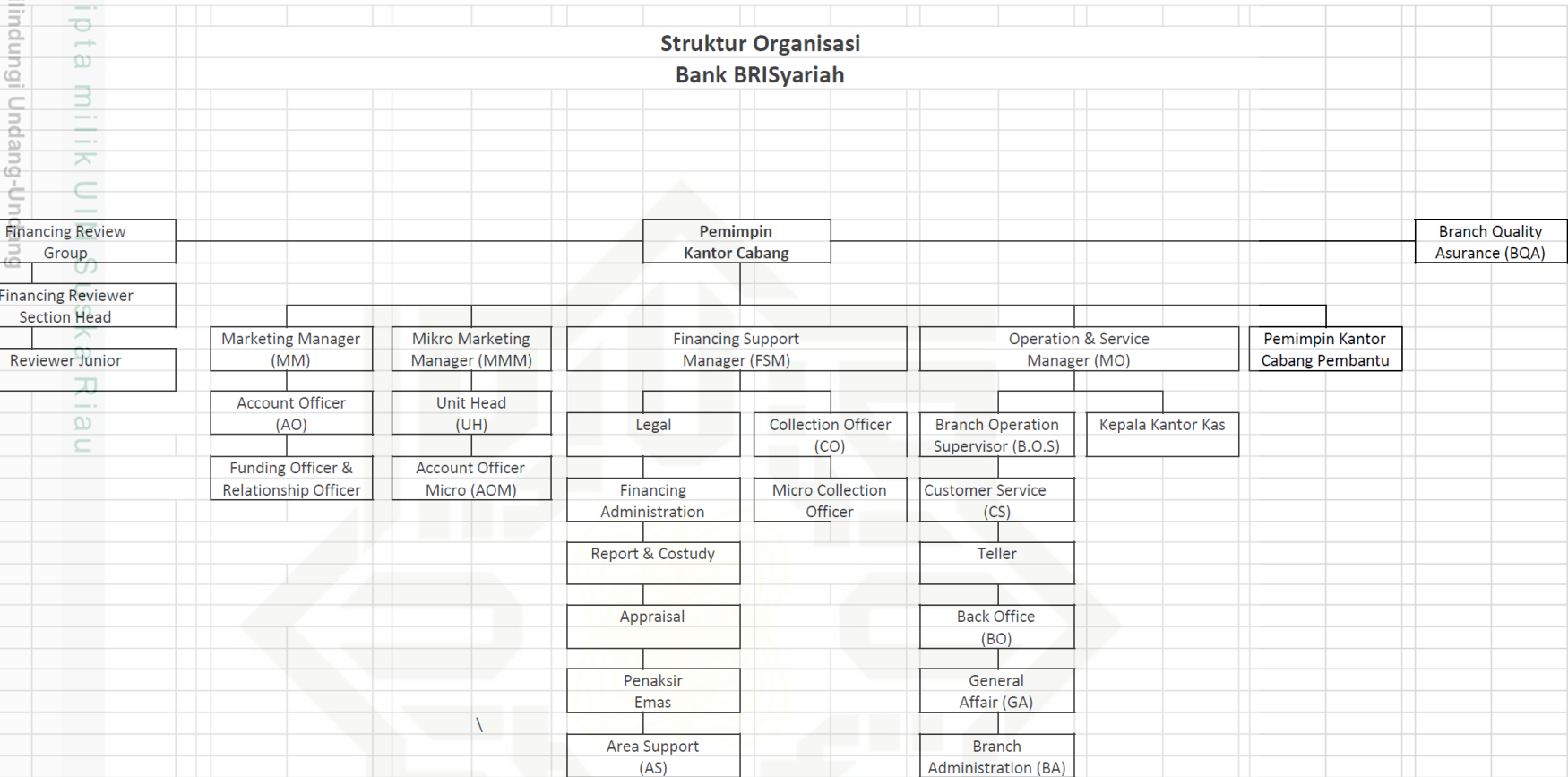
Melayani nasabah untuk transaksi setor dan penarikan tunai dan non tunai serta transaksi lainnya sesuai aturan SLA yang ditetapkan untuk mencapai *service excellent*, memperhatikan dan menjaga kebersihan lingkungan kerja terutama counter teller dan kondisi khasanah.

14. Customer Service

Melayani nasabah memberikan informasi produk dan layanan serta melaksanakan transaksi operasional sesuai kewenangannya berdasarkan instruksi nasabah dan kebijakan serta aturan yang ditetapkan, sebagai petugas yang menerima dan menangani keluhan nasabah serta melakukan koordinasi dengan pihak-pihak terkait untuk penyelesaiannya, memperhatikan dan menjaga kebersihan lingkungan kerja terutama tempat kerja, tempat tunggu nasabah, tempat brosur dan area banking, memahami produk layanan yang diberikan terkait dengan operasi layanan *customer servise*.

Untuk lebih jelasnya berikut struktur organisasi PT. BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru:

Gambar 2.1
Struktur Organisasi PT.Bank BRISyariah KC Pekanbaru



Sumber : PT.Bank BRISyariah KC Pekanbaru

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun t

© Hak cipta milik UIN Suska Riau



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

E. Produk – Produk PT. Bank BRISyariah KC Pekanbaru

Dalam meningkatkan pelayanan kepada nasabah PT. BRI Syariah KC Pekanbaru menawarkan beragam produk kepada nasabah. Sama halnya dengan bank konvensional, hanya saja perbedaannya terletak pada harga baik harga jual maupun harga beli dan sistem operasionalnya. Berikut jenis-jenis produk yang ditawarkan oleh PT. BRI Syariah KC Pekanbaru kepada nasabah:

1. Produk Penghimpunan Dana

Adapun produk penghimpunan yang ada pada PT. Bank BRI Syariah diantaranya :

a. Tabungan Faedah BRI Syariah iB

Tabungan Faedah merupakan tabungan andalan BRI Syariah, dimana banyak fitur-fitur menarik yang ditawarkan kepada nasabah.

Diantaranya:

- 1) Setoran awal minimal Rp 50.000,-
- 2) Saldo mengendap minimal Rp 25.000,-
- 3) Biaya jika saldo di bawah minimal adalah Rp 2.500,-
- 4) Gratis biaya administrasi bulanan tabungan
- 5) Gratis biaya administrasi bulanan katru ATM
- 6) Biaya penutupan rekening Rp 25.000,-

b. Tabungan Haji BRISyariah iB

Tabungan haji merupakan produk tabungan untuk nasabah yang ingin mendaftar pelaksanaan ibadah haji. Produk ini dimaksudkan untuk memberikan fasilitas dan membantu calon haji dalam memenuhi kebutuhan biaya perjalanan haji dengan fasilitas :

- 1) Aman, karena diikutsertakan dalam program penjaminan



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pemerintah.

- 2) Dapat bertransaksi di seluruh jaringan kantor cabang BRI Syariah secara Online dengan Sistem Komputerisasi Haji Terpadu (SISKOHAT).
 - 3) Gratis asuransi jiwa dan kecelakaan
 - 4) Gratis biaya administrasi bulanan
 - 5) Bagi hasil yang kompetitif
 - 6) Pemotongan zakat secara otomatis dari bagi hasil yang didapatkan
 - 7) Dana tidak dapat ditarik sewaktu-waktu, tidak diberikan kartu ATM
 - 8) Kemudahan dalam merencanakan persiapan ibadah haji.
- c. Tabungan Impian BRI Syariah iB

Tabungan impian BRISyariah iB adalah tabungan berjangka dari BRISyariah dengan prinsip bagi hasil yang dirancang untuk mewujudkan impian anda dengan terencana. Tabungan impian BRISyariah iB memberikan ketenangan serta kenyamanan yang penuh nilai kebaikan serta lebih berkah karena pengelolaan dana sesuai syariah serta dilindungi asuransi dengan fasilitas yang ditawarkan sebagai berikut :

- 1) Tenang, dikelola dengan prinsip syariah
- 2) Ringan, setoran awal ataupun setoran rutin bulanan minimal Rp50.000,-



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 3) Praktis, anda tidak perlu datang ke cabang untuk melakukan setoran rutin bulanan dengan adanya autodebet
 - 4) Fleksibel, anda bebas memilih jangka waktu maupun tanggal autodebet setoran rutin
 - 5) Gratis, biaya administrasi tabungan dan premi asuransi
 - 6) Aman, karena otomatis dilindungi asuransi jiwa
 - 7) Mudah, perlindungan asuransi otomatis tanpa pemeriksaan kesehatan
 - 8) Kompetitif, bagi hasil yang menarik
 - 9) Nyaman, dengan layanan berstandar tinggi dari BRISyariah dalam mengingatkan kedisiplinan untuk mewujudkan impian
- d. TabunganKu BRI Syariah iB

TabunganKu BRISyariah iB merupakan produk tabungan yang diadakan BI untuk semua bank syariah. Ini dimaksudkan untuk mengenalkan seluruh masyarakat tentang tabungan. Dimana fitur yang ditawarkan produk ini adalah :

- 1) Setoran awal minimal Rp 20.000,-
- 2) Gratis biaya administrasi bulanan
- 3) Saldo minimal mengendap Rp 20.000,-
- 4) Dana hanya dapat ditarik di cabang tempat membuka rekening minimal Rp100.000,-
- 5) Penyetoran dapat dilakukan di seluruh cabang BRI Syariah secara online.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

e. Giro BRI Syariah iB

Merupakan simpanan untuk kemudahan berbisnis dengan pengelolaan dana berdasarkan prinsip titipan (*wadi'ah yad dhamanah*) yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan Cek/Bilyet Giro. Dengan keuntungan dan fasilitas sebagai berikut :

- 1) *Online real time* di seluruh kantor BRI Syariah
- 2) Laporan dana berupa rekening koran setiap bulannya

Dangan persyaratan:

- 1) Setoran awal Rp 2.500.000,- (perorangan) dan Rp 5.000.000,- (perusahaan)
- 2) Biaya saldo minimal Rp 20.000,-
- 3) Saldo mengendap minimal Rp 500.000,-

f. Deposito BRI Syariah iB

Deposito BRISyariah iB adalah salah satu jenis simpanan berdasarkan prinsip bagi hasil. Hasil investasi anda tidak hanya menguntungkan, tetapi juga akan membawa berkah dengan manfaat ketenangan serta kenyamanan investasi yang menguntungkan dan membawa berkah karena pengelolaan dana sesuai syariah. Dengan fasilitas:

- 1) Aman, karena diikutsertakan dalam program penjaminan pemerintah
- 2) Tersedia pilihan jangka waktu 1, 3, 6 dan 12 bulan
- 3) Bagi hasil yang kompetitif
- 4) Pemotongan zakat secara otomatis dari bagi hasil yang anda dapatkan



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 5) Pemindahbukuan otomatis setiap bulan dari bagi hasil yang didapat ke rekening tabungan atau giro di BRISyariah
- 6) Dapat diperpanjang secara otomatis dengan nisbah bagi hasil sesuai kesepakatan pada saat diperpanjang
- 7) Dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan.

Dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- a) Rekening atas nama perorangan
 - (1) Minimal saldo pembukaan Rp. 2.500.000,-
 - (2) Fotocopy KTP yang masih berlaku
 - (3) NPWP
 - (4) Memiliki rekening tabungan atau giro di BRISyariah
- b) Rekening atas nama perusahaan/badan hukum
 - (1) Minimal saldo pembukaan 2.500.000,-
 - (2) Fotocopy KTP yang masih berlaku dari pengurus
 - (3) Fotocopy akte pendirian perusahaan berserta perubahahn (jika ada), serta pengesahan departemen kehakiman
 - (4) Surat persetujuan pengurus
 - (5) Fotocopy SIUP, NPWP
 - (6) Memiliki rekening tabungan atau giro di BRISyariah

2. Produk Penyaluran Dana

- a. Prinsip jual beli meliputi Murabahah, Istishna, dan salam
- b. Prinsip sewa (Ijarah wa iqtina dan Ijarah Muntahiya Bittamlik)
- c. Prinsip bagi hasil meliputi Musyarakah, Mudharabah Mutlaqah, Mudharabah Muqayyadah



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

d. Jasa Perbankan meliputi Qardh, Hiwalah, Rahn

adapun jenis produk penyaluran dana yang ada pada PT. Bank

BRISyariah diantaranya :

- a) KPR (Kepemilikan Rumah) BRI Syariah iB
- b) KPR (Kepemilikan Rumah) Sejahtera BRI Syariah iB
- c) KKB (Kepemilikan Kendaraan Bermotor) BRISyariah iB
- d) KMG (Kepemilikan Multi Guna) BRI Syariah iB
- e) PKE (Pembiayaan Kepemilikan Emas) BRI Syariah iB
- f) Gadai BRI Syariah iB
- g) Mikro 25 BRI Syariah iB
- h) Mikro 75 BRI Syariah iB
- i) Mikro 500 BRI Syariah iB
- j) Pembiayaan Koperasi Karyawan
- k) Pembiayaan Konstruksi Pengembangan Perumahan untuk Developer
- l) Pembiayaan Kepemilikan Kendaraan Usaha

3. Produk Jasa Perbankan

- a) Wakalah (Arranger, Agency)
- b) Sharf (Jual beli valuta asing)
- c) Kafalah (Garansi Bank)
- d) Ijarah (Sewa)

Adapun jenis produk jasa yang ditawarkan PT Bank BRI Syariah

diantaranya:

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- a) Kartu ATM BRI Syariah
- b) E-Form BRISyariah
- c) CMS (Cash Management System)
- d) Internet Banking BRISyariah
- e) SMS Banking
- f) Mobile BRIS
- g) CallBRIS 500-789
- h) EMBP BRISyariah iB
- i) Jaringan ATM BRISyariah, ATM BRI, ATM Bersama, ATM Prima
- j) University / School Payment System (SPP)
- k) e-Payroll
- l) Electronic Data Capture (EDC)

F. KPR Sejahtera BRISyariah iB

KPR Sejahtera adalah produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR iB) yang diterbitkan Bank BRI Syariah untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)¹⁵ kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari pengembang (*develover*).

