ANALISIS PERBANDINGAN SISTEM PENETAPAN HARGA JUAL UNTUK PRODUK PEMILIKAN RUMAH (STUDI KASUS BRI SYARIAH KCP GENTENG DAN BRI KC GENTENG)

SKRIPSI

Diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Jurusan Ekonomi Islam
Program Studi Perbankan Syariah

Oleh:
Tri Joko Prasetyo
NIM : 083 133 024

Pembimbing

Khamdan Rifa'i, SE.,M.Si
NIP. 19680807 200003 1 001

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER
JURUSAN EKONOMI ISLAM
SEPTEMBER 2017

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

ANALISIS PERBANDINGAN SISTEM PENETAPAN HARGA JUAL UNTUK PRODUK PEMILIKAN RUMAH (STUDI KASUS BRI SYARIAH KCP GENTENG DAN BRI KC GENTENG)

SKRIPSI

Diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan Ekonomi Islam
Program Studi Perbankan Syari'ah

Oleh :
Tri Joko Prasetyo
NIM : 083 133 024

Disetujui Pembimbing

Khamdan Rifa'i, SE.,M.Si
NIP. 19680807 200003 1 001

digilib.iain

ANALISIS PERBANDINGAN SISTEM PENETAPAN HARGA JUAL UNTUK PRODUK PEMILIKAN RUMAH (STUDI KASUS BRI SYARIAH KCP GENTENG DAN BRI KC GENTENG)

SKRIPSI

Telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu persyaratan
memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E.)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan Ekonomi Islam
Program Studi Perbankan Syariah

Hari : Jum'at
Tanggal : 29 September 2017

Tim Penguji

Ketua

M.F Hidayatullah, S.H.I.,M.S.I
NIP: 19760812 200801 1 015

Sekretaris

Nurul Setianingrum, SE.,MM
NIP: 19690523 199803 2 001

Anggota:

1. Moch. Chotib, S.Ag.,MM.
2. Khamdan Rifa'i, SE., M.Si

Menyetujui

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Moch. Chotib, S.Ag., MM
NIP. 19720727 200212 1 003

MOTTO

كُتِبَ عَلَيۡكُمُ ٱلۡقِتَالُ وَهُوَ كُرۡهٞ لَّكُمۡۖ وَعَسَىٰٓ أَن تَكۡرَهُواْ شَيۡـٔٗا وَهُوَ خَيۡرٞ لَّكُمۡۖ وَعَسَىٰٓ أَن تُحِبُّواْ شَيۡـٔٗا وَهُوَ شَرّٞ لَّكُمۡۗ وَٱللَّهُ يَعۡلَمُ وَأَنتُمۡ لَا تَعۡلَمُونَ ٢١٦

Diwajibkan atas kamu berperang, Padahal berperang itu adalah sesuatu yang kamu benci. boleh Jadi kamu membenci sesuatu, Padahal ia Amat baik bagimu, dan boleh Jadi (pula) kamu menyukai sesuatu, Padahal ia Amat buruk bagimu; Allah mengetahui, sedang kamu tidak mengetahui. (Al-Baqarah : 216)[1]

[1] Departemen Agama RI, *AL-Quran Dan Terjemahan* , (Bandung : Syammil Al-Quran, 2005) 1 : 34

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

PERSEMBAHAN

Puji syukur saya haturkan kepada Allah yang Maha Penyantun atas kesenantiasaan-Nya mengilhamkan inspirasi dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua orang tua tercinta, Ibu Hindun yang tiada pernah mengeluh dalam membesarkan, mendidik, merawat, dan mendo'akanku hingga saat ini. Bapak Muhammad Jamil pahlawan yang tidak pernah lelah dalam berkorban, mengayomi, mendukung, serta mendorong baik secara material, moral, maupun spiritual.
2. Kepada Keluarga kedua saya bude Asringah, cak Mansur, cak Sholikin dan mbak Ika yang selalu merawat dan menyemangati hidup sampai saat ini.
3. Untuk sahabat rantau satu kontrakan Syifa', Arif, Nova, Kang Asep, Mas Rauzan yang tiada henti memberiku semangat dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
4. Sahabat terkasih yang selalu ada di sampingku dalam kondisi apapun.
5. Keluarga besar kelas J1 Perbankan Syariah angkatan 2013.
6. Keluarga besar IMABA Ikatan Mahasiswa Banyuwangi
7. Keluarga besar PMII IAIN Jember.
8. Keluarga besar GenBI Jember.
9. Almamater IAIN Jember.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur penulis kepada Allah yang Maha Penyantun atas kesenantiasaan-Nya mengilhamkan inspirasi dalam menyelesaikan tugas akhir ini. Sholawat serta salam penulis persembahkan kepada sang revolusioner dunia Nabi besar Muhammad SAW, yang telah menciptakan mata air peradaban dengan maslahah yang dapat dinikmati oleh seluruh masyarakat alam semesta.

Selesainya penyusunan karya ilmiah ini tidak terlepas dari keterlibatan pihak-pihak baik langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itulah, sebagai bentuk penghargaan, penulis haturkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Prof. Dr. H. Babun Suharto, SE., MM. selaku Rektor IAIN Jember.
2. Moch. Chotib, S.Ag., MM. selaku Dekan FEBI.
3. M.F Hidayatullah, S.H.I., M.SI. selaku Ketua Jurusan Ekonomi Islam IAIN Jember.
4. Nurul Setianingrum, SE., MM. selaku ketua progam studi Perbankan Syariah.
5. Khamdan Rifa'i, SE., M.Si. selaku Dosen pembimbing untuk meneyelesaikan skripsi.
6. Segenap Tim Penguji Skripsi.
7. Segenap dosen FEBI IAIN Jember.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

8. Bapak Taufiq selaku pimpinan BRISyariah KCP Genteng dan Bapak Roby Sahal selaku pimpinan PT Bank BRI KC Genteng dan semua yang telah membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Karyawan-karyawati Bank BRI Syariah KCP Genteng dan Bank BRI KC Genteng yang telah banyak membantu memberikan informasi dalam menyusun skripsi.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari harapan yang sempurna, yang mana kekurangan pasti ada didalamnya. Namun, walaupun dengan waktu yang sangat terbatas penulis mencoba untuk menyusunnya berdasarkan kemampuan yang ada, dan untuk menyempurnakannya tentu tidak lepas dari kritik dan saran yang bersifat konstruktif dari para pembaca.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis hanya berharap ridho Allah SWT, semoga karya ilmiah ini dapat memberikan manfaat dan barokah di dunia dan di akhirat, khususnya bagi penulis dan para pembaca pada umumnya. *Amin ya robbal almin.*

Jember, 29 September 2017

Tri Joko Prasetyo

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

ABSTRAK

Tri Joko Prasetyo, Khamdan Rifa'i, 2017 :*Analisis perbandingan sistem penetapan harga jual untuk produk pemilikan rumah (Studi kasus BRI Sariah KCP Genteng dan BRI KC Genteng).*

Pada pembiayaan pemilikan rumah pada bank BRISyariah menggunakan akad *murabahah* atau jual beli, dimana seperti plafon, harga, penjualan, marjin, denda, jumlah angsuran dan jangka waktu yang diberikan harus disampaikan diawal akad. Inilah yang menjadi ciri khas pada pembiayaan bank BRISyariah karena menggunakan prinsip islam yaitu transparan.Berbeda dengan bank BRI yang konvensional yang jumlah angsurannya berpacu pada suku bunga Bank Indonesia, jadi nasabah tidak bisa mengkalkulasikan sendiri.

Pada penelitian ini, peneliti membuat beberapa fokus masalah yang diantaranya:
1). Sistem pemberian pembiayaan *murabahah* untuk produk pembiayaan rumah pada BRI Syariah dan sistem pembiayaan rumah pada BRI Konvensional. 2).Sistem penetapan harga jual untuk produk pemilikan rumah pada BRI Syariah dan BRI Konvensional.
Tujuan penelitian ini adalah: 1). Untuk mengetahui perbedaan perbandingan sistem pemberian pembiayaan murabahah untuk produk pembiayaan rumah pada BRI Syariah dan BRI Konvensional. 2). Untuk mengetahui sistem penetapan harga jual untuk produk pemilikan rumah pada BRI Syariah dan BRI Konvensional.

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan pendekatan penelitian kualitatif. Dalam pengumpulan data peneliti menggunakan metode observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif. Keabsahan data menggunakan *triangulasi sumber*.

Kesimpulan yang diperoleh dari penelitian ini yaitu Masing-masing bank memiliki kelebihan dan kekurangan, diantaranya: 1). Bank BRISyariah dalam menentukan angsuran nasbah bersifat tetap, tidak fluktuatif seperti bank BRI konvensionaldanMarjin sudah ditetapkan diawal akad dengan kespakatan keduabelah pihak anatara nasabah dan pihak bank. 2). Bank BRISyariah hanya memberi pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah, pada bank BRISyariah tidak bisa membuat perubahan dalam akad karna sudah melalui kesepakatan antara kedua belah pihak antara bank dengan nasabah serta jangka waktu pembiayaan murabahah ditetapkan diawal akad.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

ABSTRACT

Tri Joko Prasetyo, Khamdan Rifa'i, 2017: *Comparative analysis of selling price system for home ownership products (Case study BRI Sariah KCP Genteng and BRI KC Genteng).*

The financing of home ownership in BRISyariah bank using murabahah or sale and purchase contract, such as plafond, price, sale, margin, penalty, installment amount and period of time must be delivered at the beginning of contract. This is the hallmark of BRISyariah bank financing because it uses the Islamic principle of being transparent. Unlike conventional BRI banks, the number of installments is racing on the interest rate of Bank Indonesia, so customers can not calculate their own.

In this research, the researcher made some focus of problem which are:1). Murabahah financing system for home financing products at BRI Syariah and home financing system at Conventional BRI. 2). Selling pricing system for home ownership products at BRI Syariah and Conventional BRI.

The purpose of this study are: 1). To find out the difference of comparison system of murabahah financing for home financing product at BRI Syariah and Conventional BRI. 2). To know the selling pricing system for home ownership products at BRI Syariah and Conventional BRI.

In this study researchers used a qualitative research approach. In collecting data of researcher use observation method, interview, and documentation. The analysis used is descriptive analysis. The validity of the data using source triangulation.