¹⁵Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Badan Layanan Umum Pusat pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementerian Perumahan Rakyat melalui Lembaga Perbankan yang sasarannya untuk menurunkan tingkat margin pembiayaan KPR bagi MBR. FLPP ini menggunakan akad *murabahah bil wakalah*, sesuai dengan produk KPR Sejahtera BRISyariah iB.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Fitur KPR Sejahtera BRISyariah iB
 - a. Menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dengan akad *murabahah bil wakalah*.
 - b. Jangka waktu maksimal 15 tahun.
 - c. Cicilan tetap dan ringan.
 - d. Uang muka ringan hanya 5% dari harga rumah.
 - e. Margin pembiayaan yang diberikan kepada nasabah adalah setara dengan 5% pertahun dengan metode perhitungan annuitas.
2. Syarat KPR Sejahtera BRISyariah iB

Syarat-syarat KPR Sejahtera BRISyariah iB Bank BRI Syariah KC

Pekanbaru terdiri dari:¹⁶

- a. Warga Negara Indonesia (WNI)
- b. Pemohon dan pasangan belum pernah memiliki rumah/hunian.
- c. Pemohon dan pasangan belum pernah menerima subsidi perumahan.
- d. Usia pemohon minimal 21 tahun sampai usia 65 tahun saat jatuh tempo.
- e. Pemohon memiliki penghasilan tetap (*fixed income earner*) yaitu pegawai/ karyawan pada saat pengajuan dengan status tetap (dibuktikan dengan surat keterangan dari instansi/perubahaan atau berdasarkan SK pengangkatan/perubahan) dari perusahaan/institusi yang memiliki reputasi yang baik dengan total masa kerja minimal 2 (dua) tahun. Untuk pemohon yang tidak mendapatkan penghasilan mingguan tetap diperbolehkan akan tetapi, penghasilan yang terima

¹⁶Lisa Nopriati selaku AO, Wawancara dengan Penulis, Pekanbaru 15 Januari 2020

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

setiap minggunya tetap (tidak berubah). Penghasilan pemohon minimal Rp 3.000.000.¹⁷

- f. Untuk calon pegawai negeri sipil (CPNS) dapat dibiayai dengan masa kerja minimal 1 (satu) tahun dan sudah menjalani Latihan Pra Jabatan (LPJ).
- g. Pemohon belum pernah memiliki rumah/hunian baik yang perolehannya melalui pembiayaan perumahan bersubsidi maupun tidak bersubsidi yang dibuktikan dengan surat keterangan yang ditandatangani RT/RW setempat/instansi tempat bekerja.
- h. Memiliki NPWP (nomor pokok wajib pajak) pribadi.
- i. Membuka rekening tabungan di Bank BRISyariah.
- j. Hasil track record BI Checking dan DHBI lancar/clear.

Tabel 2.1
Dokumen Kelengkapan Pemohon

No.	Dokumen
1	Pas photo warna nasabah dan pasangan 3 x 4 1 lembar
2	Surat keterangan karyawan tetap
3	Slip gaji 3 bulan terakhir
4	Mutasi rekening tabungan / payroll
5	Photo nasabah di tempat kerja
6	Photo nasabah di tempat tinggal / domisili
7	Photo nasabah di rumah yang akan di beli
8	Denah lokasi tempat tinggal / domisili
9	Denah lokasi tempat kerja
10	KTP nasabah dan pasangan
11	NPWP nasabah
12	Kartu Keluarga
13	Buku nikah
14	Surat keterangan belum memiliki rumah dari lurah
15	Surat keterangan domisili dari lurah
16	Rekening BRI Syariah

Sumber: dokumen kelengkapan FLPP BRISyariah

¹⁷Muhammad Haris selaku AO, Wawancara dengan penulis, Pekanbaru 15 Januari 2020



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3. Biaya-biaya KPR Sejahtera BRISyariah iB
 - a. Biaya administrasi
Sebesar Rp 250.000 untuk semua plafond KPR dan dibayarkan 1x dimuka.
 - b. Biaya pelayanan Bank
Sebesar 0,5% dari pembiayaan nasabah (*plafond*) dan dibayarkan 1x dimuka.
 - c. Biaya notaris
 - 1) Sesuai *rate* notaris rekanan, dan dibayarkan 1x muka.
 - 2) BRI Syariah dapat meminta kepada Notaris/PPAT untuk menetapkan tarif khusus dalam pembuatan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta Pembuatan Hak Tanggungan (APHT) bagi nasabah KPR Sejahtera.¹⁸
 - d. Angsuran yang di *hold*
Angsuran yang di *hold* ini, harus disiapkan di rekening pemohon sebelum akad kredit. Namun adanya angsuran yang disiapkan nasabah direkening ini biasanya disiapkan karena telah adanya persetujuan pembiayaan dari pihak yang berwenang.
 - e. Biaya materai
Berdasarkan jumlah materai yang digunakan.

¹⁸Rata-rata biaya notaris pada Bank BRISyariah KC Pekanbaru ialah Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

4. *Repayment Capacity (RPC)*

Repayment capacity (RPC) adalah kemampuan nasabah dalam membayar hutangnya. Ketentuan dalam *repayment capacity (RPC)* ialah sebagai berikut :

- a. RPC dihitung sebesar 35% dari pendapatan bersih (*take home pay*) setelah dikurangi kewajiban, khususnya angsuran lainnya.
- b. RPC dihitung berdasarkan pendapatan yang diterima nasabah (*take home*) yang terdiri dari :
 - 1) Gaji pokok/penghasilan pokok
 - 2) Tunjangan lain yang sifatnya tetap
- c. Diperbolehkan *join income* suami dan istri untuk perhitungan RPC. Untuk nasabah *join income* maka pemohon pembiayaan harus nasabah yang memiliki porsi pendapatan lebih besar dari pasangannya (> 50% dari total pendapatan gabungan) dan memenuhi criteria BLU-KEMENPUPERA.
- d. Bila nasabah melalui program *employe benefit program (EMBP)* maka mengacu kepada ketentuan RPC *employe benefit program (EMBP)* yang berlaku.

Contoh penghitungan RPC adalah sebagai berikut :

Bapak Andi seorang pekerja yang bekerja pada sebuah bank x dengan gaji Rp3.500.000. Berdasarkan BI *Checking*, pak Andi memiliki angsuran di bank lain Rp800.000/ bulan. Pak Andi mengajukan KPR

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dengan plafond RP 110.000.000 dengan jangka waktu 15 tahun. Apakah penghasilan pak Andi dapat membayar angsuran KPR ?

Gaji Budi : Rp 3.500.000

Angsuran pihak lain : Rp 800.000

Biaya hidup : Rp 1.500.000

Sisa penghasilan : Rp 3.500.000- Rp 800.000 = Rp 2.700.000

Angsuran BRI Syariah : Rp 1.050.000

RPC : 35% dari penghasilan bersih

: 35% x Rp 2.700.000 = Rp 945.000

Perhitungan RPC : angsuran BRIS/ penghasilan bersih x 100%

: Rp 1.050.000/ Rp 2.700.000 x 100% = 38,88%

Sisa penghasilan : Rp 2.700.000 – Rp 1.050.000 = Rp 1.650.000

Dari penghitungan diatas maka Bapak Andi diperbolehkan mendapatkan pembiayaan KPR dikarenakan sisa penghasilan yang sebesar Rp 1.650.000 masih dapat digunakan untuk membiayai kebutuhan hidupnya (biaya hidup) yang sebesar Rp1.500.000.

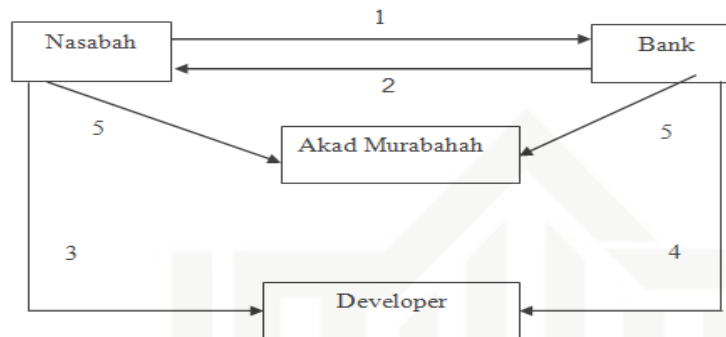
Tabel 2.2
Pekerjaan Calon Nasabah KPR Sejahtera BRISyariah iB
Pada Bank BRI Syariah KC Pekanbaru¹⁹

No.	Pekerjaan
1	Tentara
2	Polisi
3	Satpam
4	Karyawan Swasta

¹⁹ Pekerjaan nasabah, berdasarkan yang terjadi di lapangan pada Juli 2019

G. Implementasi Akad KPR Sejahtera BRISyariah iB Pada Bank BRI Syariah KC Pekanbaru

Gambar 2.2 : Skema Akad



1. Nasabah pemohon datang ke bank untuk mengajukan permohonan pembiayaan perumahan, maka petugas bank yang menangani pembiayaan (*account officer*) akan mewawancarai nasabah terlebih dahulu sebelumnya. Wawancara disini hanya sekedar untuk mengetahui mengenai nasabah seperti pekerjaan, penghasilan, keinginan pembiayaan yang diinginkan nasabah atau hal lainnya. *Account officer* akan memberitahukan kepada nasabah syarat- syarat yang harus dibawa oleh nasabah untuk pengajuan pembiayaan perumahan.
2. Ketika nasabah telah melengkapi persyaratan- persyaratan yang menjadi ketentuan bank, maka bank akan memberikan surat *wakalah* (surat perwakilan) kepada nasabah untuk mencari sendiri rumah yang diinginkannya, namun rumah yang diinginkannya harus tetap sesuai dengan ketentuan rumah subsidi yang berlaku dan juga bank akan memberikan rekomendasi perumahan- perumahan yang telah bekerja sama dengan pihak bank.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3. Nasabah mencari rumah dengan mendatangi *develover* yang di rekomendasikan oleh bank.
4. Ketika nasabah telah menemukan rumah yang diinginkan maka nasabah akan memberitahu kepada pihak bank (*Account Officer*). Maka bank akan melihat terlebih dahulu rumah yang diinginkan nasabah tersebut sesuai atau tidak dengan ketentuan dengan rumah subsidi, rumah tersebut sudah jadi seutuhnya atau yang lainnya. Jika rumah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka bank akan menyetujui pembiayaan tersebut, namun bank tetap akan melihat seluruh dokumen nasabah layak atau tidak diberikan pembiayaan.
5. Jika layak, maka terjadilah akad *murabahah*.²⁰

²⁰M.Haris selaku AO BRISyariah, wawancara dengan penulis, Pekanbaru 15 Januari

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB III

LANDASAN TEORI

A. Bank Syariah

1. Definisi Bank Syariah

Bank syariah merupakan *Islamic Financial Institution* dan lebih dari sekedar bank (*beyond banking*) yang berlandaskan Al- Qur'an dan hadits (tuntunan Rasulullah Muhammad SAW) yang mengacu pada prinsip *muamalah*, yakni sesuatu itu boleh dilakukan, kecuali jika ada larangannya dalam Al- Qur'an dan hadits yang mengatur hubungan antar manusia terkait ekonomi, sosial dan politik. Dalam Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah dinyatakan bahwa bank syariah menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dan mengacu pada fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga berwenang, dalam hal ini Dewan Syariah Nasional (DSN) di bawah Majelis Ulama Indonesia (MUI). Bank syariah menjalankan fungsi penghimpunan dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.²¹

Sudarsono berpendapat bahwa yang dimaksud dengan bank syariah ialah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi pada prinsip-prinsip syariah.²²

²¹Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016), h. 7.

²²Irham Fahmi, *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya Teori dan Aplikasi* (Bandung: Alfabeta, 2014), h. 21



Bank sebagai lembaga perantara jasa keuangan (*financial intermediary*), yang tugas pokoknya adalah menghimpun dana dari masyarakat, diharapkan dengan dana dimaksudnya dapat memenuhi kebutuhan dana pembiayaan yang tidak disediakan oleh dua lembaga sebelumnya (swasta dan negara).

Dalam aktivitas pembiayaan Bank Islam akan menjalankan dengan berbagai teknik dan metode, yang penerapannya tergantung pada tujuan dan aktivitas, seperti kontrak *mudharabah*, *musyarakah*, dan yang lainnya. Di samping itu, Bank Islam juga terlibat dalam kontrak *murabahah*. Dalam pelaksanaan pembiayaan, Bank Islam harus memenuhi aspek syariah dan aspek ekonomi.

Aspek syariah, berarti dalam setiap realisasi pembiayaan kepada para nasabah, Bank Islam harus tetap berpedoman pada syariat Islam (antara lain tidak mengandung unsur *maisir*, *gharar*, dan *riba* serta bidang usahanya harus halal).

Aspek ekonomi, berarti di samping mempertimbangkan hal-hal syariah, Bank Islam tetap mempertimbangkan perolehan keuntungan baik bagi bank syariah maupun bagi nasabah Bank Islam.

Sedangkan menurut penulis, bank syariah adalah suatu lembaga keuangan yang dalam kegiatan tidak hanya terikat oleh peraturan perundang-undangan melainkan terikat pula dengan aspek keagamaan (Al-Qur'an dan Hadist), sehingga dalam menjalankan kegiatannya harus sesuai dengan aspek hukum perundang-undangan dan hukum agama.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Dasar Hukum Bank Syariah

a. Undang-Undang dan Peraturan Bank Indonesia

Dasar hukum utama bagi operasional perbankan syariah pada saat ini adalah UU Perbankan, UU Perbankan Syariah, Peraturan-Peraturan Bank Indonesia (PBI) tentang Perbankan Syariah, antara lain PBI No. 11/3/PBI/2009 tentang Bank Umum Syariah dan PBI No. 11/23/PBI/2009 tentang Bank Perkreditan Rakyat Berdasarkan prinsip Syariah serta Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) yang terkait, yaitu masing-masing No. 11/9/DPbS tanggal 7 April 2009 perihal Bank Umum Syariah dan No. 11/34/ DPbS tanggal 23 Desember 2009 perihal Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 7 dan Pasal 8 Undang-Undang No. 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang antara lain menegaskan bahwa undang-undang dan PBI merupakan hukum positif yang mempunyai kekuatan hukum mengikat. Karena itu, UU Perbankan Syariah dan PBI mengikat perbankan syariah dalam melaksanakan kegiatan usahanya dan tidak boleh dilanggar. Dengan sengaja tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan bank syariah atau UUS terhadap ketentuan UU Perbankan Syariah tersebut diancam dengan pidana penjara paling singkat 3 (tiga) tahun dan paling lama 8 (delapan) tahun dan pidana denda paling sedikit 5 miliar rupiah dan paling banyak 100 miliar rupiah.²³

²³ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h 19-20.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

b. Fatwa Dewan Syariah Nasional

Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan Syariah mendefinisikan fatwa sebagai penjelasan tentang hukum Islam yang diberikan oleh seorang *faqih* atau lembaga fatwa kepada umat, yang muncul baik karena adanya pertanyaan maupun tidak. Secara sederhana, fatwa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah jawab (keputusan, pendapat) yang diberikan oleh mufti tentang suatu masalah. Pengertian fatwa juga terdapat dalam *Concise Encyclopedia of Islam* oleh Cyrill Glasse, yaitu “*fatwa a published opinion or decision regarding religious doctrine or law made by a recognized authority, called a Mufti.*” Menurut pengertian tersebut, fatwa adalah pendapat atau keputusan yang berkenaan dengan doktrin atau hukum agama yang diterbitkan oleh kekuasaan yang diakui yang disebut mufti. Selanjutnya dikemukakan bahwa dalam sejarah Islam fatwa tidak hanya dikeluarkan oleh penguasa yang memiliki kompetensi resmi untuk itu, seperti mufti yang diangkat oleh negara, akan tetapi seseorang ulama yang dikenal di suatu kawasan juga dapat mengeluarkan fatwa.²⁴

3. Karakteristik Bank Syariah

Bank syariah bukan sekedar bank bebas bunga, tetapi juga memiliki orientasi pencapaian kesejahteraan. Secara fundamental terdapat beberapa karakteristik bank syariah :

²⁴*Ibid*, h 19-31



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- a. Penghapusan riba.
- b. Pelayanan kepada kepentingan publik dan merealisasikan sasaran sosio- ekonomi Islam.
- c. Bank syariah bersifat universal yang merupakan gabungan dari bank komersial dan bank investasi.
- d. Bank syariah akan melakukan evaluasi yang lebih berhati-hati terhadap permohonan pembiayaan yang berorientasi kepada penyertaan modal, karena bank komersial syariah menerapkan *profit and loss sharing* dalam kondinyasi, ventura, bisnis atau industri.
- e. Bagi hasil cenderung mempererat hubungan antara bank syariah dengan pengusaha.
- f. Kerangka yang dibangun dalam membantu bank mengatasi kesulitan likuiditasnya dengan memanfaatkan instrument pasar uang antarbank syariah dan instrument bank sentral berbasis syariah.

Pengawasan perbankan Islam mencakup dua hal, yaitu pertama pengawasan dari aspek keuangan, kepatuhan pada perbankan secara umum, dan prinsip kehati- hatian bank. Kedua pengawasan prinsip syariah dalam kegiatan operasional bank.

4. Produk – Produk Bank Syariah

- a. Penyaluran Dana

- 1) Prinsip Jual Beli (*Ba'i*)

Jual beli dilaksanakan karena adanya pemindahan kepemilikan barang. Terdapat tiga jenis jual beli dalam

pembiayaan konsumtif, modal kerja dan investasi dalam bank syariah, yaitu :

- a) *Ba'i al- murabahah* : jual beli dengan harga asal ditambah keuntungan yang disepakati antara pihak bank dengan nasabah, dalam hal ini bank menyebutkan harga barang kepada nasabah yang kemudian bank memberikan laba dalam jumlah tertentu sesuai dengan kesepakatan.²⁵
- b) *Ba'i al- salam* : jual beli ini nasabah sebagai pembeli dan pemesan memberikan uangnya di tempat akad sesuai dengan harga barang yang dipesan dan sifat barang telah disebutkan sebelumnya. Uang yang diserahkan menjadi tanggungan bank sebagai penerima pesanan dan pembayaran dilakukan dengan segera.²⁶
- c) *Ba'i al- istishna* : kontrak jual beli antara pembeli (mustasni') dengan penjual (shani') dimana pembeli memesan barang (mashnu') dengan kriteria yang jelas, harga yang telah di sepakati dan pembayaran secara bertahap (cicilan) atau ditangguhkan sampai waktu pada masa yang akan datang.²⁷

2) Prinsip Sewa (*Ijarah*)

Ijarah adalah akad penyediaan dana dalam rangka pemindahan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa

²⁵Nurnasrina dan P.Adiyes Putra, *Kegiatan Usaha Bank Syariah* (Depok: Kalimedia,2017), h. 75

²⁶*Ibid*, h. 94.

²⁷*Ibid*, h. 101.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.²⁸ Bank menyewakan peralatan kepada nasabah dengan biaya yang telah ditetapkan secara pasti sebelumnya.

3) Prinsip Bagi Hasil (*Syirkah*)

Dalam prinsip bagi hasil terdapat dua macam produk, yaitu :

- a) *Musyarakah* : salah satu produk bank syariah yang terdapat dua pihak atau lebih yang bekerja sama untuk meningkatkan aset yang dimiliki bersama dimana seluruh pihak memadukan sumber daya yang mereka miliki baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud.
- b) *Mudharabah* : kerja sama dua orang atau lebih dimana pemilik modal memberikan mempercayakan sejumlah modal kepada pengelola dengan pembagian keuntungan.

b. Penghimpunan Dana

Produk penghimpunan dana pada bank syariah meliputi giro, tabungan, dan deposito. Prinsip yang diterapkan dalam bank syariah adalah :

1) Prinsip *Wadiah*

Penerapan prinsip *wadiah* yang dilakukan adalah *wadiah yad dhamanah* yang diterapkan pada rekening produk giro. Berbeda dengan *wadiah amanah*, dimana pihak yang dititipi (bank)

²⁸ *Ibid.* h. 131.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

bertanggung jawab atas keutuhan harta titipan tersebut. Sedangkan pada *wadiah amanah* harta titipan tidak boleh dimanfaatkan oleh yang dititipi.

2) Prinsip *Mudharabah*

Dalam prinsip *mudharabah*, penyimpan atau deposan bertindak sebagai pemilik modal sedangkan bank bertindak sebagai pengelola. Berdasarkan kewenangan yang diberikan pihak penyimpan, maka prinsip *mudharabah* dibagi menjadi tiga bagian, yaitu :

- a) *Mudharabah mutlaqah* : prinsipnya dapat berupa tabungan dan deposito, sehingga ada dua jenis yaitu tabungan *mudharabah* dan deposito *mudharabah*. Tidak ada pembatasan bagi bank untuk menggunakan dana yang terhimpun.
- b) *Mudharabah muqayyadah on balance sheet* : yang dimana pencatatannya sudah tertera dalam neraca dan bagi hasilnya di tentukan oleh nasabah investor dan bank.²⁹ Jenis ini adalah simpanan khusus dan pemilik dapat menetapkan syarat- syarat khusus yang harus dipatuhi oleh bank.
- c) *Mudharabah muqayyadah off balance sheet* : yang dimana pencatatannya tidak di catat dalam neraca, hanya di catat dalam rekening administratif saja. Penyaluran dana langsung kepada pelaksana usaha dan bank sebagai perantara pemilik dana

²⁹ *Ibid.* h. 66.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dengan pelaksana usaha. Pelaksana usaha juga dapat mengajukan syarat- syarat tertentu yang harus dipatuhi bank untuk menentukan jenis usaha dan pelaksana usahanya.

c. Jasa Perbankan

Selain dapat melakukan kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana, bank juga dapat memberikan jasa kepada nasabah dengan mendapatkan imbalan berupa sewa atau keuntungan, jasa tersebut antara lain :

1) *Wakalah* (Perwakilan)

Penyerahan, pendelegasian atau pemberian mandat atau pemberian kuasa dari pemberi kuasa (*muwakkil*) kepada penerima kuasa (*wakil*) untuk melaksanakan suatu tugas (*tauki*) atas nama pemberi kuasa. Dalam praktek perbankan terjadi apabila nasabah memberikan kekuasaan kepada bank untuk mewakili dirinya melakukan pekerjaan jasa tertentu.³⁰

2) *Kafalah* (Jaminan)

Pemberian jaminan yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak lain dimana pihak pemberi jaminan bertanggung jawab atas pembayaran suatu utang yang menjadi hak penerima jaminan. Kafalah di berikan oleh bank kepada nasabah dengan perlindungan terhadap mitra usaha nasabah.³¹

³⁰*Ibid.* h.150.

³¹*Ibid.* h.161.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3) *Hiwalah*

Pengalihan utang dari orang yang berhutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya. Hal ini merupakan perpindahan beban hutang dari *muhil* (orang yang berhutang) menjadi tanggungan *muhal'alaih* atau orang yang berkewajiban membayar hutang.³²

4) Rahn (Hak Tanggungan)

Menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang di terimanya. Barang yang ditahan tersebut memiliki nilai ekonomis. Dengan demikian, pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya. Secara sederhana dapat dijelaskan bahwa *rahn* adalah semacam utang atau gadai.³³

5) *Sharf* (Jual Beli Valuta Asing)

Jual beli mata uang yang tidak sejenis namun harus dilakukan pada waktu yang sama (*spot*). Bank mengambil keuntungan untuk jasa jual beli tersebut.

6) Al-Qardh

Pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan.³⁴

³²Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 126.

³³*Ibid.* h. 128.

³⁴*Ibid.* h.131.

B. Pembiayaan

1. Definisi Pembiayaan

Istilah pembiayaan pada intinya berarti *I Believe, I Trust* “saya percaya atau saya menaruh kepercayaan”. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*turst*), berarti lembaga pembiayaan selaku *shahibul maal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut terus digunakan dengan benar adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak, sebagaimana firman Allah SWT dalam surat An-Nisa (4): 29 dan Surat Al-Maidah (5): 1.

Q.S. An-Nissa (4) : 29

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

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”³⁵

Q.S Al-Maidah (5) : 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا
يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. Dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”³⁶

³⁵Q.S. An-Nissa (4) : 29

³⁶Q.S Al-Maidah (5) : 1

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat pula dikemukakan beberapa pengertian lain tentang pembiayaan atau kredit yang umum dikenal luas oleh masyarakat.