The conclusions obtained from this study are Each bank has advantages and disadvantages, including: 1). Bank BRISyariah in determining the installment nasbah is fixed, not fluctuating like conventional BRI bank and Margin has been set at the beginning of the contract with the agreement of both parties between the customer and the bank. 2). Bank BRISyariah only provides financing in accordance with sharia principles, the bank BRISyariah can not make changes in the contract because it has been through an agreement between both parties between the bank and the customer as well as the murabahah financing period set at the beginning of the contract.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PERSETUJUAN ii

PENGESAHAN TIM PENGUJI iii

MOTTO iv

PERSEMBAHAN v

ABSTRAK vi

KATA PENGANTAR viii

DAFTAR ISI x

DAFTAR TABEL xiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Fokus Penelitian 7

C. Tujuan Penelitian 8

D. Manfaat Penelitian 8

E. Definisi Istilah 9

F. Sistematika Pembahasan 10

BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN

A. Penelitian Terdahulu 11

B. Kajian Teori 17

1. Pembiayaan dan Kredit 17

2. Kredit Pemilikan Rumah 17

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

3. Pengertian Murabahah 17
4. Landasan Hukum 19
5. Syarat-syarat Murabahah 23
6. Ketentuan Umum 28
7. Perbedaan Bank Syariah dengan Bank Konvensional 30
8. Perbedaan KPR Bank syariah dengan KPR Bank Konvensional 32
9. Harga 33
10. Metode Penetapan Harga Jual dan Profit pada Bank Konvensional..... 35
11. Metode Penetapan Harga Jual dan Profit pada Bank Syariah 36
12. Referensi Marjin Keuntungan 37

BAB III METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian 41
B. Lokasi Penelitian 42
C. Subyek Penelitian 43
D. Teknik Pengumpulan Data 45
E. Analisis Data 45
F. Keabsahan Data 47
G. Tahap-tahap Penelitian 48

BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Obyek Penelitian 50
B. Penyajian Data dan Analisis 64
C. Pembahasan Temuan 85

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 89

B. Saran-saran 89

DAFTAR PUSTAKA 91

LAMPIRAN-LAMPIRAN

1. Matrik Penelitian
2. Jurnal Penelitian
3. Daftar Pertanyaan Wawancara
4. Tabel Angsuran
5. Struktur Organisasi BRI Syariah
6. Dokumentasi
7. Surat Penelitian
8. Surat Selesai Penelitian
9. Pernyataan Keaslian Tulisan
10. Biodata Penulis

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

DAFTAR TABEL

No.	Uraian	Hal.
1.1	Perbedaan bunga dan bagi hasil	32
1.2	Produk KPR Bank BRISyariah	56
1.3	Produk KPR Bank BRI KC Genteng	59
2.1	Estimasi tabel angsuran BRISyariah	64
4.1	Pricing KPR Faedah BRISyariah	65
4.2	Persyaratan dokumen nasabah	67
4.3	Ketentuan kolektibitas.....	72
4.4	Fitur KPR HOKI BRI	72

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam sektor pembangunan ekonomi, tentu perbankan juga berpegaruh terhadap kesejahteraan masyarakat. Dalam pembicaraan sehari-hari, bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro, tabungan dan deposito. Kemudian bank juga dikenal sebagai tempat untuk meminjam uang (kredit) bagi masyarakat yang membutuhkannya. Disamping itu, bank juga dikenal sebagai tempat untuk penukaran uang, memindah uang atau menerima segala macam bentuk pembayaran dana setoran seperti pembayaran listrik, telpon, air, pajak, uang kuliah dan pembayaran lainnya.

Menurut Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan BANK adalah "Badan Usaha yang menghimpun dana dari mayarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak.

Dari pengertian diatas dapat dijelaskan secara lebih luas bahwa bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

aktifitas perbankan selalu berkaitan dalam bidang keuangan. Sehingga berbicara mengenai bank tidak lepas dari masalah keuangan.[1]

Fungsi utama bank adalah mempertemukan dua pihak atau lebih yaitu pihak yang memutuhkan dana*(borroweer)* di satu sisi, dan pihak yang pihak yang mempunyai kelebihan dana *(saver)* pada sisi lain. Dalam rumusan lain, Krisna Wijaya menegaskan bahwa: Core bisnis perbankan menjadi *financial intermediary* antara *surplus unit* dengan *deficit unit*, yaitu pihak-pihak yang memerlukan dana berupa kredit atau nasabah kredit. Itulah sebabnya mengapa lembaga perbankan disebut juga sebagai lembaga kepercayaan. Artinya, pihak *surplus unit* mempercayakan sepenuhnya kepada bank untuk mengelola dananya termasuk menyalurkan kepada pihak *deficit unit*.

Melalui kegiatan yang bernama pinjaman kredit, bank berusaha memenuhi kebutuhan masyarakat bagi kelancaran usahanya, sedangkan dengan kegitan penyimpanan dana dari masyarakat, bank berusaha menawarkan kepada msyarakat akan keamanan dananya dengan jasa lain yang akan diperoleh berupa bunga, baik bunga pinjaman maupun bungan tabungan.

Dengan posisi dan fungsi strategis bank di atas, maka sangat wajar apabila pemerintah mengeluarkan serangkaian kebijaksanaannya untuk memperbaiki dan meningkatkan peran serta bank dalam pembangunan ekonomi Indonesia.[2]

---

[1] Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, ed. Revisi 2014 (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), 24.

[2] Muhammad, *Bank Syari'ah Problem Dan Prospek Perkembangan Di Indonesia* (Yogyakarta: Candi Gebang Permai Blok R/6, 2005), 2.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Jenis bank jika dilihat dari segi atau caranya dalam menentukan harga baik harga jual maupun harga beli terbagi dalam dua kelompok.

1. Bank yang berdasarkan prinsip konvensional

   Mayoritas bank yang berkembang di Indonesia dewasa ini adalah bank yang berorientasi pada prinsip konvensional. Hal ini tidak terlepas dari sejarah bangsa Indonesia di mana asal mula bank di Indonesia di bawa oleh colonial belanda.

   Dalam mencari keuntungan dan menentukan harga kepada para nasabahnya, bank yang berdasarkan prinsip konvensional menggunakan dua metode, yaitu:

   a. Menetapkan bunga sebagai harga, baik untuk produk simpanan untuk giro tabungan maupun deposito. Demikian pula harga untuk produk pinjamannya (kredit) juga ditentukan berdasarkan tingkat suku bunga tertentu. Penetuan harga ini di kenal dengan istilah *spread based*. Apabila suku bunga simpanan lebih tinggi dari suku bunga pinjaman maka di kenal dengan nama*negative spreed*, hal ini telah terjadi di akhir tahun 1998 dan sepanjang tahun 1999.
   b. Untuk jasa-jasa bank lainnya pihak perbankan barat menggunakan atau menerapkan berbagai biaya-biaya dalam nominal atau presentase tertentu. Sistem pengenaan biaya ini di kenal dengan istilah *fee based*.

2. Bank yang berdasarkan prinsip syariah

   Bank berdasarkan prinsip syariah belum lama berkembang di Indonesia.Namun, di luar negeri terutama di negara-negara Timur Tengah

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

bank yang berdasarkan prinsip syariah sudah berkembang pesat sejak lama.

Bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah dalam penentuan harga produknya sangat berbeda dengan bank berdasarkan prinsip konvensional. Bank berdasarkan prinsip syariah adalah aturan berjanjian berdasarkan hokum islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana atau pembiayaan usaha atau kegiatan perbankan lainnya.

Dalam menentukan harga atau mencari keuntungan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah adalah sebagai berikut.

1. Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil *(mudharabah)*
2. Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal *(musharakah)*
3. Prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan *(murabahah)*
4. Pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpapilihan *(ijarah)*
5. Atau dengan adanya plihan pemndahan kepemilikan atas barabg yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain *(ijarah wa iqtina)*[3]

Seperti di ketahui bahwa bank syariah merupakan salah satu perangkat dalam ekonomi syariah. Bank syariah merupakan bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank syariah juga dapat diartikan sebagai lembaga keuangan/perbankan yang operasional dan produknya di kembangkan berlandaskan Alqur'an dan haditsNabi SAW.

[3] Ibid.,36

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Salah satu aspek penting yang menentukan keberhasilan sebuah organisasi bisnis dalam persaingan yang ketat adalah inovasi produk dan kecepatan pelayanan. Produk menjadi pusat perhatian seluruh organisasi bisnis, karena sumbangannya jelas untuk kelangsungan hidup kemakmuran organisasi yang bersangkutan. Perencanaan produk baru merupakan kegiatan yang strategis dan sangat menuntut. Inovasi produk yang di sesuaikan dengan kebutuhan pasar (konsumen) membantu memperkuat posisi organisasi di pasar yang sudah ada.

Inovasi produk, harus di akui sangat penting bagi kinerja keuangan, yang tak kalah penting juga adalah hubungan erat antar organisasi bisnis dengan konsumen dan pengembangan serta distribusi (pelayanan) produk yang cepat memungkinkan perusahaan memperoleh keunggulan bersaing *(competitive advantage)*. Kebutuhan customer (nasabah) dalam berhubungan dengan bank dalam perkembangannya makin lama makin berubah, makin menuntut kecepatan, ketepatan dan kebutuhan lain seiring dengan perkembangan situasi yang di hadapi oleh *customer*. [4]

Menyadari posisi penting inovasi produk dan layanan pada nasabah bagi kelanjutan nasabah dan kesinambungan bisnis perbankan. Maka, perbankan saling bersaing dalam memunculkan produk untuk menarik para nasabahnya. Para pelaku perbankan harus peka dalam menangkap kebutuhan-kebutuhan nasabahnya yang semakin hari semakin bertambah.

[4] Muhammad, *Bank Syari'ah Problem Dan Prospek Perkembangan Di Indonesia,* (Yogyakarta: Candi Gebang Permai Blok R/6, 2005), 95.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Seiring dengan kemajuan zaman, maka penduduk yang semakin bertambah setiap harinya. Akibatnya, permintaan terhadap adanya rumah baru semakin bertambah. Hal inilah yang di jadikan sebagai peluang oleh pelaku bisnis melalui bisnis properti. Bukan hanya rumah baru, rumah yang telah di huni sekian tahun pun juga bisa dijadikan peluang dalam bisnis. Hal ini dapat di maklumi karena sifat manusia yang keinginannya bisa berubah sesuai dengan kepentingannya. Sebagai contoh dalam suatu keluarga yang bertambah jumlah anggota keluarganya, namun luas rumah tidak membuat nyaman jika dihuni dengan jumlah keluarga yang cukup banyak. Hal tersebut mendorong untuk membuat rumah yang lebih luas.

Pada saat ini tanah yang tersedia semakin sedikit sehingga menyebabkan harga tanah dan harga rumah menjadi sangat mahal. Maka dari itu perbankan membantu konsumen dalam memilih rumah yang di kehendaki dan juga perbankan membantu dalam masalah pembayarannya. Bagi konsumen yang memiliki kendala dalam hal keuangan, pihak perbankan bisa membantu dengan suatu alternatif pembayaran yaitu sistem KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Beban pembayaran rumah melalui KPR terasa lebih ringan sebab di lakukan dengan pembayaran angsuran setiap bulannya dan juga suku bunga yang di tawarkan sesuai dengan kondisi pasar dan tetap pertahunnya. KPR tidak hanya di gunakan untuk pembelian rumah baru saja, namun juga bisa di gunakan untuk pembelian rumah bekas.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Jasa perbankan seperti KPR ini banyak digunakan untuk masyarakat di kota, karna dirasa lebih efisien. Banyak sekali perbankan yang menawarkan produk ini baik berbasis konvensional maupun syariah.Perbedaan inilah yang menjadi bahan pertimbangan masyarakat untuk menggunakan produk jasa yang cocok sesuai keinginan. Dalam hal inilah peneliti tertarik untuk meneliti tentang salah satu produk jasa bank yaitu KPR (kredit Pemilikan Rumah)dengan membandingkan antara bank syariah dan bank konvensional. Maka peneliti mengangkat sebuah judul "ANALISIS PERBANDINGAN SISTEM PENETAPAN HARGA JUAL UNTUK PRODUK PEMILIKAN RUMAH (STUDI KASUS BRI SYARIAH KCP GENTENG DAN BRI KC GENTENG)".

B. FOKUS PENELITIAN

Mengingat terlalu luasnya uraian yang telah dipaparkan sebelumnya, maka peneliti membatasi ruang lingkup penelitian dengan memfokuskan pada:

1. Bagaimana sistem pemberian pembiayaan (Murabahah) untuk produk pemilikan rumah pada BRI Syariah KCP Genteng dan sistem Kredit pemilikan rumah pada BRI Konvensional KC Genteng ?
2. Bagaimana sistem penetapan harga jual untuk produk pemilikan rumah pada BRI Syariah KCP Genteng dan BRI Konvensional KC Genteng ?

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

C. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui perbedaan sistem pemberian pembiayaan (murabahah) untuk produk pemilikan rumah pada BRI Syariah KCP Genteng dan produk kredit pemilikan rumah pada Bank BRI KC Genteng,
2. Untuk mengetahui sistem penetapan harga jual untuk produk pemilikan rumah pada BRI Syariah (murabahah) KCP Genteng dan produk kredit pemilikan rumah pada Bank BRI KC Genteng.