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defesit unit*.³⁷

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank/atau lembaga keuangan lainnya dengan pihak lain yang mewajibkan imbalan atau bagi hasil, termasuk pemberian surat berharga *customer* yang dilengkapi dengan *note purchasing agreement (NPA)* dan pengambilan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang.

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

Dalam kaitannya dengan pembiayaan pada pembiayaan pada perbankan islam atau istilah teknisnya disebut sebagai aktiva produktif. Aktiva produktif adalah penanaman dana Bank Islam baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, *qardh*, surat

³⁷*Ibid.* h. 160.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

berharga Islam, penempatan penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta sertifikat *wadiah*.

Menurut Muhamad, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :³⁸

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyaraka*.
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamli*.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*.
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau unit usaha syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujroh*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Dengan demikian, dalam praktiknya pembiayaan adalah :

- a. Penyerahan nilai ekonomi sekarang atas kepercayaan dengan harapan mendapatkan kembali suatu nilai ekonomi yang sama di kemudian hari.

³⁸Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 40-41.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Suatu tindakan atas dasar perjanjian dimana dalam perjanjian tersebut terdapat jasa dan balas jasa (prestasi dan kontraprestasi) yang keduanya dipisahkan oleh unsur waktu.
- c. Pembiayaan adalah suatu hak, dengan hak mana seorang dapat menggunakannya untuk tujuan tertentu, dalam batas waktu tertentu, dan atas pertimbangan tertentu pula.

2. Tujuan Pembiayaan

Secara umum, tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok besar, yaitu tujuan pembiayaan untuk tingkat makro, dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro.

Secara makro, pembiayaan bertujuan untuk :

- a. Peningkatan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi.
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan yang diperoleh melalui aktivitas pembiayaan.
- c. Meningkatkan produktivitas, artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha agar mampu meningkatkan daya produksinya.
- d. Membuka lapangan kerja baru, artinya dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- e. Terjadinya distribusi pendapatan, artinya masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya.

Adapun secara mikro, pembiayaan diberikan dalam rangka untuk :

- a. Upaya mengoptimalkan laba, artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba.
- b. Upaya meminimalkan risiko, artinya usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan risiko yang mungkin timbul.
- c. Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan *mixing* antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal.
- d. Penyaluran kelebihan dana, artinya dalam kehidupan masyarakat ini ada pihak yang kelebihan sementara ada pihak yang kekurangan.

C. Akad Pembiayaan

1. Akad *Murabahah*

- a. Definisi *Murabahah*

Menurut bahasa, *murabahah* berasal dari kata *ribhu*, yang artinya keuntungan. Secara sederhana *murobahah* adalah akad jual beli seharga barang ditambah keuntungan (*margin*) yang disepakati.³⁹

Menurut Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000, *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada

³⁹ *Ibid.* h.101.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.⁴⁰

Dalam Fiqih Islam, *murabahah* yaitu suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan.⁴¹

Menurut para ahli hukum Islam (*fuqaha*), pengertian *murabahah* adalah “*al- bai” bira” sil maal waribhun ma”lum*” artinya jual beli dengan harga pokok ditambah keuntungan yang diketahui. Ibn Jazi menggambarkan jenis transaksi ini “penjual barang memberitahukan kepada pembeli harga barang dan keuntungan yang akan diambil dari barang tersebut”. Para *fuqaha* mensifati *murabahah* sebagai bentuk jual beli atas dasar kepercayaan (*dhaman buyu” al-amanah*). Hal ini mengingat penjual percaya kepada pembeli yang diwujudkan dengan menginformasikan harga pokok barang yang akan dijual berikut keuntungannya kepada pembeli.

Menurut Bank Indonesia *murabahah* adalah akad jual beli antara Bank dengan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati.

Menurut Veithzal Rivai, *bai” al- murabahah* atau beli angsur (*al- bai” bi tsaman ajil*) atau diartikan pula dengan keuntunga

⁴⁰ Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah

⁴¹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008),



(*deferred payment sale*). Dilihat dari asal kata *ribhu* (keuntungan), merupakan transaksi jula beli dimana bank menyebutkan jumlah keuntungan tertentu. Di sini bank bertindak sebagai penjual, dan di lain pihak *customer* sebagai pembeli, sehingga harga beli dari *supplier* atau produsen atau pemasok ditambah dengan keuntungan bank sebelum dijual kepada *customer*.

Menurut Muhammad, *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. Sedangkan secara teknis perbankan, *murabahah* adalah akad jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Berdasarkan akad jual beli tersebut bank membeli barang yang dipesan oleh dan menjualnya kepada nasabah. Harga jual bank adalah harga beli dari *supplier* ditambah keuntungan yang disepakati. Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah. *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Menurut Prof. Dr. H. Akhmad Mujahidin, M. Ag., *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *murabahah* penjual harus memberitahu harga pokok produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan.⁴²

Menurut Ikatan Bankir Indonesia dalam buku Memahami Bisnis Bank Syariah, *murabahah* adalah jual beli yang dilakukan secara terbuka sehingga pembeli mengetahui keuntungan yang didapat penjual. Sedangkan menurut Ikatan Bankir Indonesia dalam buku Mengelola Kredit Secara Sehat, pembiayaan dengan akad *murabahah* adalah pembiayaan berupa saksi jual beli barang sebesar harga perolehan barang ditambah margin keuntungan yang disepakati para pihak (penjual dan pembeli). Besar margin keuntungan dinyatakan dalam bentuk nominal rupiah atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya.

Menurut Muhamad dalam buku Manajemen Dana Bank Syariah, *murabahah* adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.⁴³

Untuk terjadinya transaksi *murabahah* perlu ada kesepakatan harga jual, syarat- syarat pembayaran antara bank dengan pembeli.

⁴²Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h.54

⁴³Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h.46

Harga jual dicantumkan dalam akad, sehingga tidak dapat diubah oleh masing- masing pihak sampai masa akad berakhir. Barang diserahkan setelah akad dilakukan, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh atau mencicil (*bi tsaman ajil* atau *muajjal*). *Bai al-murabahah* ditujukan untuk memenuhi kebutuhan *customer* terhadap barang tertentu karena tidak memiliki uang dalam jumlah besar atau karena tidak ingin dibeli secara tunai. Di sini penjual berkewajiban memberitahukan harga pokok barang yang dibeli secara tunai. Dengan sistem ini *customer* dapat memenuhi kebutuhannya terhadap suatu barang tertentu sesuai kebutuhan.⁵² Praktiknya bank membelikan barang yang dibutuhkan *customer* selanjutnya bank menjual kepada *customer* dengan harga tertentu sesuai dengan kesepakatan, dan bank mengambil inisiatif untuk dengan menetapkan harga jual. Antara *customer* dan bank akan terjadi proses tawar menawar mengenai harga jual serta cara pembayarannya.

b. Dasar Hukum *Murabahah*

1) Al – Qur’an

a) Q.S. Al- Baqarah (2) : 275

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Artinya: *“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”⁴⁴*

Pembahasan mengenai riba dalam ayat ini menyatakan bahwa riba tidak berimplikasi pada perolehan pahala. Berbeda dengan zakat yang bila ditunaikan semata-mata untuk menggapai ridha Allah, pasti pelakunya akan mendapatkan pahala yang berlipat ganda dari Allah SWT. Mayoritas ahli tafsir (*jumhûr al-mufasssirîn*) berpendapat bahwa yang dimaksud dengan riba pada ayat tersebut adalah suatu bentuk pemberian (*al-,athiyyah*) yang disampaikan seseorang kepada orang lain bukan dengan tujuan untuk menggapai ridha Allah SWT, tetapi hanya sekedar untuk mendapatkan imbalan duniawi semata. Karena itu, pelakunya tidak akan memperoleh pahala dari Allah SWT atas pemberiannya itu.

- b) Q.S. An- Nisa (5) : 29

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

⁴⁴Q.S. Al- Baqarah (2) : 275

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

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.”*⁴⁵

2) Hadist

- a) Riwayat Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dinilai sahih oleh Ibnu

Hibban :

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda,
"Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka."

- b) Riwayat Ibnu Majah dari Shuhaib :

عَنْ صَالِحِ بْنِ صُهَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
 ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكََةُ الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ وَإِخْلَاطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا
 لِلْبَيْعِ (رواه أبي ماجه)

“Nabi bersabda, Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqarabah (mudarabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.”

⁴⁵Q.S. An- Nisa (5) : 29



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3) Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia

Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV2000 Tentang Murabahah ini adalah sebagai berikut :⁴⁶

Ketentuan umum murabahah dalam bank syariah :

- a) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

⁴⁶Khotibul Umam, Perbankan Syariah (Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia), (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 106.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

h) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat menaghdakan perjanjian khusus dengan nasabah.

i) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

c. Rukun Murabahah

Bolehnya taransaksi jual beli murobahah asalkan memenuhi rukun-rukun dan syarat-syarat. Adapun rukun jual beli terdiri dari :⁴⁷

- 1) Penjual (*al- ba''i*) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, cakap menurut hukum dan tidak terpaksa.
- 2) Pembeli (*al- musytari''*) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang, cakap menurut hukum dan tidak terpaksa.
- 3) Barang yang dibeli (*al- mabi''*) adalah barang yang tidak dilarang oleh *syara''*, penyerahan barang dapat dilakukan dan hak milik penuh yang berakad.
- 4) Harga (*al- tsaman*) adalah memberitahukan harga pokok dan keuntungan telah disepakati.
- 5) *Sighat (ijab qabul)* adalah harus jelas, harga dan barang yang disebutkan harus seimbang.

⁴⁷ Nurnasrina, dan P Adiyes Putra, *Op.cit.*, h. 78.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

d. Syarat *Murabahah*

Syarat- syarat *murabahah* adalah sebagai berikut :⁴⁸

- 1) Penjual memberitahu biaya barang kepada nasabah.
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- 3) Kontrak harus bebas dari riba.
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacata atas barang sesudah pembelian.
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

2. Akad *Wakalah*

a. Definisi *Wakalah*

Wakalah atau *wikalah* berarti penyerahan, pendelegasian atau pemberian mandat. Secara istilah *wakalah* adalah pemberian kuasa dari pemberi kuasa (*muwakil*) kepada penerima kuasa (*wakil*) untuk melaksanakan suatu tugas (*taukil*) atas nama pemberi kuasa.⁴⁹ Dalam praktek perbankan terjadi apabila nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk mewakili dirinya melakukan pekerjaan jasa tertentu.

Dalam kamus istilah *fiqh*, *wakalah* dirumuskan sebagai pemberi kuasa atau mandat kepada seseorang atau kelompok untuk bertindak atas nama pemberi kuasa atau pemberi mandat. Rumusan ini juga sesuai dengan KUH Perdata Pasal 1792, yang berbunyi:

“Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang

⁴⁸ Muhammad Syafi'i Antonio, *Op.cit.*, h. 102

⁴⁹Nurnasrina, dan P.Adiyes Putra, *Kegiatan Usaha Bank Syariah*, cet ke-1 (Yogyakarta: Kalimedia, 2017), h.150

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”

b. Dasar hukum Wakalah

1) Al-Qur'an

a) Q.S. Al-Baqarah (2) : 283

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آتَمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya: “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.”⁵⁰

b) Q.S. An-Nisa' (4) : 35

وَإِنْ خِفْتُمْ شِقَاقَ بَيْنِهِمَا فَابْعَثُوا حَكَمًا مِنْ أَهْلِهِ وَحَكَمًا مِنْ أَهْلِهَا إِنْ يُرِيدَا إِصْلَاحًا يُوَفِّقِ اللَّهُ بَيْنَهُمَا ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا خَبِيرًا

Artinya: “Dan jika kamu khawatir ada persengketaan antara keduanya, maka kirimlah seorang hakam dari keluarga laki-laki dan seorang hakam dari keluarga perempuan. Jika kedua orang hakam itu bermaksud mengadakan perbaikan, niscaya Allah memberi taufik kepada suami-istri itu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal.”⁵¹

⁵⁰Q.S. Al-Baqarah (2) : 283

⁵¹Q.S. An-Nisa' (4) : 35

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2) Hadits

- a) Hadits Riwayat Malik dalam al-Muwaththa':

إِنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ بَعَثَ أَبَا رَافِعٍ وَرَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ، فزَوَّجَاهُ مَيْمُونَةَ بِنْتَ الْحَارِثِ (رواه مالك في الموطأ)

“Rasulullah SAW mewakilkan kepada Abu Rafi' dan seorang Anshar untuk mengawinkan (qabul perkawinan Nabi dengan Maimunah r.a.”