D. MANFAAT PENELITIAN

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan informasi mengenai perbandingan sistem pemberian kredit pemilikan rumah pada BRI dan pemberian pembiayaan pemilikan rumah pada BRI syariah, serta dapat mengetahui kelemahan-kelemahan dan kelebihan-kelebihan pada masing-masing produk jasa di masing-masing bank tersebut.
2. Sebagai masukan pemerintah dalam mengeluarkan serangkaian kebijaksanaannya untuk memperbaiki dan meningkatkan peran serta bank dalam pembangunan ekonomi Indonesia.
3. Diharapkan dapat memperoleh pemahaman, memperluas wawasan, pengetahuan dan pengalaman sebelum terjun ke bidang yang sesungguhnya dalam bidang perbankan/kredit khususnya mengenai prosedur pemberian kredit dalam bentuk konvensional dan syariah.

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

E. DEFINISI ISTILAH

Penulisan ini menggunakan beberapa istilah yang sering digunakan. Dengan demikian definisi istilah merupakan pengarah agar tidak terjadi perbedaan dalam mengartikan kata-kata tersebut, maka disesuaikan sebagai berikut :

1. KPR (Kredit Perumahan Rakyat)

   KPR atau Kredit Kepemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah.[5]

2. Penetapan Harga

   Adalah sejumlah uang yang dibebankan pada suatu produk tertentu.[6]

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan berisi tentang deskripsi alur pembahasan skripsi yang dimulai dari bab pendahuluan hingga bab penutup.

Bab I : Pendahulaun, membahas tentang Latar Belakang, Fokus Penlitian, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, dan Sistematika Pembahasan.

Bab II : Kajian Kepustakaan, membahas Penelitian Terdahulu dan Kajian Teori.

[5] Ahmad Ifham, *Ini Lho Bnak Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), 206.
[6] Sunyoto Danang, *Dasar-Dasar Manajemen Pemasaran* (Yogyakarata: Center Of Academic Publishing Service, 2012), 130.

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Bab III : Metode Penelitian, membahas Pendekatan dan Jenis Penelitian, Lokasi Penelitian, Subyek Penelitian, Teknik Pengumpulan Data, Analisis Data, Keabsahan Data, Tahap-Tahap Penelitian.

Bab IV : Penyajian Data dan Analisis, membahas tentang Gambaran Obyek Penelitian, Penyajian Data dan Analisis, dan Pembahasan Temuan.

Bab V : Penutup atau Kesimpulan dan Saran, membahas tentang Kesimpulan dan Saran-saran.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. KAJIAN KEPUSTAKAAN

1. Penelitian terdahulu

Pada bagian ini peneliti mencantumkan berbagai macam penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian yang hendak dilakukan.Kemudian membuat ringkasannya baik peneliti yang sudah terpublikasi atau belum terpublikasi. (skripsi, tesis, desertasi, dan sebagainya). Dengan melakukan langkah tersebut, maka akan dapat dilihat sampai sejauh mana keaslian dan posisi penelitian. Dalam melakukan penelitian ini penulis memerlukan review untuk memperkuat dan juga melakukan study review untuk dapat mengetahui perbedaan penelitian sebelumnya yang ada dengan yang penulis lakukan. Penelitian yang dilakukan dalam perbandingan KPR yaitu :

a) Laily Hidayati Rosyidi dengan judul skripsi "Implementasi Pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah Pada BNI Syariah Cabang Jember Tahun 2012". Prodi Muamalah, Fakultas Syariah, Sekolah Tinggi Agama Islam Jember tahun 2012. Dengan menggunakan metode penelitian kualitatif, dan hasil penelitian ini menunjukkan bahwasanya KPR syariah cabang Jember ini telah sesuai dengan dengan syariat Islam dan prosedur-prosedur yang di laksanakan menggunakan analisis 5C dalam mempertimbangkan pengambilan keputusan pembiayaan dan akad yang

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

di gunakan dalam bertransaksi KPRS ini menggunakan akad murobahah (jual beli).[7]

b) Fathur Rohman dengan judul "Analisis sistem marjin keuntungan pada akad murabahah (Studi kasus di BRISyariah cabang Jember)". Jurusan Ekonomi Islam. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Institut Agama Islam Jember tahun 2016. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dapat diambil kesimpulan bahwa 1. Dalam prakteknya, perhitungan margin dalam pembiayaan murabahah di BRISyariah Jember dengan penetapan bungan di bank konvensiaonal adalah sama. Apa yang menjadi referensi perhitungan di bank konvensional juga menjadi referensi perhitungan BRISyariah Jember. 2. Dalam prakteknya, bank BRISyariah Jember menggunakan dua akad, yaitu akad murabahah dan *murabahah bil wakalah*. Di BRISyariah dalam pelaksaannya pada saat mencairkan pembiayaan yang di ajukan nasabah, nasabah tidak mendapatkanuang namun mendapatkan barang yang diinginkan nasabah. Dalam hal ini akad muarabah di BRISyariah Jember telah memenuhi syarat dan rukun dalam hukum Islam.[8]

c) Devi Ria Nina dengan judul skripsi "Praktek Akad Murabahah Dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) (Studi Kasus BTN Syariah Kota Malang)". Jurusan Hukum Bisnis Syariah. Fakultas Syari'ah.

[7]Laily Hidayati Rosyidi, 2012, *Implementasi Pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah Pada Bni Syariah Cabang Jember Tahun 2012*, Prodi Muamalah, Fakultas Syariah, Sekolah Tinggi Agama Islam Jember.

[8] Fathur Rohman, 2016, *Analisis sistem marjin keuntungan pada akad murabahah (Studi kasus di BRISyariah cabang Jember)*. Prodi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Isntitut Agama Islam Jember.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang tahun 2012. Berdasarkan hasil penelitian yang di lakukan, dapat diambil kesimpulan bahwa: (1) Pelaksanaan akad *murabahah* pada produk KPR syariah, terdapat 5 tahapan sebelu akad dilakukan. Pertama, penyerahan berkas yang terdiri dari identitas dan syarat-syarat yang diajukan atau yang telah disebutkan oleh bank. Selanjutnya bank melakukan proses analisis untuk mengetahui seberapa besar kemampuan dan keinginan nasabah utuk melakukan kredit. Kemudian selanjutnya adalah realisasi, hal ini dilakukan bank dengan pihak *developer* untuk membangun rumah yang akan dihuni oleh pihak nasabah. Rumahpun dibangun dengan biaya yang telah ditanggung oleh bank. Pihak bank hanya membiayai sebesar 80% dari harga rumah, dan sisanya 20% adalah pihak nasabah yang menanggung. Selanjunya adalah pelakanaan akad. Hal ini menjadi sangat urgen, apabila hal ini tidak dilakukan maka pelaksaaan jual beli tidak dapat terjadi. (2) Pada pelaksanaan akad *murabahah* dalam KPR, bank telah sesuai dengan syariat Islam. Hal ini terbukti dengan dipenuhinya semua unsur yang ada dalam pelaksanaan akad *murabahah* yang telah disampaikan para *fuqaha*. Namun terdapat beberapa unsur yang menjadi polemik, yaitu adanya unsur jaminan yang diserahkan pembeli kepada pihak bank sebagai jaminan untuk pelunasan dari kredit tersebut. Selain itu bank juga memberikan pembiayaan tersebut kepada non muslim. Namun perlu diketahui, bahwa orang non muslim dapat melakukan pembiayaan tersebut dan melaksanakan akad tersebut dengan syarat

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

bersedia mengikuti persyaratan yang ada dan telah ditetapkan pihak bank.[9]

d) Aysa Imma R. dengan judul skripsi: "Studi Komparatif Dasar Penetapan Harga Jual Untuk Produk Kepemilikan Rumah (Studi pada Bank BTN dan Bank BTN Syariah)". Jurusan Akuntansi Fakultas EkonomiUniversitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang tahun 2014. Dari hasil wawancara pada Bank BTN dan BTN Syariah diperoleh kesimpulan bahwa porsi bagi hasil pihak ketiga sangat berpengaruh terhadap penentuan marjin atau suku bunga untik produk kepemilikan rumah. Sedangkan untuk biaya *overhead*, suku bunga Bank Indonesia, dan kompetitor tidak berpengaruh secara signifikan walaupun diataranya juga terdapat hubungan satu sama lain. Sedangkan untuk penentuan harga jual produk kepemilikan rumah tergantung pada jumlah pemberian pembiayaan dan marjin atau keuntungan yang ditentukan masing-masing bank.[10]

IAIN JEMBER

[9]Devi Ria Nina, 2012, *Praktek Akad Murabahah Dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) (Studi Kasus BTN Syariah Kota Malang*, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syari'ah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang .

[10]Aysa Imma R, 2014, *Studi Komparatif Dasar Penetapan Harga Jual Untuk Produk Kepemilikan Rumah (Studi pada Bank BTN dan Bank BTN Syariah*, Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang tahun 2014.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Tabel 2.1
Penelitian terdahulu

No	Nama Penulis	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Metode Penelitian
1.	Laily Hidayati Rosyidi	Implementasi pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah pada bni syariah cabang jember tahun 2012	Meneliti terhadap pembiayaan kongsi pemilikan rumah.	Tidak membandingan dengan system KPR yang ada pada bank konvensional	Penelitian ini menggunakan pendekatan kulaitatif metode ini lebih mendefinisikan pada pemahaman fenomena tentang apa yang di alami oleh subjek penlitian misaknya perilaku, persepsi, motovasi, tindakan dll.
2.	Devi Ria Nina	Praktek akad murabahah dalam kredit pemilikan rumah syariah(kprs) (studi kasus btn syariah kota malang)	Menelitii praktek akad murabahah pada KPRS.	Tidak membandingan dengan system KPR yang ada pada bank konvensional.	Penelitian ini menggunakan pendekatan kulaitatif metode ini lebih mendefinisikan pada pemahaman praktek yang ada pada penelitian melalui wawancara.
3.	Aysa Imma R.	Studi komparatif dasar penetapanharga jual untuk produk kepemilikan rumah (studi pada bank btn dan bank btn syariah)	Membandingkan dasar penetapan harga jual untuk KPR dan KPR.	Tidak disertai prosedur dalam akad murabahah dan juga tempat penelitian yang berbeda.	Penelitian ini menggunakan pendekatan kulaitatif metode ini lebih mendefinisikan pada pemahaman fenomena tentang perbandingan yang ada pada dua bank yang berbeda melalui analisis.
4	Fathur	Analisis sistem marjin	Menganalisis sistem	Tidak membandingan	Penelitian ini menggunakan

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

	Rohman	keuntungan pada akad murabahah (studi kasus di brisyariah cabang Jember)".	margin keuntungan pada akad muarabahah	antara bank syariah dengan bank konvensional	metode kualitasif dengan melihat dan memahami permasalahan yang ada dilapangan. Metode ini lebih mendinifisikan pada analisis sitem pada akad murabahah pada bank BRISyariah Jember.

Sumber: Data diolah

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

B. Kajian Teori

1. Pembiayaan Dan Kredit

Menurut undang-undang perbankan Nomor 10 Tahun 1998 kredit adalah penyediaan uang tau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.[5]

2. Kredit Pemilikan Rumah

KPR (kredit pemilikan Rumah) adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya, dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon.[6]

3. Pengertian Murabahah

[5] Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, ed. Revisi 2014 (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), 24.
[6] Ifham Ahmad, *Ini Lho Bank Syariah*, (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), 206.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Salah satu skim fiqh yang paling popular digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual-beli murabahah. Transaksi murabahah ini lazim dilakukan oleh Rasulullah Saw. Dan para sahabatnya. Secara sederhana, murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya, seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nomonal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya, misal 10% atau 20%.

Jadi singkatnya, murabahah adalah akad jual-beli dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan *(margin)* yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam murabahah ditentukan berapa *rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).[7]

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam murabahah penjual harus memberitahu harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

Murabahah juga dapat diartikan sebagai suatu perjanjian antara bank dengan nasabah dalam bentuk pembiayaan atas sesuatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Objeknya bisa berupa barang modal seperti mesin-mesin industri, maupun barang untuk kebutuhan sehari-hari seperti

[7] Adiwarman Karim, *Bank Islam:Analisi Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), 113

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

sepeda motor.[8] pada perjanjian muarabahah, pihak penjual membiayai pembelian barang yang dibutuhkan pembeli. Sebagai contoh, transaksi murabahah yang dilakukan di Bank Syariah. Bank akan membelikan barang yang dibutuhkan nasabah dari pemasok *(supplier)* dan kemudian menjuaklnya kepada nasabah dengan harga yang ditambah keuntungan atau *mark-up.*[9]

4. Landasan Hukum

Jual beli ini sebagai sebuah perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas sesuatu barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli mempunyai landasan hukum yang dapat Kita jumpai dalam al-Qur'an, Hadist, dan ijma' yaitu sebagai berikut;

a. Al Quran

Firman Allah QS. al-Baqarah ayat 275:[10]

ٱلَّذِينَ يَأۡكُلُونَ ٱلرِّبَوٰاْ لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ ٱلَّذِي يَتَخَبَّطُهُ ٱلشَّيۡطَٰنُ مِنَ ٱلۡمَسِّۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمۡ قَالُوٓاْ إِنَّمَا ٱلۡبَيۡعُ مِثۡلُ ٱلرِّبَوٰاْۗ وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلۡبَيۡعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْۚ فَمَن جَآءَهُۥ مَوۡعِظَةٞ مِّن رَّبِّهِۦ فَٱنتَهَىٰ فَلَهُۥ مَا سَلَفَ وَأَمۡرُهُۥٓ إِلَى ٱللَّهِۖ وَمَنۡ عَادَ فَأُوْلَٰٓئِكَ أَصۡحَٰبُ ٱلنَّارِۖ هُمۡ فِيهَا خَٰلِدُونَ ٢٧٥

Artinya: Orang-orang yang Makan (mengambil) riba [174] tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila[175]. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli

[8] Mardani, *Fiqh Ekonomi syariah: Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2011), 103.
[9] Muhammad riqh, *Akuntansi Keuangan Syariah Konsep dan Implementasi PSAK Syariah*, (Yogyakarta: P3EI Press, 2010), 137.
[10] Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 275.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

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[176] (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

Firman Allah QS.al-Nisa' ayat 29:[11]

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا ٢٩

Artinya : *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*

Firman Allah QS.al-Ma'idah ayat 1:

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِۚ أُحِلَّتۡ لَكُم بَهِيمَةُ ٱلۡأَنۡعَٰمِ إِلَّا مَا يُتۡلَىٰ عَلَيۡكُمۡ غَيۡرَ مُحِلِّي ٱلصَّيۡدِ وَأَنتُمۡ حُرُمٌۗ إِنَّ ٱللَّهَ يَحۡكُمُ مَا يُرِيدُ ١

Artinya : *Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu[388]. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.*

Firman Allah QS.al-Baqarah 280:[12]

وَإِن كَانَ ذُو عُسۡرَةٖ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيۡسَرَةٖۚ وَأَن تَصَدَّقُواْ خَيۡرٞ لَّكُمۡۖ إِن كُنتُمۡ تَعۡلَمُونَ ٢٨٠

[11] Al-Qur'an surat An-Nisa' ayat 29.
[12] Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 280.

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Artinya : *Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan* (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.

b. Fatwa DSN Tentang Ketentuan Murabahah

Pembiayaan murabahah telah diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DSN- MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai murabahah, yaitu sebagai berikut:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syari'at Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

Aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam murabahah ini dalam fatwa adalah sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut ia harus membeli terlebih dahulu assetyang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak ‘urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka: (1) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga; atau (2) jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.[13]

5. Syarat - Syarat Murabahah

Syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi murabahah meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Jual beli murabahah harus dilakukan atas barang yang telah dimiliki (hak kepemilikan berada ditangan si penjual). Artinya, keuntungan dan risiko barang tersebut ada pada penjual sebagai konsekuensi daari kepemilikan yang timbul dari akad yang sah. Ketentuan ini sesuai dengan kaidah, bahwa keuntungan yang terkait dengan resiko dapat mengambil keuntungan.
2. Adanya kejelasan informasi mengenai besarnya modal dan biaya-biaya lain yang lazim dikeluarkan dalam jual beli pada suatu komoditas,

[13]Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013), 141.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

semuanya harus diketahui oleh pembeli saat transaksi. Ini merupakan salah satu syarat sah murabahah.

3. Adanya informasi yang jelas tentang keuntungan, baik nominal maupun persentase sehingga diketahui oleh pembeli sebagai salah satu syarat murabahah.
4. Dalam sistem ini, penjual boleh menetapkan syarat kepada pembeli untuk menjamin kerusakan yang tidak tampak pada barang.[14]

Syarat *ba'i al-murabahah* sebagai berikut:

1. Penjual memeberitahu biaya modal kepada nasabah
2. Kontrak pertama harus sesuai denagn rukun yang di tetapkan
3. Kontrak harus sesuai bebas riba penjual harus menjelaskan kepada
4. Pembeli bila terjadi cacat terjadi atas barang sesudah pembelian
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dedngan pembelian, misalnya jika pembelian di lakukan secara hutang

Secara prinsip jika syarat dalam (1), (4) dan (5) tidak di penuhi maka pembeli memiliki pilihan :

1. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya
2. Kembali pada penjual dan menyatakan ketidak setujuan atas barang yang di jual
3. Membatal kontrak

[14] Mardini, *Fiqh Ekonomi Syariah:Fiqih Muamalah*, (Jakarata: Kencana Prenada Media Group, 2011), 137

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Jual beli secara murabahhah di atas hanya untuk barang atau produk yang telah di kuasai atau di miliki oleh penjual pada waktu negoisasi dan berkontrak. Bila produk tersebut tidak dimiliki penjual, sistem yang di gunakan adalah murabahah kepada pesanan pembelian (murabahah KPP), hal ini di namakan demikian karena si penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan si pembeli yang memesannya. Secara lengkap sistem jual beli ini di jelaskan sebagai berikut.

a. Tujuan Murabahah kepada Pemesan Pembelian (KPP)

Ide tentang jual beli murabahah KPP tampaknya berakar pada dua alasan:

Pertama: Mencari pengalaman. Satu pihak yang berkontrak meminta pihak lain untuk membeli asset. Pemesan berjanji untuk membeli aset tersebut dan memberinya keuntungan. Pemesan memilih sistem pembelian ini, yang biasanya di lakukan secara kredit, lebih karena ingin mencari informasi di banding alasan kebutuhan yang mendesak terhadap asset tersebut.

Kedua: Mencari pembiayaan. Dalam operasi perbankan syariah, motif pemenuhan pengadaan asset atau modal kerja merupakan alasan utama yang mendorong datang ke bank. Pada gilirannya pembiayaan yang di berikan akan membantu memperlancar arus kas (*cash flow*) yang bersangkutan.

b. Jenis Murabahah Kepada Pemesanan Pembelian (KPP)

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Janji pemesanan untuk membeli barang dalam murabahah bisa merupakan janji yang mengikat, bisa juga tidak mengikat. Para ulama syariah terdahulu bersepakat bahwa pemesanan tidak boleh di ikat untuk memenuhi kewajiban membeli barang yang telah di pesan itu. Dewasa ini *The Islamic Fiqh Academy* juga menetapkan hukum yang sama. Alasannya pembeli barang pada saat awal telah memberikan pilihan pada pemesan untuk menetapkan membeli barang itu atau menolaknya.

Penawaran untuk nantinya tetap membeli atau menolak di lakukan karena pada saat transaksi awal orang tersebut tak memiliki barang yang hendak di jualnya. Menjual barang yang tidak di miliki adalah tindakan yang di larang syariah karena termasuk *bai' al fudhuli*. Para ulama syariah terdahulu memberiakn alasan secara rinci mengenai pelaranagn tersebut.

c. Murabahah KPP yang di sertai kewajiban dan memiliki dampak hukum :

Jika pembeli menerima permintaan pesanan suatu barang atau aset, ia harus membeli aset yang dipesan tersebut serta menyempurnakan kontrak jual beli yang sah antara dia dan pedagang barang itu. Pembelian ini di anggap pelaksanaan janji yang mengikat secara hukum antara pemesan dan pembeli. Pembeli menawarkan asset itu kepada pemesan yang harus menerimanya demi janji yang mengikat

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

secara hukum. Kedua belah pihak, pembeli dan pemesan harus membuat sebuah kontrak jual-beli.

Dalam jual beli pembeli di perbolehkan meminta pemesanan yang membayar uang muka atau tanda jadi saat menanda tangani kesepakatan awal pemesanan. Uang muka adalah jumlah yang di bayar pemesan yang menunjukkan bahwa ia bersungguh-sungguh atas pesananya tersebut. Bila kemudian pemesan menolak untuk membeli aset tersebut, biaya pembeli harus di bayar dari uang muka. Bila nilai uang muka tersebut lebih sedikit dari kerugian yang harus di tanggung pembeli, pembeli dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada pemesan.

Beberapa bank Islam menggunakan akad sebagai alternatif atau pilihan dari uang muka. Dalam islam akad adalah jumlah yang di bayar di muka pada penjual.

d. Murabahah KPP tanpa di sertai kewajiban dan memiliki dampak hukum.

Salah satu pihak meminta pihak lainnya untuk membelikan sebuah aset. Ia juga berjanji untuk membeli aset itu dengan harga awal di tambah keuntungan.Permintaan ini di anggap sebagai keinginann untuk membeli, bukan penawaran.

Pembeli menerima permintaan itu, ia lau membeli aset tersebut bagi dirinya melalui transaksi jual beli yang sah anatar ia dengan pedgang aset tersebut. Setelah secara hukum aset tersebut di

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

milikinya,pembeli harus menawarkan kan kepada pemesan sesuai syarat syarat janji yang pertama. Hal ini di anggap sebagai tawaran dari pembeli bukan permintaan dari pemesan.

6. Ketentuan umum

a. Jaminan

Pada dasarnya jaminan bukanlah satu rukun atau syarat yang mutlak di penuhi dalam *bai' al murabahah*, demikian juga dalam murabahah KPP. Jamina di maksudkan untuk menjaga agar si pemesan tidak main main dengan pesanan. Si pembeli dapat meminta si pemesan suatu jaminan untuk dipegangnya.

b. Utang dalam murabahah KPP

Secara prinsip penyelesaian hutang si pemesan dalam transaksi murabahah KPP tidak ada hubungannya dengan transaksi lain yang di lakukan si pemesan kepada pihak ketiga atas barang pesanan tersebut. Jika pemesan menjual barang tersebut sebelum masa angsurannya berakhir ia tidak wajib melunasi segala angsuran. Seandainya penjualan aset tersebut merugi, pemesan tetap harus menyelesaikan pinjamannnya sesuai dengan kesepakatan awal. Ia tidak boleh memeperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu di perhitungkan.

c. Penundaan Pembayaran oleh debitur mampu

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Seorang nasabah yang mempunyai kemampuan ekonomis dilarang menunda penyelesaian utangnya dalam murabahah ini. Bila seorang pemesan menunda menyelesaikan hutang tersebut, pembeli dapat mengambil tindakan berikut :

1. Mengambil prosedur hukum pidana yang di perlukan terhadap pemesan yang membuat cek kosong atau pemegang jaminan untuk jumlah hutang itu.
2. Mengambil prosedur perdata untuk mendapatkan kembali hutang itu dan mengkliam kerusaka finansial yang terjadi akibat penundaan.

d. Bangkrut

Jika pemesan yang berhutang di anggap pailid dan gagal menyelesaikan hutangnya, kreditur harus menunda tagihan hutang sampai ia sanggup kembali.

e. Aplikasi Dalam Perbankan

Murabahah KPP umumnya dapat di terapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang – barang investasi seperti domestik maupun luar negeri melauli *letter of credit* (L/C). Skema ini paling banyak di gunakan karena seerhana dan tidak berlaku asing bagi yang sudah biasa bertransaksi dengan dunia perbankan pada umumnya.