- b) Hadits Riwayat Abu Dawud

عَنْ جَابِرِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ أُرِدْتُ الْخُرُوجَ إِلَى الْخَيْبَرِ فَأَتَيْتُ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَقَالَ : إِذَا أَتَيْتَ وَكَيْلِي بِخَيْبَرٍ فَخُذْ مِنْهُ خَمْسَةَ عَشَرَ وَسَقًا (رواه أبو

دود)

”Dari Jabir R.A ia berkata: aku keluar pergi ke khaibar lalu aku datang kepada Rasulullah SAW maka beliau bersabda: bila engkau datang pada wakilku, maka ambillah darinya 15 wasaq.”

3) Ijma

Para ulama sepakat atas kebolehan *wakalah* ini, bahkan menganjurkannya, karena termasuk jenis *ta'awun* (tolong menolong) atas dasar kebaikan dan takwa, yang oleh Al- Qur'an diserukan dan disunnahkan oleh Rasulullah.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

c. Rukun dan Syarat

Rukun *wakalah* terdiri dari :

1) Orang yang mewakilkan (*al- muwakkil*)

Orang yang memberikan kuasa (*al- muwakkil*) disyaratkan cakap bertindak hukum, yaitu telah *baligh* dan berakal sehat, baik laki- laki maupun perempuan, boleh dalam keadaan tidak ada di tempat (*gaib*) maupun berada ditempat, serta dalam keadaan sakit ataupun sehat.

2) Orang yang menerima kuasa (*al- wakil*)

- a. Cakap bertindak hukum untuk dirinya dan orang lain serta memiliki pengetahuan yang memadai tentang masalah yang diwakilkan kepadanya. Disamping itu, *al- wakil* haruslah orang yang amanah dan mampu mengerjakan pekerjaan yang dimandatkan kepadanya.
- b. *Al-wakil* ditunjuk secara langsung oleh orang yang mewakilkan dan penunjukan harus tegas, sehingga benar- benar tertuju kepada wakil yang dimaksud.
- c. Orang yang menerima kuasa tidak dibolehkan menggunakan kuasa yang diberikan kepadanya untuk kepentingan dirinya diluar yang disetujui oleh pemberi kuasa. Apabila orang yang menerima kuasa melakukan kesalahan tanpa sepengetahuan pemberi kuasa dan menimbulkan kerugian, maka kerugian yang timbul menjadi tanggung jawab penerima kuasa itu sendiri.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3) Perkara yang diwakilkan

Objek *wakalah* haruslah sesuatu yang dapat di dijadikan objek akad atau suatu pekerjaan yang dapat dikerjakan orang lain, perkara- perkara yang *mubah* dan dibenarkan oleh *syara'*, memiliki identitas yang jelas, serta milik sah dari *al- muwakkil*.

4) Pernyataan Kesepakatan (*Ijab Qabul*)

Al- wakalah (pemberi kuasa) adalah akad yang menjadi sah dengan *ijab* dan *qabul*, seperti akad lainnya. Akan tetapi, *wakalah* bukanlah akad yang mengikat (*ilrizam*) dengan sendirinya, melainkan akan yang bersifat *jaiz* (boleh) dilihat dari sisi si pemberi kuasa (ia mewakilkan kalau ia menghendaki), kedua belah pihak berhak membatalkan apabila mereka menghendaki. Akad *wakalah* tidak bisa diwariskan, kecuali diperjanjikan sebelumnya.

3. Akad Murabahah bil Wakalaha. Definisi *Murabahah bil wakalah*

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000, *murabahah bil wakalah* adalah jika bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank. Selalu akad *wakalah* dulu sebelum akad *murabahah* karena akad *wakalah* akan berakhir pada saat nasabah menyerahkan barang yang dibeli pada saat bank dan mempercepat proses pencairan dan memudahkan nasabah, sehingga setelah barang diterima oleh bank maka terjadilah akad *murabahah*.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Menurut Syofyan Syafari Harahap, *murabahah bil wakalah* adalah transaksi jual beli antara pembeli (nasabah) dan penjual (bank), bank dalam hal ini membeli barang yang dibutuhkan nasabah (nasabah yang menentukan spesifikasinya) dan menjual kepada nasabah dengan harga ditambah keuntungan.

b. Dasar Hukum

1) Al – Qur’an

a) Q.S. Al- Kahfi (18) : 19

وَكَذَلِكَ بَعَثْنَاهُمْ لِيَتَسَاءَلُوا بَيْنَهُمْ ۚ قَالَ قَائِلٌ مِّنْهُمْ كَمْ لَبِئْتُمْ ۗ قَالُوا لَبِئْنَا يَوْمًا أَوْ بَعْضَ يَوْمٍ ۗ قَالُوا رَبُّكُمْ أَعْلَمُ بِمَا لَبِئْتُمْ فَابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ فَلْيَنْظُرْ أَيُّهَا أَزْكَىٰ طَعَامًا فَلْيَأْتِكُمْ بِرِزْقٍ مِنْهُ وَلْيَتَلَطَّفْ وَلَا يُشْعِرَنَّ بِكُمْ أَحَدًا

Artinya: “Dan Demikianlah Kami bangunkan mereka agar mereka saling bertanya di antara mereka sendiri. berkatalah salah seorang di antara mereka: sudah berapa lamakah kamu berada (disini?). mereka menjawab: "Kita berada (disini) sehari atau setengah hari". berkata (yang lain lagi): "Tuhan kamu lebih mengetahui berapa lamanya kamu berada (di sini). Maka suruhlah salah seorang di antara kamu untuk pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah Dia Lihat manakah makanan yang lebih baik, Maka hendaklah ia membawa makanan itu untukmu, dan hendaklah ia Berlaku lemah-lembut dan janganlah sekali-kali menceritakan halmu kepada seorangpun.”⁵²

⁵²Q.S. Al- Kahfi (18) : 19



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

b) Hadits

Hadits Riwayat Ahmad, Al- Bukhari dan Abu Dawud :

“Dari Urwah bin Abi al-Ja’ad bahwa nabi memberinya uang satu dinar untuk membeli seekor kambing untuk Nabi. Urwah lalu membeli dua ekor kambing untuk nabi dengan uang satu dinar tersebut. Ia menjual salah satunya dengan harga satu dinar, lalu ia datang menghadap Nabi dengan membawa uang satu dinar dan satu ekor kambing. Nabi lalu mendoakannya supaya diberi keberkahan dalam jual belinya. Andai kata ia membeli debu (tanah) sekalipun, ia pasti akan beruntung.

c. Rukun *Murabahah bil Wakalah*

Rukun *murabahah bil wakalah* adalah sama dengan rukun jual beli (*murabahah*) yang membedakan adalah adanya *muwakil* dan *wakil*, antara lain:

- 1) Penjual (*al- ba’i*) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, cakap menurut hukum dan tidak terpaksa.
- 2) Pembeli (*al- musytari*) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang, cakap menurut hukum dan tidak terpaksa
- 3) Barang yang dibeli (*al- mabi*) adalah barang yang tidak dilarang oleh *syara*, penyerahan barang dapat dilakukan dan hak milik penuh yang berakad.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 4) *Muwakil* (pemberi kuasa) adalah pihak yang memberikan kuasa kepada pihak lain.
 - 5) *Wakil* (penerima kuasa) adalah pihak yang diberikan kuasa.
 - 6) Harga (*al-tsaman*) adalah memberitahukan harga pokok dan keuntungan telah disepakati.
 - 7) *Sighat (ijab qabul)* adalah harus jelas, harga dan barang yang disebutkan harus seimbang.
- 2) *Syarat Murabahah bil Wakalah*
- Syarat murabahah bil wakalah* terdiri dari :
- 1) Harus digunakan untuk barang-barang yang halal, barang najis tidak sah diperjualbelikan dan barang bukan larangan negara.
 - 2) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
 - 3) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
 - 4) Kontrak harus bebas dari riba.
 - 5) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
 - 6) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian.
 - 7) Objek akad harus jelas dan dapat diwakilkan.
 - 8) Tidak bertentangan dengan syariat Islam.

D. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

1. Definisi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

membeli atau memperbaiki rumah. KPR Syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syariah, akad yang digunakan dalam KPR syariah yakni jual beli tegaskan untung (*murabahah*), jual beli dengan termin dan konstruksi (*istishna'*), sewa berakhir lanjut milik (*ijarah muntahiya bit tamlík*), kongsi berkurang bersama sewa (*musyarakah muntanaqishah*).⁵³

Menurut Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, pembiayaan pemilikan rumah sejahtera syariah tapak adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan dukungan FLPP (fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan) yang diterbitkan oleh bank pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemilikan rumah sejahtera tapak yang dibeli oleh perorangan atau badan hukum.

KPR ada dua jenis yaitu KPR subsidi dan KPR non subsidi. Untuk KPR subsidi ialah kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya dibantu oleh pemerintah atau disubsidi oleh pemerintah, sedangkan KPR non subsidi ialah kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya tidak dibantu atau tidak disubsidi oleh pemerintah.

2. KPR Subsidi

- a. Kelompok sasaran penerima KPR Bersubsidi sebagaimana harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - 1) Memiliki KTP.
 - 2) Tidak memiliki rumah.

⁵³Ahmad Ifham, *Ini Loh KPR Syariah!* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017), h. 33.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 3) Belum pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari Pemerintah.
 - 4) Memiliki nomor pokok wajib pajak (NPWP).
 - 5) Memiliki SPT tahunan PPh orang pribadi, sesuai peraturan perundang-undangan.
 - 6) Memiliki penghasilan tidak melebihi batas penghasilan.
- b. Dalam hal kelompok sasaran sebagaimana dimaksud berstatus suami istri, dipersyaratkan keduanya tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari Pemerintah.
- c. Ketentuan sebagaimana dimaksud dikecualikan untuk PNS/TNI/POLRI yang pindah domisili karena kepentingan dinas.
- d. Ketentuan pengecualian sebagaimana dimaksud berlaku hanya untuk satu kali.
- 1) Dalam hal kelompok sasaran penghasilannya tidak melebihi batas penghasilan tidak kena pajak (PTKP) dikecualikan dari persyaratan Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan Pajak Penghasilan (PPh) Orang Pribadi.
 - 2) SPT tahunan PPh orang pribadi sebagaimana disyaratkan bagi kelompok sasaran yang memiliki NPWP lebih dari 1 (satu) tahun, sedangkan yang memiliki NPWP kurang dari 1 (satu) tahun harus menyerahkan SPT tahunan PPh orang pribadi pada tahun berikutnya kepada bank pelaksana.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- e. Analisis kelayakan untuk mendapatkan KPR bersubsidi dan pemenuhan persyaratan sebagai kelompok sasaran pemohon KPR bersubsidi dilaksanakan oleh bank pelaksana.
- f. MBR yang berpenghasilan tidak tetap yang bekerja di sektor informal dapat melakukan penyetoran dana untuk pembayaran angsuran KPR bersubsidi kepada bank pelaksana secara harian atau mingguan atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bank pelaksana.⁵⁴

Tabel 3.1.
Kelompok Sasaran KPR Berdasarkan Batasan Penghasilan

NO	Kelompok Sasaran KPR Selisih Angsuran	Penghasilan Perbulan Paling Banyak
1	KPR Selisih Angsuran Tapak	Rp. 4.000.000,00
2	KPR Selisih Angsuran Syariah Tapak	Rp. 4.000.000,00
3	KPR Selisih Angsuran Susun	Rp. 7.000.000,00
4	KPR Selisih Angsuran Syariah Susun	Rp. 7.000.000,00

Sumber Data : Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 48 Tahun 2015

3. Proses KPR

a. Mekanisme dan Prosedur

Sebelum KPR disetujui bank, nasabah akan melalui beberapa tahapan mekanisme dan prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Beberapa mekanisme dan prosedur pengajuan KPR bank, antara lain :

- 1) Bank akan memberikan penjelasan mengenai beberapa persyaratan yang harus dipenuhi. Kemudian, pihak bank akan memberi formulir yang diisi (sebagai pemohon).

⁵⁴Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 36 Tahun 2016



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 2) Tahapan wawancara dengan pihak bank perihal niatan memilih KPR. Pihak bank akan menilai kepribadian dan kapabilitas nasabahnya dalam melunasi utang KPR sesuai jangka waktu yang ditentukan.
 - 3) Jika dinilai layak, maka nasabah akan mendatangi pihak notaris guna penandatanganan akta kredit dan mengurus sertifikat.
 - 4) Setelah tahapan- tahapan diatas dilalui, selanjutnya adalah proses penyerahan kunci dari pihak bank dan pemohon kredit. Kemudian, penyerahan sertifikat kepada bank yang suatu saat dikembalikan apabila cicilan KPR telah lunas.
- b. Karakteristik Nasabah Menurut Bank

Ada lima hal yang akan dinilai untuk mengetahui kelayakan mendapatkan bantuan kredit dari bank terhadap calon nasabahnya, lima hal tersebut yaitu sebagai berikut :

1) Karakter (*character*)

Dalam hal ini, penilaian karakter berkaitan dengan komitmen nasabah sebagai pemohon KPR. pihak bank akan mencari informasi mengenai kepribadian, kejujuran, kebiasaan, gaya hidup, *track record*, sampai tentang konsistensi nasabah dalam pembayaran setiap transaksi.