Kalangan perbankan syariah indonesia banyak menggunakan murabahah secara berkelanjutan seperti untuk modal kerja.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

f. Manfaat Murabahah

Sesuai dengan sifat bisnis/*tijarah*, transaksi murabahah memiliki beberapa manfaat , deikian juga resiko yang harus di antisipasi.

Murabahah memberi banyak manfaat kepada bank syariah. Salah satunya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu sistem murabahah juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya pada bank syariah.

Di antara kemungkinan resiko yang harus diantisipasi, antara lain :

1. Default atau kelalaian, nasabah dengan sengaja tidak membayar angsuran.
2. Fluktuasi harga komparatif, ini terjadi bila suatu barang naik harga, setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa merubah harga jual beli tersebut.
3. Penolakan nasabah, barang yang di kirim bisa saja di tolak oleh nasabah karena berbagai sebab.
4. Dijual karena murabahah bersifat jual beli dengan hutang.[15]

7. Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional

a. Bank Syariah

Besar kecilnya bagi hasil yang diproleh deposan tergantung pada:

[15] Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insane, 2001), 107.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

1. Pendapatan bank.
2. Nisbah bagi hasil antara nasabah dan bank.
3. Nominal deposito nasabah.
4. Rata-rata saldo deposito untuk jangka waktu tertentu yang ada pada bank.
5. Jangka waktu deposito karena berpengaruh pada lamanya investasi.

b. Bank Konvensional

Besar kecilnya bunga yang diperoleh deposan tergantung pada:

1. Tingkat bunga yang berlaku
2. Nominal deposito
3. Jangka bunga deposito

Tabel 2.1
Perbedaan Bunga dan Bagi Hasil

Bunga	Bagi Hasil
Penentuan buga dibuat pada waktu akad dengan asumsi harus selalu untung.	Penentuan besarnya bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung rugi.
Besarnya persentase berdasarkan pada jumlah uang (modal) yang dipinjamkan.	Besarnya rasio bagi hasil berdasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh.
Pembayaran Bunga tetap seperti yang	Bagi hasil tergantung pada keuntungan

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

dijanjikan tanpa pertimbangan apakah proyek yang dijalankan oleh pihak nasabah untung atau rugi.	proyek yang dijalankan. Bila usaha merugi, kerugian akan ditanggung bersama oleh kedua belah pihak.
Jumlah pembayaran bunga tidak meningkat sekalipun jumlah keuntungan berlipat atau keadaan ekonomi sedang "booming".	Jumlah pembagian laba meningkat sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan.
Eksistensi bunga diragukan (kalau tidak dikecam) oleh semua agama termasuk islam.	Tidak ada yang meragukan keabsahan bagi hasil. [16]

Sumber: http// Bunga vs Bagi Hasil _ Pendidikan Ekonomi.htm

8. Produk Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah dan Bank Konvensional

Pada prinsipnya, terdapat kesamaan antara bank syariah dan bank konvensional yakni sebagai instrument intermediasi yang menerima dana dari orang-orang yang surplus (dalam bentuk menghimpun dana) dan menyalurkannya kepada pihak yang membutuhkan (dalam bentuk produk pelemparan dana) sehingga produk-produk yang yang disediakan oleh bank konvensional, baik itu produk penghimpun dana (*funding*) maupun produk pembiayaan (*financing*) pada dasarnya juga disediakan oleh bank syariah.[17]

9. Pengertian Harga

Bagi perbankan, terutama bank yang berdasarkan prinsip konvensional, harga adalah bunga, biaya administrasi, biaya provisi dan komisi, biaya kirim, biaya tegih, biaya sewa, biaya iuran, dan biaya lain-

[16] http// Bunga vs Bagi Hasil _ Pendidikan Ekonomi.htm. diakses pada tanggal 21 Juni 2017 jam 21.00.

[17] Aysa Imma, skripsi: *Studi Komparatif Dasar Penetapan Harga Jual Untuk Produk Kepemilikan Rumah (Studipada Bank BTN dan Bank BTN Syariah*, Jurusan Akuntansi, UIN Malang.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

lainnya. Sedangkan harga bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah adalah bagi hasil.[18]

Dalam menentukan harga jual maupun harga beli, pihak bank harus berhati-hati dengan mempertimbangkan beberapa hal yang berkaitan dengan harga. Tujuan penentuan harga secara umum tujuan penentuan harga adalah sebagai berikut:

1. Untuk bertahan hidup

   Dalam kondisi tertentu, terutama dalam kondisi persaingan yang tinggi bank dapat menentukan harga semurah mungkin dengan maksud produk atau jasa yang ditawarkan laku di pasaran. Misalnya: untuk bunga simpanan lebih tinggi dibandingkan dengan bunga pesaing dan bunga pinjaman rendah tapi dalam kondisi yang masih menguntungkan.

2. Untuk memaksimalkan laba

   Tujuan harga ini dengan mnegharapkan penjualan yang meningkat sehingga laba dapat ditingkatkan.Penentuan harga biasanya bisa dilakukan dengan harga murah atau tinggi.

3. Untuk memperbesar *market share*

[18] Sunyoto Danang, *Dasar-Dasar Manajemen Pemasaran*, (Yogyakarta: Center of Academic Publishing Service, 2012), 130.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Penenuan harga ini dengan harga yang murah sehingga diharapkan jumlah nasabah meningkat dan diharapkan pula nasabah pesaing beralih ke produk yang 31 ditawarkan. Contohnya: penentuan suku bunga simpanan yang lebih tinggi dari pesaing ditambah kelebihan lainnya seperti hadiah.

4. Mutu Produk

Tujuan dalam hal mutu produk adalah untuk memberikan kesan bahwa produk atau jasa yang ditawarkan memiliki kualitas yang tinggi dan baiasanya harga ditentukan setinggi mungkin dan untuk bunga simpanan ditawarkan dengn suku bunga rendah.

5. Karena pesaing

Dalam hal penentuan harga dengan melihat harga pesaing.Tujuannya adalah agar harga yang ditawarkan jangan melebihi harga pesaing artinya bunga simpanan diatas pesaing dan bunga pinjaman dibawah pesaing.[19]

10. Penetapan Harga Jual dan Profit pada Bank Konvensional

Ada empat metode penentuan profit margin yang diterapkan dalam bank konvensional, yaitu:

a. *Mark-up Pricing*

Adalah Penentuan tingkat harga dengan me-*mark up* biaya produksi komoditas yang bersangkutan.

[19] Ibid., 131.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

b. *Target-Return Pricing*

Adalah penentuan harga jual produk yang bertujuan mendapatkan tingkat *return* atas besarnya modal yang diinvestasikan. Dalam bahasa keuangan dikenal dengan *Return On Investment* (ROI). Dalam hal ini, perusahaan akan menentukan berapa return yang diharapkan atas modal yang telah diinvestasikan.

c. *Perceived-Value Pricing*

Penentuan harga dengan tidak menggunakan variabel harga sebagai dasar harga jual.Harga jual didasarkan pada harga pokok pesaing dimana-mana perusahaan melakukan penambahan atau perbaikan unit untuk meningkatkan kepuasan pembeli.

d. *Value-Pricing*

Kebijakan dengan kompetitif atas barang yang berkualitas tinggi. Dengan ungkapan *ono rego ono rupo* (ada uang ada barang). Artinya, barang yang baik pasti harganya mahal.Namun perusahaan yang sukses adalah perusahaan yang mampu menghasilkan barang yang berkualitas dengan biaya yang efisien sehingga perusahaan tersebut dapat dengan leluasa menentukan tingkat harga dibawah harga kompetitor. Dalam metode penentuan harga yang berlaku dalam ekonomi konvensional dapat digunakan juga dalam mekanisme syariah, namun yang lazim digunakan dalam bank syariah saat ini adalah menggunakan metode *going rate pricing*, yaitu menggunakan tingkat suku bunga pasar sebagai rujukan, karena bank syariah juga berkompetisi dengan bank konvensional. Namun demikian penentuan harga jual produk pada bank syariah harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang dibenarkan syariah. Oleh karena itu metode penentuan harga jual berdasarkan pada mark-up pricing maupun target return pricing dapat melakukan modifikasi.

11. Metode Penentuan Harga Jual (*Profit Margin*) di Bank Syariah

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Ada beberapa metode penentuan *profit margin* yang dapat diterapkan dalam pembiayaan di bank syariah di antaranya:

a) Penerapan *Mark-up Pricing*

Untuk Pembiayaan Syariah Jika bank syariah hendak menerapkan metode *mark-up pricing*, metode ini hanya tepat jika digunakan untuk pembiayaan yang sumber dananya dari *RestrictedInvestment Account* (RIA) atau *Mudharabah Muqayyadah* sebab akad *mudharabah muqayyadah* adalah akad di mana pemilik dana menuntut adanya kepastian hasil dari modal yang diinvestasikan.

b) Penerapan *Target Return Pricing*

Untuk Pembiayaan Syariah Bank syariah beroperasi dengan tidak menggunakan bunga. Mekanisme operasional dalam memperoleh pendapatan dapat dihasilkan berdasarkan klasifikasi akad, yaitu akad yang menghasilkan keuntungan secara pasti, disebut *naturalcertainty contract*, dan akad yang menghasilkan keuntungan yang tidak pasti, disebut *natural uncertainty contract*.

12. Referensi Marjin Keuntungan

Penentuan tingkat *margin* pembiayaan di Bank Islam berbeda dengan yang dilakukan oleh bank konvensional. Untuk produk pembiayaan berbasis *NaturalCertainty Contracts* (NCC), yakni akad bisnis yang memberikan kepastian pendapatan (*return*) baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (timing) seperti *murabahah* (jual-beli) dan *ijarah* (sewa) dengan menetapkan tingkat *margin*/tingkat hasil sewa.

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Adapaun proses penentuan tingkat margin pada pembiayaan berbasis *NaturalCertainty Contracts* (NCC) ditentukan dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

a. Beban dana operasional

Merupakan beban dana operasional yang langsung dikeluarkan bank untuk memperoleh sejumlah dana tertentu dari pihak shohibul maal, baik untuk simpanan giro, tabungan ataupun deposito berjangka. Besarnya dana ini bergantung pada seberapa besar bonus/imbal bagi hasil yang diberikan kepada *shohibul maal*. Semakin tinggi bonus/imbal bagi hasil maka akan semakin tinggi pula beban dana operasional dan demikian pula sebaliknya.

b. Beban Dana Efektif

Merupakan beban dana operasional yang dikeluarkan bank setelah diperhitungkan dengan cadangan likuiditas wajib minimum (*reserve requirement*) yang harus dipelihara oleh bank dan selebihnya dapat disalurkan kepada para *mudharib* berupa penempatan dana, dalam bentuk pembiayaan. Semakin besar jumlah cadangan wajib minimum yang dipelihara maka semakin meningkat jumlah beban dana bank karena semakin kecil jumlah dana yang dapat disalurkan kembali kepada *mudharib*.

c. Beban *Overhead* Komponen

yang diperhitungkan dalam beban *overhead* ini masih terdapat perbedaan persepsi diantara para *bankers*, namun demikian

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

idealnya seluruh beban dana diluar beban dana yang digunakan dalam menghimpun dana serta beban yang dikeluarkan dalam rangka pengelolaan penyaluran pembiayaan sepatutnya diperhitungkan sebagai beban *overhead*. Begitu juga berbagai sarana dan prasarana yang diperlukan dalam menunjang operasional tentu menimbulkan beban baru misalnya biaya gaji SDM, administrasi dan umum, dan beban lainnya.

d. Cadangan Resiko

Pembiayaan Bermasalah Hal ini merupakan salah satu komponen dalam penetapan tingkat *margin* suatu bank. Kemungkinan resiko yang dihadapi bank dalam penyaluran pembiayaan tidak dapat dihindarkan berupa resiko gagal bayar dari nasabah tertentu, sehingga dalam menentukan besarnya tingkat margin yang dibebankan kepada nasabah, faktor resiko ini perlu diperhitungkan sebagai salah satu komponen penentu terhadap bunga pembiayaan dan resiko ini dapat terjadi baik disengaja maupun tidak disengaja.

yang dimaksud dengan Referensi Margin Keuntungan adalah *margin* keuntungan yang ditetapkan oleh ALCO Bank Syariah. Penetapan margin keuntungan pembiayaan berdasarkan rekomendasi, usul, dan saran dari Tim ALCO Bank Syariah, dengan mempertimbangkan beberapa hal berikut:

a. *Direct Competitor's Market Rate* (DCMR)

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Yang dimaksudkan dengan *Direct Competitor's Market Rate* (DCMR) adalah tingkat *margin* keuntungan rata-rata perbankan syariah, atau tingkat *margin* keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kelompok kompetitor langsung, atau tingkat *margin* keuntungan bank syariah tertentu yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kompetitor langsung terdekat.

b. *Indirect Competitor's Market Rate* (ICMR)

Yang dimaksud dengan *Indirect Competitor's Market Rate* (ICMR) adalah tingkat suku bunga rata-rata perbankan konvensional, atau tingkat rata-rata suku bunga beberapa bank konvensional yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kelompok kompetitor tidak langsung, atau tingkat rata-rata suku bunga bank konvensional tertentu yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kompetitor tidak langsung yang terdekat.

c. *Expected Competitive Return of Investors* (ECRI)

Yang dimaksud dengan *Expected Competitive Return of Investors* (ECRI) adalah target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.

d. *Acquiring Cost* Yang dimaksud *Acquiring Cost*

Adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

e. *Overhead Cost* Yang dimaksud *Overhead Cost*

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.[20]

[20] Ifham Ahmad, *Ini Lho Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka, 2015), 51.