2) Kondisi (*condition*)

Penilaian terhadap kondisi mencakup izin usaha, kondisi industry sejenis (apakah memiliki resiko kecil, sedang atau tinggi), kemudian prospek usaha, kondisi persaingan (apakah menjadi

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

leader, follower, niche market atau *single fighter*). Lalu, hal paling penting adalah poin penjualan atau nilai unik dari usaha yang sedang digeluti (apakah gampang ataukah sulit untuk ditiru serta berapa lama usaha tersebut bisa bertahan).

3) Modal (*capital*)

Penilaian terhadap modal berkaitan dengan seberapa besar dan pribadi yang nasabah miliki. Hal ini dikarenakan pihak bank tidak akan memberikan modal sebesar 100%. Oleh sebab itu, nasabah perlu menetapkan struktur modal (modal awal yang dibayarkan dan laba yang terkumpul menjadi modal). Setelah itu, penilaian juga meliputi susunan kepemilikan modal. Lalu, penilaian modal asset yang terdiri atas *tangible asset, intangible asset*. *Tangible asset* yaitu asset yang berkaitan dengan fisik atau berwujud. *Intangible asset* berkaitan dengan asset yang tak berwujud.

4) Kapasitas (*capacity*)

Penilaian terhadap kapasitas meliputi tren hasil penjualan, struktur biaya, perbandingan biaya, dan penghasilan, utang dan piutang. Selain itu, penilaian juga termasuk aspek proyeksi arus kas, sumber daya manusia/pekerja, dan kapasitas produksi.

5) Jaminan (*collateral*)

Penilaian terhadap jaminan berkaitan dengan asset berharga yang bisa dijadikan jaminan/disita jika nasabah sebagai peminjam



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tidak dapat melaksanakan kewajiban untuk melunasi utang kredit. Bank akan menilai dan mencari tahu mengenai jaminan uang layak, baik yang berupa asset *tangible* maupun berupa asset *intangible*.

c. Persyaratan Pengajuan KPR

Syarat pengajuan KPR pada seluruh bank relatif sama, baik dari sisi administrasi maupun dari sisi penentuan kreditnya. Untuk mengajukan KPR, berikut syarat- syaratnya :

- 1) Syarat umum
 - b) Warga Negara Indonesia (WNI)
 - c) Pemohon dan pasangan belum pernah memiliki rumah/hunian.
 - d) Pemohon dan pasangan belum pernah menerima subsidi perumahan.
 - e) Usia pemohon minimal 21 tahun sampai usia 65 tahun saat jatuh tempo.
 - f) Pemohon memiliki penghasilan tetap (*fixed income earner*) yaitu pegawai/ karyawan pada saat pengajuan dengan status tetap (dibuktikan dengan surat keterangan dari instansi/perubahaan atau berdasarkan SK pengangkatan/ perubahan) dari perusahaan/institusi yang memiliki reputasi yang baik dengan total masa kerja minimal 2 (dua) tahun. Untuk pemohon yang tidak mendapatkan penghasilan

mingguan tetap diperbolehkan akan tetapi, penghasilan yang terima setiap minggunya tetap (tidak berubah). Penghasilan pemohon minimal Rp 3.000.000.

- g) Menyerahkan surat permohonan yang dilampiri fotocopy KTP suami/istri, fotocopy kartu keluarga (KK), fotocopy NPWP (pinjaman minimum Rp 100 juta), fotocopy rekening koran/tabungan/ giro tiga bulan terakhir, pas foto suami dan istri sebanyak dua lembar (ukuran 4 x 6 cm).
 - h) Pemohon belum pernah memiliki rumah/hunian baik yang perolehannya melalui pembiayaan perumahan bersubsidi maupun tidak bersubsidi yang dibuktikan dengan surat keterangan yang ditandatangani RT/RW setempat/instansi tempat bekerja.
 - i) Memiliki NPWP (nomor pokok wajib pajak) pribadi.
 - j) Membuka rekening tabungan di Bank BRI syariah.
 - k) Hasil track record BI Checking dan DHBI lancar/clear.
- 2) Syarat Khusus
- a) Pegawai
 - 1. Pengajuan Perseorangan
 - a. Fotokopi SK (surat keputusan) pegawai tetap dan dilegalisasi oleh perusahaan.
 - b. Surat keterangan gaji/ slip gaji perbulan. Surat keterangan atau rekomendasi dari perusahaan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- c. Tempat tinggal atau lokasi bekerja di satu kota dengan pemohon.
 - d. Membuka rekening tabungan di bank, karena lebih mudah disetujui jika gaji dibayarkan melalui rekening di bank yang bersangkutan.
- b) Pengusaha/Wiraswasta/Berpenghasilan tidak tetap
- Jika pengusaha/wiraswasta/berpenghasilan tidak tetap maka harus melampirkan, sebagai berikut izin usaha (SIUP, TDP dan NPWP), akta pendirian perusahaan, menyerahkan laporan keuangan dua tahun terakhir, mutasi rekening di bank minimum tiga bulan.
- c) Profesional
- Selain pegawai dan pengusaha, kalangan professional seperti dokter, apoteker, bidan, pengacara, notaris, juga dapat mengajukan KPR dengan disertai kelengkapan lampiran sebagai berikut, fotokopi legalitas praktik/surat izin praktik yang masih berlaku, menyerahkan perincian pendapatan praktik perbulannya, mutasi rekening di bank, memiliki reputasi baik.⁵⁵

⁵⁵Supriyadi Amir, *Punya Rumah Mewah Tanpa Modal* (Jakarta: Laskar Aksara, 2014), h. 41-59



E. Kelayakan Pemberian Pembiayaan

Proses pemberian pembiayaan bank islam kepada nasabah- nasabahnya sangat memerhatikan aspek- aspek teknik administratif. Adapun aspek- aspek yang sangat diperhatikan ataaau sebagai dasar pertimbangan pembiayaan adalah sebagai berikut :

1. Surat Permohonan Pembiayaan

Dalam surat permohonan berisi pembiayaan yang diminta nasabah, untuk berapa lama, berapa limit/plafond yang diminta, serta sumber pelunasan pembiayaan berasal dari mana. Di samping itu, surat pun dilampiri dengan dokumen pendukung, antara lain identitas pemohon, lagalitas (akta pendirian/perubahan, surat keputusan menteri, perizinan-perizinan), bukti kepemilikan agunan (jika diperlukan).

Sebagai bukti bahwa nasabah telah mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank, maka permohonan atau aplikasi pembiayaan oleh calon nasabah diajukan secara tertulis dan ditandatangani oleh nasabah. Dalam surat permohonan tersebut disebutkan jumlah maksimum pembiayaan yang diperlukan dan tujuan penggunaan fasilitas pembiayaan. Permohonan tertulis dari calon nasabah diwajibkan sesuai dengan Pasal 23 ayat (2) UU Perbankan Syariah.⁵⁶

2. Proses Evaluasi

Dalam penilaian suatu permohonan, bank islam tetap berpegang pada prinsip kehati-hatian serta aspek lainnya sehingga diharapkan dapat diperoleh hasil analisis yang cermat dan akurat. Proses penilaian tersebut

⁵⁶A.Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012), h.104-105.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

berdasarkan pada surat permohonan yang lengkap, proses penilaian, memo penilaian.

3. Penerbitan Surat Keputusan Pembiayaan

Setelah dilakukan penilaian secara saksama dan berjenjang atas data yang disampaikan calon nasabah penerima fasilitas, permohonan pembiayaan tersebut diputus oleh komite yang penyampaiannya kepada pemohon dituangkan dalam suatu surat keputusan, disebut Surat Keputusan Pembiayaan (SKP). Isi SKP dapat berupa persetujuan pemberian pembiayaan karena dinilai layak (*feasible*) dan disampaikan dalam bentuk Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP4), atau berupa penolakan permohonan pembiayaan.

Untuk SP4 yang berupa persetujuan pemberian pembiayaan memuat tentang maksimum pembiayaan yang disetujui, jenis pembiayaan yang diberikan, tujuan penggunaan pembiayaan, jangka waktu fasilitas pembiayaan, besarnya imbalan, bagi hasil dan sebagainya tergantung persyaratan yang diajukan oleh bank sesuai dengan kebijakan yang tercantum dalam buku pedoman pembiayaan bank yang bersangkutan. SP4 masih bersifat penawaran (*offering letter*) dari bank kepada calon nasabah penerima fasilitas yang bersangkutan.

Apabila calon nasabah menyetujui syarat- syarat yang ditawarkan oleh bank sebagaimana dalam SP4, maka calon nasabah mengembalikan kopi SP4 setelah ditandatangani oleh yang bersangkutan diatas materai secukupnya sebagai tanda persetujuan, sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) huruf a Undang- Undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai.



4. Penandatanganan Akad Pembiayaan dan Pengikatan Jaminan

Ketika calon nasabah menyetujui syarat-syarat yang ditawarkan oleh bank dengan penandatanganan SP4 dan mengembalikan kopi SP4 sebelum jatuh tempo. Maka unsur- unsur hukum yang harus diperhatikan oleh bank, sebagai berikut :

- a. Memastikan bahwa orang yang menandatangani akad pembiayaan dan akta pengikatan jaminan pembiayaan adalah orang yang benar dan berwenang untuk melakukan hal tersebut, dengan cara mencocokkan bukti identitas diri dengan anggaran dasar perusahaan dan/atau dengan asli dokumen bukti kepemilikan barang jaminan tersebut.
- b. Memastikan bahwa orang yang menandatangani akad pembiayaan dan akta pengikatan jaminan benar- benar mengerti, memahamim, dan menyetujui isi dari dokumen-dokumen yang ditandatangani dengan cara pejabat bank meminta nasabah membaca sendiri dan memahami isi dokumen tersebut.
- c. Dalam hal dokumen dibuat secara notariil.
- d. Pelaksanaan/penandatanganan akta pengikatan jaminan (kebendaan dan/atau perorangan) sebagai perjanjian ikutan (*accessoir*) terhadap perjanjian pokok, yaitu akad pembiayaan, dilakukan bersamaan pada saat penandatanganan akad pembiayaan. Penandatanganan perjanjian pengikatan jaminan tersebut paling lambat dilakukan sebelum pencairan pembiayaan dilakukan (menjadi satu klausul syarat pencairan). Apabila penandatanganan perjanjian jaminan mendahului akad pembiayaan, maka itu menimbulkan cacat yuridis yang dapat menjadi *potential problem* dan fasilitas pembiayaan tidak aman

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



(*unsecured financing*).

5. Monitoring Pembiayaan

Setelah pencairan pembiayaan dilakukan, maka bank perlu melakukan pemantauan dan pengawasan terhadap aktivitas usaha dari nasabah penerima fasilitas pembiayaan baik secara aktif (peninjauan tempat usaha nasabah penerima fasilitas) maupun secara pasif (analisis laporan keuangan, dan sebagainya).⁵⁷

F. Kendala Pembiayaan KPR

Dalam suatu penyaluran pembiayaan yang telah diberikan kepada debitur, masih saja terdapat kendala dalam pembiayaan meskipun telah dilakukan analisis yang cukup baik sebelum pembiayaan itu diberikan.

Perlu diketahui adanya anggapan yang salah bahwa pembiayaan terkendala selalu disebabkan oleh kesalahan debitur. Pembiayaan berkembang menjadi terkendala dapat disebabkan oleh berbagai hal yang berasal dari debitur, dari kondisi eksternal, bahkan dari bank pemberi pembiayaan sendiri.

Kesalahan bank yang dapat mengakibatkan pembiayaan terkendala berawal dari tahap perencanaan, tahap analisis dan tahap pengawasan. Adapun beberapa hal yang menjadi penyebab timbulnya kendala dalam pembiayaan adalah sebagai berikut :

⁵⁷*Ibid.* h.105-114.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Faktor Internal :

- a. Kurangnya pengecekan terhadap latar belakang calon nasabah.
- b. Kurang tajam dalam menganalisis terhadap maksud dan tujuan penggunaan kredit dan sumber pembayaran kembali.
- c. Kurang pemahaman terhadap kebutuhan keuangan yang sebenarnya dari calon nasabah dan apa manfaat pembiayaan yang diberikan.
- d. Kurang mahir dalam menganalisis laporan keuangan calon nasabah.
- e. Kurang lengkap mencantumkan syarat-syarat.
- f. Terlalu agresif.
- g. Pemberian kelonggaran terlalu banyak.
- h. Kurang pengalaman dari pejabat kredit atau *account officer*.
- i. *Account officer* mudah dipengaruhi, diintimidasi atau dipaksa oleh calon nasabah.
- j. Kurang berfungsinya *credit recovery officer*.
- k. Keyakinan yang berlebihan.
- l. Kurang mengadakan review, minta laporan, dan menganalisis laporan keuangan serta informasi-informasi pembiayaan lainnya.
- m. Kurang mengadakan kunjungan on the spot pada lokasi perusahaan nasabah.
- n. Kurang mengadakan kontak dengan nasabah.
- o. Pemberian kredit terlalu banyak tanpa disadari.
- p. Campur tangan yang berlebihan dari pemilik.
- q. Pengikatan agunan kurang sempurna.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- r. Ada kepentingan pribadi pejabat bank.
- s. Kompromi terhadap prinsip-prinsip pembiayaan.
- t. Tidak punya kebijakan pembiayaan yang sehat.
- u. Sikap memudahkan dai pejabat bank atau *account officer*.

2. Faktor Eksternal :

Salah satu kunci menuju pengelolaan sukses dari suatu usaha adalah kemampuan mengantisipasi perubahan dan cukup fleksibel dalam mengelola usahanya. *Problem loan* akan timbul oleh *external environment* ,sebagai akibat gagalnya pengelola dengan tepat mengantisipasi dan menyesuaikan diri dengan perubahan tersebut, seperti:

- a. Kondisi perekonomian
- b. Perubahan-perubahan peraturan
- c. Bencana alam.⁵⁸

⁵⁸ Veithzal Rivai, et al. ,*Commercial Bank Management : Manajemen Perbankan dari Teori ke Praktik*, Jakarta : PT RAJA GRAFINDO PERSADA,2013, h.239.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah mengadakan penelitian serta pembahasan dengan membandingkan antara teori dan praktik sebagaimana telah dipaparkan di bab sebelumnya, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa :

1. Implementasi pembiayaan KPR Sejahtera pada nasabah BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru menggunakan akad *murabahah bil wakalah*. Yang dimana diperbolehkan karena Akad *murabahah bil wakalah* ini sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 pasal 1 ayat 9, mengenai akad Murabahah sesuai dengan Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 275 dan terkait akad *wakalah* sesuai dengan Al- Qur'an Surat Al Kahfi Ayat 19. Adapun sebelum akad terjadi antara nasabah dan bank, terdapat beberapa prosedur pembiayaan yang terdiri dari: aplikasi pembiayaan (*financing application*), evaluasi pembiayaan (*financing evaluation*), struktur pembiayaan (*financing structuring*), penerbitan surat persetujuan permohonan pembiayaan, dan penandatanganan akad.
2. BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru mengalami kendala dalam penyaluran Pembiayaan KPR Sejahtera, diantaranya yaitu : Nasabah tidak lolos ketika dilakukannya pengecekan identitas diri melalui nomor KTP (BI Cheking), tempat kerja tidak sesuai dengan target market BRISyariah KC Pekanbaru, usia yang belum mencukupi pihak nasabah sebagai pihak



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

bank mengagalkan untuk melakukan KPR, status karyawan yang dimiliki nasabah masih belum berstatus karyawan tetap, pada saat melakukan wawancara oleh pihak Bank hasil wawancara tidak menyakinkan pihak Bank, persyaratan yang dimiliki nasabah tidak lengkap sehingga tidak bisa melakukan pembiayaan KPR di Bank BRISyariah KC Pekanbaru, ketersediaan rumah yang terbatas dari developer, dan nasabah tidak segera melengkapi berkas yang diminta oleh Bank, pembiayaan macet, terkait pelunasan nasabah kepada Bank. Bank telah memberikan jadwal pembayaran angsuran secara jelas, akan tetapi dalam pelaksanaannya dilapangan penundaan pembayaran sering dilakukan nasabah, persaingan dengan bank konvensional dan bank syariah yang memiliki produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR), pihak bank saat ini masih fokus kepada pihak karyawan yang memiliki pekerjaan tetap, untuk pedagang masih belum bisa melakukan KPR Sejahtera iB BRISyariah KC Pekanbaru karena beresiko tinggi bagi Bank dan memiliki penghasilan yang tidak tetap.

B. Saran

Adapun beberapa saran yang dapat penulis berikan, sebagai berikut :

1. Bagi BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru, sebaiknya meningkatkan pelayanan yang terbaik agar masyarakat tertarik dan bergerak untuk menggunakan sistem perbankan syariah. Terutama dalam pembiayaan KPR Sejahtera.

2. Sebaiknya pihak bank dalam memberikan pembiayaan KPR Sejahtera pada nasabah harus lebih teliti lagi dalam melihat kondisi nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan, agar kendala yang terjadi dalam pembiayaan lebih sedikit.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





DAFTAR PUSTAKA

Sumber Buku :

- Amir, Supriyadi. 2014. *Punya Rumah Mewah Tanpa Modal*. Jakarta : Laskar Aksara
- Djamil, Fathurrahman. 2012. *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Fahmi,Irham. 2014. *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya Teori dan Aplikasi*. Bandung: Alfabeta.
- Ifham,Ahmad. 2017. *Ini Loh KPR Syariah!*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama
- Ifham, Ahmad. 2015. *Ini Lho Bank Syariah*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama
- Karno Subowo, Hadi. 2013. *Aspek Hukum Pembangunan Perumahan Pasca*
- Muhamad. 2015. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Mujahidin,Akhmad. 2016. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Mursal. *Implementasi Prinsip- prinsip Ekonomi Syariah: Alternatif Mewujudkan Kesejahteraan Keadilan*. Jurnal Perspektif Ekonomi Darussalam Vol. 1 No. 1. Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat. 2015.
- Nurnasrina dan P. Adiyes Putra. 2018. *Kegiatan Usaha Bank Syariah*. Yogyakarta : Kalimedia
- Putusan Mankiw, N.Gregory. 2006. *Makroekonomi Edisi Keenam*. Jakarta: Erlangga
- Sugiyono. 2019. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- Syafi'i Antoni, Muhammad. 2001. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta:
- Gema T. Gilarso. 1992. *Dunia Ekonomi Kita- 2B : Pendapatan Nasional*. Yogyakarta: Kanisius
- Wangsawidjaja Z. 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama Insani Press

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Referensi Internet :

<http://properti.kompas.com/read/2019/03/11/104252821/per-8-maret-2019-backlog-rumah-74-juta-unit?page=1>

<https://mkumparancom.cdn.ampproject.org/v/s/m.kumparan.com/amp/kumparanbisnis/bri-syariahhttps://m-bisnis-com.cdn.ampproject.org/v/s/m.bisnis.com>

<https://www.brisyariah.co.id>.

<http://riaupotenza.com/berita/13360/bri-syariah-lakukan--kerjasama-dengan-32-developer-seriau>

<https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=13>

LAMPIRAN

DAFTAR WAWANCARA BANK BRI SYARIAH KC PEKANBARU

Narasumber :

1. T. Muhammad Haris (*Account Officer*)
2. Lisa Nopriati (*Account Officer*)
3. Hamjaya (*Account Officer*)
4. Roby (*Account Officer*)

Waktu : 15 Januari 2021

Pertanyaan :

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Sejahtera iB) di BRISyariah KC Pekanbaru ?
2. Apa saja persyaratan yang di butuhkan nasabah untuk mengajukan produk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Sejahtera iB) di BRISyariah KC Pekanbaru ?
3. Berapakah penetapan minimal gaji pemohon dalam pembiayaan yang digunakan untuk produk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Sejahtera iB) di BRISyariah KC Pekanbaru ?
4. Bagaimana Implementasi Akad pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Sejahtera iB) di BRISyariah KC Pekanbaru ?
5. Apa saja kendala yang ada dalam produk pembiayan Kepemilikan Rumah (KPR Sejahtera iB) di BRISyariah KC Pekanbaru ?

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DOKUMENTASI KEGIATAN WAWANCARA DENGAN PIHAK BANK BAGIAN PERKREDITAN DI PT. BANK BRISYARIAH KC PEKANBARU

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

CONTOH FORM PENGISIAN PENGAJUAN PEMBIAYAAN KPR

syariah APLIKASI PERMOHONAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH LUMBAH No 1/2012

NO: _____
TANGGAL: _____

DATA PEMBIAYAAN

Nama Produk: **KPR**

Pembelian: Baru Bekas Pembelian & Restorasi rumah

Tujuan Pembiayaan: Baru Tambahan Perubahan Take over

Ciuk yang dibayar: Rutin Bulu / Bulun Ekuiti Kering sip bangun Vila Rumah Bangunan

Harga Beli: Rp. **140.000.000**

Uang Muka: Rp. **7.000.000** Persentase: %

Jumlah Pembiayaan: Rp. **133.000.000** Persentase: %

Jangka Waktu: **180** Bulan

Kesanggupan Membayar: Rp. **1.050.000** Perbulan

DATA YANG DIBELI DAN JAMINAN (APABILA ADA JAMINAN TAMBAHAN)

Pemegang Pinjaman: _____

Jenis: Tanah Rumah Ruko/Rukan Apartemen Kering sip bangun Vila Rumah Bangunan

Nama rumah (jerman): _____

Keterangan: _____ Kecamatan: _____ Kota: _____ Kode Pos: _____

Tahun dibangun: _____

Jenis sertifikat: _____

Sertifikat atau nama: _____

Nama pengembang / penjual: _____

Nomor sertifikat: _____

Tanggal jatuh tempo: _____

Luas tanah: _____ M² Luas bangunan: _____ M²

Nomor IMB: _____

DATA PEMOHON

Nama Pemohon: **RISKI SEPTIAN**

Jenis Kelamin: Laki-laki Perempuan

Tempat/Tgl Lahir: **MINAS** Tanggal: **19** Bulan: **01** Tahun: **1995**

No. KTP: **1201055901009993**

No. NPWP: **092542943407000**

Warga Negara: WNI WNA

Pendidikan: SD/SD S1 D3 SMA Lainnya

Status Perkawinan: Menikah Belum Menikah Duda Janda

Alamat (sesuai KTP/IM/Paspor): _____ RT **003** RW **009**

Alamat tinggal saat ini: **MINAS JAYA** Kecamatan: **MINAS** Kota: **PEFANGBAU** Kode Pos: **28685**

Alamat tinggal di saat ini: **MINAS JAYA** Kecamatan: **MINAS** Kota: **PEFANGBAU** RT **003** RW **009** Kode Pos: **28685**

Lama tinggal di saat ini: **10 TAHUN**

Telepon Rumah: _____

Telepon Seluler: **082350222421** Email: _____

Nama Orang tua Kandung: **M A E L I N A**

Status Rumah: Milik Keluarga Milik Pribadi Kontrak Onas Lainnya

Jumlah Tanggungan: **0** orang

Data referensi keluarga atau teman terdekat yang bukan saudara (N/A, I, B, D, S): _____

Nama: **BIAGIAS**

Alamat saat ini: **MINAS JAYA** Kota: **PEFANGBAU** Kode Pos: **28685**

Tempat (Majlis dewan): _____

Alamat Seluler (Majlis dewan): **08211904581061**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengummumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

APLIKASI PERMOHONAN PEMBIAYAAN
KEPEMILIKAN RUMAH
Lembar ke 2 dari 2

DATA PEKERJAAN

Pekerjaan: Karyawan Profesional Wiraswasta
 Jika Karyawan: Pegawai Negeri BUMN Swasta (asing / nasional *)
 Status Kerja: Pegawai tetap Kontrak Swasta (asing / nasional *)
 Lama bekerja / usaha / praktik: > 10 tahun 5 - 10 tahun 2 - 5 tahun < 2 tahun
 Nama Perusahaan: **CHEVRON** (Bidang usaha/profesi): **MIGAS**
 Alamat Perusahaan: **MINAS**
 Pekerjaan: Karyawan Profesional Wiraswasta
 Lama bekerja / usaha / praktik: > 10 tahun 5 - 10 tahun 2 - 5 tahun < 2 tahun
 Nama Perusahaan: _____ (Bidang usaha/profesi): _____
 Alamat Perusahaan: _____
 Pekerjaan: Karyawan Profesional Wiraswasta
 Lama bekerja / usaha / praktik: > 10 tahun 5 - 10 tahun 2 - 5 tahun < 2 tahun
 Nama Perusahaan: _____ (Bidang usaha/profesi): _____
 Alamat Perusahaan: _____
 Pekerjaan: Karyawan Profesional Wiraswasta
 Lama bekerja / usaha / praktik: > 10 tahun 5 - 10 tahun 2 - 5 tahun < 2 tahun
 Nama Perusahaan: _____ (Bidang usaha/profesi): _____
 Alamat Perusahaan: _____