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Secara umum metode penelitian diartikan sebagai cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu.[27] Dalam penelitian ini metode yang digunakan oleh peneliti adalah penelitian kualitatif. Metode penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang di alami oleh subyek penelitian. Misalnya: perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain-lain secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.

Bentuk penelitian ini adalah deskriptif. Deskriptif disini adalah penelitian yang diupayakan untuk mengamati permasalahan secara sistematis dan akurat mengenai fakta dan sifat obyek tertentu. Penelitian deskriptif bertujuan untuk memaparkan, menggambarkan, dan memetakan fakta-fakta berdasarkan cara pandang atau kerangka berfikir tertentu. Metode ini berusaha menggambarkan dan menginterprestasikan kondisi, pendapat yang berkembang, proses yang sedang berlangsung, efek yang terjadi atau kecenderungan yang tengah berkembang.

[27]Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung: Alfabeta, 2010), 3.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat yang akan dijadikan sebagai lapangan penelitian atau tempat dimana penelitian tersebut hendak dilakukan. Wilayah penelitian biasanya berisi tentang Desa, organisasi, peristiwa, teks dan sebagainya.[28]

Lokasi yang dijadikan tempat penelitian di dalam skripsi ini adalah Bank BRISyariah KCP Genteng dan Bank BRI KC Genteng. Lokasi ini dipilih karena kota Genteng adalah bagian dari banyuwangi yang sekarang menuju pembagunan, tidak heran jika perumahan disana menjadi ladang bisnis bagi Bank untuk melakukan pembiayaan.

C. Subyek Penelitian

Dalam menentukan subyek penelitian, atau untuk menentukan siapa yang menjadi sumber data yang peneliti tuju, maka dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik *purposive sampling*. Adapun *purposive sampling* adalah teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu. Pertimbangan tertentu ini, misalnya orang tersebut dianggap paling tahu tentang apa yang kita harapkan, atau mungkin orang tersebut seorang yang mempunyai wewenang/kekuasaan sehingga akan memudahkan peneliti menjelajahi obyek atau sosial yang diteliti.[29]

Dalam peneilitian ini subyek yang akan dijadikan sebagai informan adalah sebagai berikut:

a. Bapak Mahfud Efendi (Account officer BRISyariah)

[28] Ibid., 46.
[29] Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2014), 54.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

b. Ibu Nirmalah (Customer Service BRISyariah)

c. Bapak Yoga Pratama (Funding BRI)

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan.[30]

Untuk mendapatkan data yang relevan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian, maka data yang dikumpulkan haruslah *representatif*. Ketepatan dalam memilih metode memungkinkan diperolehnya data yang obyektif dan sangat menunjang keberhasilan penelitian. Terkni pengumpukan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Observasi

Observasi adalah dasar ilmu pengetahuan. Melalui obeservasi peneliti belajar tentang perilaku dan makna dari perilaku tersebut. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan observasi partisipatif pasif, dimana dalam hal ini peneliti melakukan penelitian datang ke tempat penelitian dan mengamati, tetapi tidak ikut terlibat dalam kegiatan tersebut.[31]

[30] Ibid., 62.
[31] Munawaroh, *Panduan Memahami Metode Penelitian*, (Malang: Intimedia, 2013), 73.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Adapun data yang diperoleh dari metode ini adalah sebagai berikut:

1) Kondisi objek penelitian
2) Struktur Organisasi
3) Estimasi pembiayaan

b. Wawancara

Wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu. Jadi, dengan wawancara maka peneliti akan mengetahui hal-hal yang lebih mendalam tentang partisipan dalam menginterprestasikan situasi dan fenomena yang terjadi, dimana hal ini tidak bisa ditemukan melalui observasi.

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan jenis wawancara tak terstruktur, dimana wawancara dilakukan secara bebas tanpa membawa dan membuat pedoman wawancara, hanya berupa garis-garis besar permasalahan yang akan ditanyakan kepada partisipan.

Adapun data yang akan diperoleh dari metode wawancara adalah sebagai berikut:

1) Mekanisme pembiayaan KPR
2) Penentuan Harga jual KPR pada Bank BRISyariah dan BRI

c. Dokumentasi

Selain menggunakan teknik observasi dan wawancara peneliti juga menggunakan dokumentasi. Dokumentasi adalah catatan peritiwa

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

yang sudah berlalu. Dokumentasi bisa berbentuk tulisan, gambaran atau karya-karya menumental dari seseorang.[32] Dengan demikian maka jelaslah bahwa metode dokumentasi yang dipakai dalam penelitian ini digunakan oleh peneliti untuk mencari data-data yang sudah didokumentasikan seperti: buku-buku, laporan, arsip, majalah dan lain sebagainya.

Adapun data yang ingin diperoleh dari dokumentasi adalah:

1) Sejarah berdirinya BRISyariah.
2) Visi dan misi BRISyariah dan BRI
3) Tabel Angsuran

E. Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil observasi, wawancara dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit. Melakukan sintesa, penyusunan ke dalam pola, memilih mana yang penting dan mana yang harus dipelajari, dan membuat kesimpulan agar mudah dipajami oleh diri sendiri dan orang lain.

Dikarenakan penelitian ini merupakan penelitian kualitatif maka data yang diambil adalah data analisis deskriptif yang berupa kata-kata tertulis atau lisan dan perilaku orang-orang yang dapat diamati. Data-data

[32] Sugiyono, *Metode,* 329.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

tersebut diperoleh dari hasil observasi, wawancara, dokumentasi dan bahan-bahan lainya. .[33]

Metode analisis data deskriptif dilakukan melalui tiga tahap yaitu:

1. Reduksi data

   Reduksi data merupakam rangkuman, meneliti hal-hal yang pokok memfokuskan pada hal-hal yang penting dari tema dan polanya. Dengan demikian data yang direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data.[34]

2. Penyajian data

   Penyajian data dapat dilakukan dalam bentuk uraian singkat. Bagan, hubungan antar kategori, dan sebagainya. Adanya penyajian data dapat mempermudah peneliti memahami apa yang terjadi.

3. Verifikasi

   Yakni penarikan kesimpulan dalam penelitian kualitatif merupakan penemuan baru yang sebelumnya belum ada. Kesimpulan dengan ini dapat menjawab fokus penelitian yang telah dirumuskan sejak awal. Temuan-temuan baru dapat berupa deskripsi atau gambaran objek yang sebelumnya masih remang-remang atau gelap sehingga setelah diteliti dapat menjadi jelas.

[33] Lexy J. Meleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2008), 62.
[34] Sugiyono, *Metode,* 247.

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Adapun ilustrasi dari reduksi data, menyajikan data dan verifikasi yaitu sebagai berikut:[35]

Dalam pelaksanaan analisis data perlu adanya langkah-langkah dalam pelaksanaanya. Adapun proses analisis data kualitatif adalah sebagai berikut:

a) Menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber wawancara, pengamatan yang sudah dituliskan dalam catatan lapangan, dokumentasi pribadi, dokumentasi resmi, gambar dan sebagainya.
b) Reduksi data yang telah dibaca, dipelajari dan ditelaah tersebut mungkin sangat banyak sekali jumlahnya sehingga memerlukan reduksi.
c) Menyusun data hasil reduksi ke dalam satuan-satuan.
d) Melakukan ketegorisasi terhadap satuan-satuan data sambil membuat koding.
e) Uji keabsahan data
f) Penafsiran data dalam mengelola hasil sementara menjadi teori subtansi dengan menggunakan beberapa metode tertentu.
g) Penarikan kesimpulan (penulisan laporan hasil penelitian).

F. Keabsahan Data

Bagian ini bagaimana usaha-usaha yang hendak dilakukan oleh peneliti untuk memperoleh keabsahan data-data yang diperoleh di

[35] Sugiyono, *Memahami*, 94.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

lapangan. Dalam pengujian validitas data yang diperoleh, peneliti menggunakan triangulasi sumber. Triangulasi sumber adalah teknik pemeriksaan keabsahan data dimana dilakukan pengecekan data dari berbagai sumber dengan melakukan berbagai cara dan berbagai waktu, hal tersebut dilakukan dengan cara:[36]

1. Membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara.
2. Membandingkan apa yang dikatakan orang di depan umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi.
3. Membandingkan dengan apa yang dikatakan orang-orang dengan situasi penelitian dengan apa yang dikatakan sepanjang waktu.
4. Membandingkan keadaan dan perspektif orang dengan berbagai pendapat pandangan orang lain.
5. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.

G. Tahap-tahap Penelitian

Selayaknya suatu kegiatan ilmiah, sebuah penelitian dilaksanakan melalui prosedur kerja yang berurutan. Keurutanya diperlihatkan melalui cara-cara penemuan masalah. Secara garis besar prosedur kerja penelitian dilalui tahapan-tahapan yaitu: tahapan sebelum lapangan, pekerjaan lapangan, analisis data dan penulisan laporan.

Tahap sebelum lapangan segala macam persiapan yang diperlukan sebelum penelitian terjun ke dalam kegiatan lapangan. dalam tahap ini

[36] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2014), 260.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

peneliti melakukan rancangan penelitian. Rencana ini berupa proposal penelitian, mengurus perijinan, dan instrumen penelitian.

Tahap selanjutnya yaitu, tahap lapangan. dimana tahap lapangan adalah suatu tahapan dimana peneliti dengan sungguh-sungguh memahami latar belakang penelitian. Dalam tahap ini peneliti mencari dan mengumpulkan data-data yang dibutuhkan dalam penelitian dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang ditentukan.

Selanjutnya adalah tahap penulisan laporan, pada tahap ini penulis menganalisis data yang diperoleh dari lapangan. setelah data dianalisis barulah masuk pada tahap penulisan laporan.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Obyek Penelitian

1. Sejarah Perusahaan

Sejarah BRISyariah berawal pada tanggal 19 Desember 2007 saat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., mengakuisisi Bank Jasa Arta. Setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada tanggal 16 Oktober 2008 melalui surat No: 10/67/KEP.GBI/ DpG/2008, PT Bank BRISyariah kemudian secara resmi menjalankan kegiatan perbankan berdasarkan prinsip Syariah pada tanggal 17 November 2008. Setelah sebelumnya sempat menjalankan kegiatan usaha bank secara konvensional.

Kegiatan usaha BRISyariah semakin kokoh setelah ditandatangani Akta Pemisahan Unit Usaha Syariah PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., untuk melebur ke dalam PT Bank BRISyariah (proses spin off) pada tanggal 19 Desember 2008 yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan yang bernilai strategis sebagai bentuk dukungan nyata induk perusahaan kepada kegiatan operasional 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

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

No.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRISyariah secara resmi beroperasi. Kemudian PT. Bank BRISyariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasional secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.

Dua tahun lebih PT. Bank BRISyariah 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 BRISyariah 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 BRISyariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. 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 BRISyariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT. Bank BRISyariah (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 BRISyariah.

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

2. Visi dan Misi BRI Syariah KCP Genteng

a. Visi Bank BRI Syariah :

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

b. Misi Bank BRI Syariah :

1. Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan financial nasabah.
2. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip – prinsip syariah.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

3. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapanpun dan dimanapun.
4. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman fikiran.

Icon (*Integrity & Competence For Great Performance*)

1. Profesional

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

   Semangat atau dorongan untuk berperan aktif dan mendalam pada setiap aktivitas kerja.
3. Penghargaan Terhadap SDM

   Menempatkan dan menghargai karyawan sebagai modal utama perusahaan dengan 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.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

4. Tawakkal

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

5. Integritas

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

6. Berorientasi Bisnis

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

7. Kepuasan Pelanggan

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

3. Visi dan Misi Bank BRI

Sebagai salah satu lembaga keuangan publik, Bank BRI menjalankan sistem perbankan yang menjamin kepuasan nasabahnya.Hal ini tertuang dalam visi dan misinya dalam menjalankan peran sebagai

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

salah satu lembaga keuangan negara. Berikut ini visi dan misi dari Bank BRI:

Visi Bank BRI

Visi Bank BRI yakni menjadi sebuah bank terkemuka di Indonesia yang akan selalu mengutamakan kepuasan para nasabahnya.

Misi Bank BRI

a. Bank BRI mampu melakukan segala jenis kegiatan perbankan terbaik dengan mengutamakan pelayanan yang diberikan kepada badan usaha mikro, menengah, dan kecil guna meningkatkan perekonomian masyarakat.
b. Bank BRI akan senantiasa memberikan pelayanan prima pada setiap nasabahnya melalui jaringan BRI yang luas dan didukung dengan adanya sumber daya manusia professional serta teknologi yang handal, melaksanakan manajemen resiko dan praktek GCG (*Good Cooperate Governance*) yang baik.
c. Bank BRI akan memberikan keuntungan serta manfaat secara optimal pada pihak-pihak yang berkepentingan.

4. Produk KPR pada Bank BRISyariah dan Bank BRI

a. KPR BRISyariah iB

Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan hunian dengan

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

menggunkan prinsip jual beli (murabahah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan.

KPR BRISyariah iB Merupakan produk Pembiayaan BRISyariah yang diperuntukkan bagi masyarakat luas yang mempunyai impian untuk memiliki rumah sendiri. Produk ini ditawarkan dengan skema akad murabahah dan wakalah. Khusus bagi nasabah berpenghasilan rendah, BRISyariah menyediakan produk yang dikemas dengan nama KPR Sejahtera BRISyariah iB dengan dukungan dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). KPR Sejahtera BRISyariah iB memiliki beberapa keunggulan yang salah satu di antaranya adalah uang muka yang ringan yang selama ini selalu menjadi kendala bagi masyarakat yang belum memiliki kemampuan untuk menyisihkan uang dalam jumlah yang besar dalam waktu yang relatif singkat. Pengguna KPR BRISyariah juga dipermudah dengan cicilan tetap yang meringankan dengan tenor maksimal 15 tahun. Peningkatan pembiayaan KPR BRISyariah iB selama ini didorong melalui kerja sama strategis antara BRISyariah banyak pengembang dan agen-agen penjualan Property. Berdasarkan wawancara dengan Bapak

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Mahfud Efendi (*Account Officer*) mengenai produk kepemilikan rumah pada Bank BRISyariah, menjelaskan bahwa :

> "Ada tiga macam pembiayaan dalam produk kepemilikan rumah pada Bank BRISyariah, yakni KPR Faedah, KPR sejahtera/FLLP dan KPR Reguler, dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan dan barang barang yang diperjualbelikan halal"[37]

Berikut adalah produk serta fitur yang dimiliki oleh Bank BRISyariah KCP Genteng.

Tabel 4.1

Produk dan fitur KPR BRISyariah

PRODUK	**FITUR**
KPR FAEDAH	Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *Murabahah* (Jual Beli*).* Uang muka ringan, minimum 10% dan dan jangka waktu 15 tahun.
KPR SEJAHTERA/FLPP	Produk subsidi pemerintah untuk pembiayaan kepemilikan rumah tinggal dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dan diperuntukkan untuk nasabah dengan penghasilan pokok ≤ 3,5 juta Diperuntukkan membeli rumah tapak, ruko, rusun, rukan, dan apartemen marjin 7,25% fix selama periode pinjaman Jangka waktu peminjaman maksimal 25 tahun Jumlah pinjaman hingga 90% dari harga asset
KPR REGULER	Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen yang dikhususkan hanya untuk para karyawan yang berpenghasilan tetapa, dengan

[37]Mahfud Efendi, Account Officer, *Wawancara*, BRISyariah Genteng, 19 Juni 2017

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

	menggunakan prinsip akad *Murabahah* (Jual Beli*).* Uang muka hanya 10% dan jangka waktu hinga sampai 15 tahun.

Sumber: Bank BRI Syariah

b. KPR Bank BRI

Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan dana untuk membayar balik dilakukan dengan cicilan tersebut. Produk kepemilikan rumah memang salah satu dari produk unggulan Bank BRI. Bank BRI melalui program KPR BRI memberikan layanan Kredit Pemilikan Rumah yang dananya dapat digunakan untuk pembiayaan pembangunan, pembelian, renovasi ataupun take over properti impian. Pembiayaan dari KPR BRI dapat digunakan untuk jenis properti berikut:

a. Rumah hunian
b. Apartemen
c. Condotel
d. Rumah toko (ruko)
e. Rumah kantor (rukan)

Keunggulan KPR BRI adalah membantu Anda untuk mewujudkan impian memiliki properti idaman dengan berbagai kemudahan berikut:

a. Plafon kredit hingga Rp 5 milyar
b. Pembiayaan KPR hingga 90% dari harga properti atau maksimal Rp 4.5 milyar

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

c. Jangka waktu pinjaman KPR hingga 20 tahun

d. Proses cepat

e. Biaya kredit ringan

Suku bunga kompetitif, Bank BRI KPR memberlakukan suku bunga *fixed* di tahun pertama dan kedua. Di tahun ketiga dan selanjutnya, suku bunga akan mengikuti pergerakan bunga pasar atau metode jenis *floating*. Berikut adalah keunggulan dari produk KPR BRI.

a. Tidak ada biaya penalti untuk pelunasan lebih awal apabila Anda sudah melakukan pembayaran cicilan selama satu tahun.

b. Metode pembayaran angsuran dengan menggunakan *Automatic Fund Transfer* (AFT)/*Automatic Grab Fund* (AGF)

c. Dilindungi oleh Asuransi Jiwa Kredit dan Asuransi Kerugian/Kebakaran.

Menurut bapak Yoga sebagai *funding* beliau menerangkan tentang produk KPR yang ada di Bank BRI.

> "Produk yang ada di BRI sendiri itu ada 3 terdiri dari subsidi dari pemerintah dan non-subsidi dari pemerintah dan satu lagi BRI mempunyai promo yaitu KPR BRI HOKI"[38].

[38] Yoga Pratama, Funding, *Wawancara*, BRI, 21 Juli 2017

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Tabel 4.2
Jenis dan Fitur KPR BRI KC Genteng

JENIS	FITUR
Subsidi	1. Diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah berdasarkan bukti penghasilan pemohon. Ada maksimum jumlah kredit yang akan diberikan. 2. Ketentuan dan persyaratan ditetapkan oleh Pemerintah, di mana pemohon dapat memilih antara subsidi untuk meringankan kredit atau subsidi untuk penambahan dana pembangunan atau perbaikan rumah
Non-Subsidi	1. Diperuntukan bagi seluruh kalangan masyarakat. 2. Ketentuan dan persyaratan KPR ditetapkan oleh Bank, termasuk besarnya jumlah kredit dan suku bunga pinjaman. 3. Termasuk di dalamnya adalah KPA (Kredit Pemilikan Apartemen).
HOKI	Pembelian baru/ bekas, Pembangunan, Renovasi, *Top Up*, *Take Over*, *Take Over Top Up, Refinancing*

Sumber: BRI KC Genteng

Berikut adalah beberapa tahapan pengajuan KPR yang perlu diperhatikan:

a. Pilih Properti yang akan diajukan atau dibeli (Rumah, Apartemen, Ruko/Rukan, *Office Space*).
b. Simulasi KPR untuk mengukur kemampuan cicilan
c. Tentukan bank penyedia layanan KPR.
d. Isi form pemesanan.
e. Bayar *booking fee*.
f. Pelunasan uang muka.

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

g. Isi form pengajuan kredit dan juga siapkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan.

h. Analisa permohonan kredit.

i. Bank melakukan survey appraisal nilai asset properti.

j. Akad kredit disetujui, siapkan biaya KPR dan administrasi. Melakukan akad kredit di depan notaris.

k. Bayar cicilan tiap bulan.

A. Penyajian Data dan Analisis

Setelah peneliti mengetahui latar belakang obyek yang diteliti, maka berikut ini peneliti akan menyajikan data yang telah diperoleh peneliti dari lapangan. Peneliti mengeambil data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Adapun datayang dipaparkan terfokus pada beberapa permasalahan sebagai berikut.

a. Sistem Pemberian Pembiayaann Produk KPR Pada Bank BRISyariah KCP Genteng dan Bank BRI KC Genteng

1. Sistem Pemberian Pembiayaan KPR Pada Bank BRISyariah KCP Genteng

KPR adalah pembiayaan yang diberikan kepada pembeli rumah dengan skema pembiayaan sampai dengan 90% dari harga rumah. Pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian / keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan.

KPR BRISyariah Produk Pembiayaan KPR menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) dan sewa (Ijarah). Akad (Murabahah), adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh Bank dan Nasabah Uang muka ringan (sesuai ketentuan Bank Indonesia) Jangka waktu fleksibel maksimal 15 tahun Plafon pembiayaan: Minimal Rp. 25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) & maksimal Rp.3.500.000.000,- (Tiga Miliyar Lima Ratus Juta Rupiah) Cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu Bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo.

Setelah diluncurkannya KPR Faedah maka *Account Officer* lebih mengarahkan nasabah untuk memilih produk promo dari BRI Syariah ini, karena cicilannya lebih ringan. Setelah muncul produk baru yang hanya berjangka waktu enam bulan ini, memang nasabah sangat banyak tertarik untuk mengambil KPR Faedah karena kemudahan-kemudahan yang diberikan.

Peluncuran KPR Faedah berbasis Murabahah dan IMBT ini sesuai dengan diterbitkannya SE Direksi NO.B.002-MDR/06-

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

2016. Maka diharapkan untuk setiap unit mempromosikan KPR Faedah ini dan bekerjasama dengan *developer-developer* setempat.

Adapun pembiayaan KPR Faedah merupakan pembiayaan kepemilikan rumah yang diperuntukan kelas diatas subsidi hingga menengah. Seperti yang kita ketahui BRI Syariah juga menjadi penyalur pembiayaan perumahan subsidi FLPP yang di keluarkan oleh pemerintah. Peningkatan bisnis perumahan saat ini didukung dengan peningkatan modal yang dilakukan perorangan. Berdasarkan wawancara dengan Bapak Mahfud Efendi (Account Officer) mengenai akad Murabahah, menjelaskan bahwa :

> "Untuk produk KPR yang menggunakan akad murabahah yakni akad jual-beli rumah diaman awal akad disebutkan harga beli rumah dari developer, kemudian diberikan plafond oleh pihak kami. Kemudian ada tambahan margin keuntungan yang tentunya telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak dan tentunya menggunakan prinsip syariah"[39]

Salah satu pembiayaan yang ditawarkan adalah KPR Faedah, yaitu pembiayaan kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) atau prinsip sewa menyewa dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang tetap ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Kemudahan yang diperoleh ketika nasabah mengambil KPR

[39] Yoga Pratama, Funding, wawancara, BRI, 21 Juli 2017

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Faedah ini dalah tanpa biaya administrasi dan provisi, serta angsuran pembiayaan tetap hingga fasilitas pembiayaan lunas.