DATA SUAMI / ISTRI

Nama lengkap & gelar: _____
 No. KTP/DM/Passpor: _____
 No. NPWP: _____
 Pendidikan: S2/S3 S1 D3 SMA Lainnya: _____
 Pekerjaan: Karyawan Profesional Wiraswasta
 Lama bekerja / usaha / praktik: > 10 tahun 5 - 10 tahun 2 - 5 tahun < 2 tahun
 Nama Perusahaan: _____ (Bidang usaha/profesi): _____
 Alamat Perusahaan: _____
 Pekerjaan: Karyawan Profesional Wiraswasta
 Lama bekerja / usaha / praktik: > 10 tahun 5 - 10 tahun 2 - 5 tahun < 2 tahun
 Nama Perusahaan: _____ (Bidang usaha/profesi): _____
 Alamat Perusahaan: _____

DATA PENGHASILAN & PENGELUARAN

Penghasilan	Pengeluaran
Penghasilan gaji bersih perbulan Rp. 7.000.000	Biaya rumah tangga perbulan Rp. _____
Penghasilan istri/suami perbulan Rp. -	Angsuran pihak III perbulan Rp. _____
Penghasilan rutin bulanan lainnya Rp. 1.000.000	Pengeluaran bulanan lainnya Rp. 3.000.000
Total penghasilan perbulan Rp. 8.000.000	Total pengeluaran perbulan Rp. 3.000.000
	Sisa pendapatan perbulan Rp. 5.000.000

DATA PEMBIAYAAN LAINNYA

Data Pembiayaan / Pinjaman	Pemberi Pembiayaan/Pinjaman	Jenis Pembiayaan / Pinjaman	Sisa Jangka Waktu	Saldo Pembiayaan / Pinjaman	Angsuran

Data Kartu Kredit	Nomor Kartu	Bank Penerbit	Lama Keanggotaan	Limit	Sisa Kewajiban

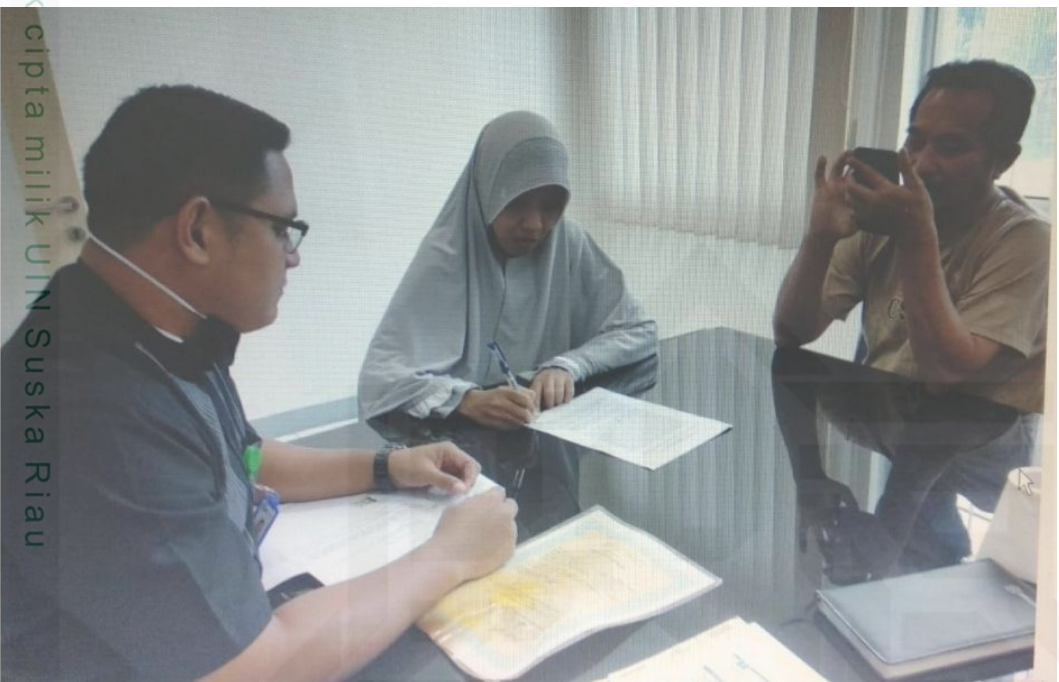
Saya menyatakan bahwa seluruh data yang Saya berikan sebagaimana tersebut di atas adalah benar adanya keadaan sebenarnya serta tanpa paksaan dari pihak manapun dan dibarengi untuk tujuan permohonan pembiayaan KPR. Selanjutnya Saya setuju dan mengizinkan PT Bank BRI Syariah untuk menggunakan data tersebut menyediakan semua pelayanan yang diperlukan. Untuk perubahan data dan yang sebagainya tersebut dapat akan Saya sampaikan kepada PT Bank BRI Syariah.

(Tanda Tangan*)

Penanda Tangan: **FISKI SEPTIAN**
 Tanggal: **15 JULI 2019**
 (Penerimaan*)

* Curret yang tidak berlaku
 ** Pembiayaan Maksimum Rp 10 juta atau jika diperlukan sesuai ketentuan BSI

DOKUMENTASI PELAKSANAAN SAAT AKAD



© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**LEMBAR PENGESAHAN
PERBAIKAN SKRIPSI**

Skripsi dengan judul **“IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KPR SEJAHTERA PADA NASABAH BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEKANBARU MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI SYARIAH”**, yang ditulis oleh:

Nama : Risa Anggraini
 NIM : 11720524929
 Program Studi : Ekonomi Syariah

Telah di perbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 05 April 2021 M
TIM PENGUJI MUNAQASYAH

Ketua
Dr. Drs. Hajar, M.Ag

Sekretaris
Desi Devrika Devra, S.Hi, M.Si

Penguji I
Syamsurizal, SE., M.Sc, AK., CA

Penguji II
Dr. Syahpawi, S.Ag., M.Sy

Mengetahui :
 Kepala Bagian Akademik Kemahasiswaan dan Alumni
 Fakultas Syariah dan Hukum

Jalmus, S.Ag

NIP. 19750801 200701 1 023

UIN SUSKA RIAU



PEMERINTAH PROVINSI RIAU
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU

Gedung Menara Lancang Kuning Lantai I dan II Komp. Kantor Gubernur Riau
 Jl. Jend. Sudirman No. 460 Telp. (0761) 39064 Fax. (0761) 39117 **PEKANBARU**
 Email : dpmptsp@riau.go.id

REKOMENDASI

Nomor : 503/DPMPTSP/NON IZIN-RISET/37357
 TENTANG



**PELAKSANAAN KEGIATAN RISET/PRA RISET
 DAN PENGUMPULAN DATA UNTUK BAHAN SKRIPSI**

1.04.02.01

Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Riau, setelah membaca Surat Permohonan Riset dari : **Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau, Nomor : Un.04/F.II/PP.00.9/6996/2020 Tanggal 17 Desember 2020**, dengan ini memberikan rekomendasi kepada:

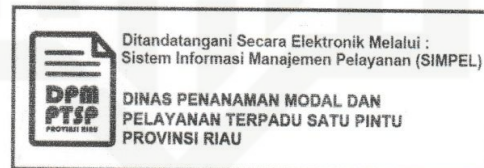
- | | |
|----------------------|---|
| 1. Nama | : RISA ANGGRAINI |
| 2. NIM / KTP | : 11720524929 |
| 3. Program Studi | : EKONOMI SYARIAH |
| 4. Jenjang | : S1 |
| 5. Alamat | : PEKANBARU |
| 6. Judul Penelitian | : ANALISIS PEMBIAYAAN KPR SYARIAH TERHADAP NASABAH BERPENGHASILAN RENDAH MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI SYARIAH (STUDI PADA PT. BANK BRISYARIAH KANTOR CABANG PEKANBARU) |
| 7. Lokasi Penelitian | : BRI SYARIAH KCP ARIFIN AHMAD JL. ARIFIN AHMAD NO 113 SIDOMULYO TIM. KEC. MARPOYAN DAMAI KOTA PEKANBARU |

Dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Tidak melakukan kegiatan yang menyimpang dari ketentuan yang telah ditetapkan.
2. Pelaksanaan Kegiatan Penelitian dan Pengumpulan Data ini berlangsung selama 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal rekomendasi ini diterbitkan.
3. Kepada pihak yang terkait diharapkan dapat memberikan kemudahan serta membantu kelancaran kegiatan Penelitian dan Pengumpulan Data dimaksud.

Demikian rekomendasi ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Dibuat di : Pekanbaru
 Pada Tanggal : 17 Desember 2020



Tembusan :

Disampaikan Kepada Yth :

1. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Provinsi Riau di Pekanbaru
2. PIMPINAN BRI SYARIAH KCP ARIFIN AHMAD
3. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau di Pekanbaru
4. Yang Bersangkutan

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
 1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mengacaukan dan menyebutkan sumber.
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 Cipta Dilindungi Undang-undang

Hak cipta milik UIN Suska Riau
 State Islamic University Sultan Syarif Kasim Riau



Nomor : B. 036 -KC-PKB/01/2021
 Lampiran : -

Pekanbaru, 08 Januari 2021

Kepada Yth :
 Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
 Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau

Perihal : Surat Keterangan Penelitian

yang bertandatangan dibawah ini menerangkan bahwa:

Nama : Risa Anggraini
Program : Ekonomi Syariah
Universitas : Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau

Benar telah melakukan penelitian di BRISyariah KC Pekanbaru Arifin Ahmad dengan Judul Penelitian "Analisis pembiayaan KPR Syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah menurut perspektif ekonomi syariah (studi pada PT Bank BRISyariah KC Pekanbaru)".

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatiannya dan kerjasamanya disampaikan terima kasih.

PT. BRISyariah, Tbk
KANTOR CABANG PEKANBARU ARIFIN AHMAD



Rizky Wulandari S
 General Affair

Tindasan : - Arsip

Bank BRISyariah

Jl. Arifin Ahmad No. 7-9
 Pekanbaru

T 0761-6700081
 F 0761-6700085

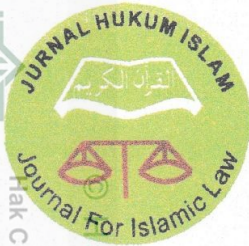
www.brisyariah.co.id

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.



JURNAL HUKUM ISLAM

مجلة الأحكام الشرعية

Journal For Islamic Law

Jl. H.R. Soebrantas No. 155 KM 18 Simpang Baru, Panam Pekanbaru 28293

Po. Box 1004 Telp. (0761) 561645 Fax. (0761) 562052

www. Jurnalhukumislam.com email. admin@jurnalhukumislam.com

HP. 081275158167 – 085213573669

SURAT KETERANGAN

Pengelola Jurnal Hukum Islam dengan ini menerangkan bahwa:

NAMA : RISA ANGGRAINI
NIM : 11720524929
JURUSAN : EKONOMI SYARIAH
JUDUL : IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KPR SEJAHTERA PADA NASABAH BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEKANBARU MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI SYARIAH

Pembimbing: Dr. H. Johari, M.Ag

Nama tersebut diatas telah menyerahkan jurnal Skripsi sesuai dengan pedoman yang telah ditetapkan.

Pekanbaru, 21 April 2021

Pimpinan Redaksi



M. ALPI SYAHRIN, SH., MH., CPL.

NIP. 19880430 201903 1 010

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

RIWAYAT HIDUP PENULIS



RISA ANGGRAINI biasa di panggil Risa lahir di Bagansiapiapi, 15 Juli 1999, anak pertama dari tiga bersaudara dan merupakan anak dari pasangan Bapak Heri Amrin (Alm) dan Ibu Agustina Wati. Penulis berkebangsaan Indonesia dan beragama Islam. Penulis menyelesaikan pendidikan Sekolah Dasar (SD) di SDN 004 Bagan Timur pada tahun 2005 sampai tahun 2011. Penulis melanjutkan Sekolah Menengah Pertama (SMP) di SMP Negeri 1 Bangko dan menyelesaikannya tahun 2014. Penulis melanjutkan pendidikan Sekolah Menengah Keatas (SMA) di SMA Negeri 1 Bangko yang selesai pada tahun 2017. Pada tahun 2017 penulis melanjutkan pendidikan Strata 1 di Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau melalui jalur Mandiri, dan penulis diterima di Jurusan Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum.

Pada bulan Januari 2019, penulis melakukan Praktek Kerja Lapangan di BANK BRI SYARIAH KC PEKANBARU. Pada bulan Juli sampai Agustus 2020 penulis melakukan Kuliah Kerja Nyata di Kelurahan Bagan Timur, Kecamatan Bangko, Kabupaten Rokan Hilir.

Kemudian penulis melakukan penelitian dengan judul *“Implementasi Pembiayaan KPR Sejahtera Pada Nasabah BRISyariah Menurut Perspektif Ekonomi Syariah”*. Akhirnya tepat pada hari senin pada tanggal 05 April 2021 di Munaqasahkan dalam sidang Panitia Ujian Sarjana (S1) Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Sultan Syarif Kasim Riau dan dinyatakan LULUS dan berhak menyandang gelar Sarjana Ekonomi Syariah (S.E).