BRI Syariah meluncurkan KPR Faedah untuk memudahkan nasabah melakukan transaksi kredit perumahan rakyat. Produk ini juga dapat dinikmati oleh seluruh peegawai, karyawan swasta, maupun wiraswasta. KPR Faedah juga dapat digunakan untuk membeli rumah, renovasi, bahkan untuk membuka lahan perumahan.

Tujuan dari KPR Faedah sendiri sebenarnya hampir sama dengan KPR Reguler, namun *launching* KPR Faedah ini adalah sebuah program dari BRI Syariah kepada masyarakat. KPR Faedah bertujuan untuk:

a. Pembelian *Property*, terdiri dari pembelian:
    1. Rumah huni dalam keadaan baru.
    2. Rumah huni dalam keadaan second atau bekas.
    3. Apartemen dengan syarat tertentu.
    4. Rumah Toko/Rumah Kantor baru siap huni atau indent dengan syarat tertentu.
    5. Pembelian Rumah Toko / Rumah Kantor bekas.
b. Tanah kavling dengan syarat tertentu.
c. Pembelian bahan material untuk pembangunan atau renovasi rumah

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

d. Take over/pengalihan KPR dari lembaga keuangan konvensional maupun lembaga keuangan syariah.

e. Refinancing/pembiayaan ulang untuk kebutuhan konsumtif.

Tabel 4.3
Estimasi Angsuran KPR Faedah BRI Syariah:

KPR Murabahah	**Jangka Waktu (Bulan)**		
Plafon	60	120	180
100.000.000	2.249.794	1.493.107	1.314.987
250.000.000	5.624.485	3.732.768	3.287.468
500.000.000	11.248.969	7.465.537	6.574.936
750.000.000	16.873.454	11.198.305	9.862.405
1.000.000.000	22.497.938	14.931.074	13.149.873

Sumber : Bank BRISyariah

Untuk KPR Faedah sendiri adalah salah satu program produk yang diluncurkanoleh BRI Syariah, dimana program ini berjangka waktu hanya enam bulan saja. Pada KPR Faedah diberikan dua akad, yaitu Murabahah dan IMBT (*Ijarah Muntahiya Bittamlik).* Namun di BRI Syariah KCP Genteng Banyuwangi peminat KPR Faedah banyak menggunakan akad Murabahah.

Untuk *pricing* KPR Faedah yang berbasis Murabahah maupun IMBT adalah sebagai berikut:

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Tabel 4.4
Pricing KPR Faedah BRISyariah

No	KPR Murabahah/IMBT	Margin *Existing*	Margin Program
1	1-5 Tahun	14,60% p.a	12,50% p.a
2	6-10 Tahun	15,00% p.a	13,00% p.a
3	11-15 Tahun	15,90% p.a	13,75% p.a

Sumber ; Bank BRISyariah

Kriteria pembiayaan KPR Faedah sendiri juga ditentukan, maka nasabah yang boleh melakukan pembiayaan KPR Faedah ini terdri dari:

1. Nasabah *Fix Income*:
   a) Pegawai Negeri Sipil (PNS)
   b) Pegawai berpenghasilan tetap
2. Nasabah *Non fix income*:
   a) Bidan atau Dokter
   b) Wiraswasta
   c) Karyawan swasta

Dalam KPR Faedah ada yang disebut *APPRAISAL* tugasnya adalah menilai harga rumah di pasaran. Dimana bank akan membiayai sebesar 30% nasabah dan 70% perbankan. Untuk segala jenis rumah dengan ketentuan perumahan yang dibeli dalam keadaan bekas. Keuanggulan KPR Faedah ini adalah angsurannya

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

lebih kecil dari pada KPR Reguler jadi dapat meringankan beban angsuran nasabah.

Dengan adanya KPR Faedah ini *customer* dapat memiliki rumah idaman dengan angsuran tetap sampa lunas dan tanpa biaya administrasi dan provisi sehingga dapat meringankan beban *customer*. Diharapkan program ini selalu ada sehingga masyarakat mampu mencukupi kebutuhannya khusnya hunian mereka

2. Syarat dan Ketentuan

a. Persyaratan Umum Nasabah

1. WNI
2. Pegawai/karyawan tetap dengan masa kerja atau total masa kerja ditempat sebelumnya minimal dua (2).
3. Professional terbatas hanya untuk profesi kesehatan (Dokkter, Dokter Spesialis dan Bidan).
4. Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan pada saat jatuh tempo waktu pembiayaan untuk karyawan adalah maksimum usia pensiun, 65 tahun untuk profesi dokter/dokter spesialis.
5. Hasil *track record BI cheking DHBI lancer/clear*.
6. Tersedia aplikasi permohonan pembiayaan (APP) dari calon nasabah yang telah ditanda tangani oleh (calon) nasabah.

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

7. Dapat di tutup atau memenuhi persyaratan asuransi jiwa pembiayaan.
8. Membukan rekening tabungan di Bank BRISyariah.
9. Untuk total pembiayaan besar sama dengan 50 juta rupiah wajib menyerahkan NPWP pribadi.

b. Persyaratan Dokumen Nasabah

Tabel 4.5
Persyaratan Dokumen Nasabah

Dokumen kelengkapan pemohon	Karyawan	Profesi kesehatan
Copy KTP Pemohon dan KTP Pasangan (Bila Sudah Menikah)	√	√
Copy Kartu Keluarga	√	√
Copy Surat Nikah	√	√
Copy NPWP Pribadi (Untuk Pinjaman ≥50	√	√
Juta)Surat Keterangan Pekerjaan (Asli) / Copy SK Pengangkatan	√	√
Surat Keterangan Penghasilan/ Slip Gaji (Asli)	√	√
Copy Rekening Tabungan/ Giro Calon Nasabah	√	√
Copy Surat Pemesanan Rumah/ SPR (Untuk Rumah Baru Dari Developer Kerjasama)	√	√
Copy Sertifikat (Untuk Rumah Bekas/ Renovasi/Pembangunan/Alih Pembiayaan)	√	
Copy IMB(Untuk Rumah Bekas/ Renovasi/Pembangunan/Alih Pembiayaan)	√	√
Copy PBB (Untuk Rumah Bekas/ Renovasi/Pembangunan/Alih Pembiayaan)	√	√
Copy Surat Ijin Praktek Dokter/ Bidan	-	√
Copy Surat Tanda Registrasi	-	√

Sumber : Bank BRISyariah

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

c. Biaya-biaya yang dibebankan kepada Nasabah

Biaya-biaya dibayarkan dimuka secara lunas pada saat relisasi pembiayaan tidak berasal dari dana pembiayaan Bank BRISyariah .

Biaya-biaya terdiri dari :

1. Biaya Administrasi

   Sebesar 1% dari pembiayaan , dibayar 1 (satu) kali dimuka secara lunas.

   (catatan: penulisan biaya pada akad menggunakan nominal, bukan *prosentase*)

2. Biaya Asuransi
   a. Asurasnsi Jiwa Pembiayaan, premi asuransi dibayar dimuka, sesuai jangka waktu pembiayaan.
   b. Asuransi Kebakaran, premi asuransi dibayar dimuka, sesuai jangka waktu pembiayaan.
   c. Untuk daerah yang berpotensi gempa bumi, maka unit kerja dapat mengenakan Asuransi gempa bumi kepada nasabah.
3. Biaya Notaris

   Biaya yang timbul sehubungan dengan jasa notaries dan dibayarka 1 (satu) kali dimuka.

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

4. Biaya Materai

   Sesuai dengan materai yang digunakan dan dibayarkan 1 (satu) kali di muka.

d. Jaminan Pembiayaan

1. Jaminan utama yang dapat diterima oleh bank adalah banguna yang dibeli/dibangun/ direnovasi/ dan di *take over*.
2. Sertifikat yang dapat dterima adalah sertifikat atas nama nasabah dan/atau pasangan kawinnya.
3. Jaminan atas nama pihak ke-3 yang dapat diterima adalah atas nama keluarga inti (orang tua atau anak) dan pihak ketiga tersebut memberikan persetujuan APHT.
4. Persyaratan Umum Jmainan
   a. Dokumen agunan absah dan lengkap
   b. Dapat diikat sempurna dengan hukum yang berlaku
   c. Mudah diperjual belikan
   d. Dapat diasuransikan
   e. Tidak menjadi agunan bank lain
   f. Tidak dalam sengketa
   g. Agunan dapat bukan merupakan proyek yang dibiayai
5. Jaminan dapat berlaku cross collateral, sepanjang memenuhi ketentuan *collateral coverage*.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

6. Nilai apraisal bank adalah nilai pasar wajar
7. Tanah yang dapat diterima sebagai jaminan adalah tanah dengan dengan sertifikat Hak Milik (HM) atau Hak Guna Bangunan (HGB).
8. Untuk tanah dengan SHGB berlaku syarat yang dijaminkan belum jatuh tempo minimal 1 tahun sebelum jatuh tempo pembiayaan.
9. Nilia HAK TANGGUNGAN adalah 125% dari plafon atau maksimum sebesar *market vale* jaminan.
10. Untuk pembiayaan dengan jaminan dana sendiri (Cash Colleteral) minimal colletral 117% dan diperkenakan untuk tidak dilakukan analisa kualitatif dan kuantitatif.

Ketika akad murabahah dilakukan, pihak bank memberitahu kepada nasabah atas margin yang diperoleh oleh bank, hal tersebut adalah karakteristik utama dari akad murabahah yang diluncurkan oleh bank BRISyariah. Pihak nasabah menyebutkan harga beli dari pihak *developer* kepada bank, yang kemudian pihak bank akan memberikan pembiayaan setelah dikurangi dari uang muka nasabah. Berdasarkan wawancara dengan bapak Mahfud mengenai *plafond* pembiayaan KPR bahwa:

> "Untuk *plafond* pembiayaan KPR berbeda-beda, untuk tiap tipe berbeda, pengambilan KPR nya keberapa juga. Misal untuk tipe rumah dibawah 70 (kecil) uang mukanya 20% untuk rumah pertama, kemudian untuk rumah kedua 30%,

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

> rumah ketiga 40%. Sedangkan jika[40] untuk tipe rumah diatas 70 (besar) uang muka 30% untuk rumah pertama, 40% untuk rumah kedua dan seterusnya. Dan jika angsurannya pertama lunas, maka akan dihitung dari nol lagi"[41]

Bapak Mahfud juga menambahkan

> "Untuk nasabah yang menunda angsuran tidak dikenai denda, karna itulah kelebihan dari bank syarih tidak adanya denda. Adapun denda dialokasikan pada kegiatan sosial, tapi pada dasarnya bank BRISyariah tidak mengenakan denda "[42]

Tabel 4.6
Ketentuan Kolektibitas
PBI No. 8/21/2006 & SE BI 8/22/DpbS/2006

L	Angsuran tepat waktu
DPK	Tunggakan pokok dan atau marjin s/d 90 hari
KL	Tunggakan pokok dan atau marjin > 90 hari s/d 180 hari
D	Tunggakan pokok dan atau marjin > 180 hari s/d 270 hari
M	Tunggakan pokok dan atau marjin > 270 hari

Sumber : Bank BRI Syariah

Maka dari itu dalam menganalisis calon nasabah yang mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah sangatlah diperlukan. Pihak bank menggunakan analisis 5C untuk menilai kelayakan pembiayaan nasabah, namun untuk pembiayaan kepemilikan rumah cukup tiga aspek dari 5C tersebut terpenuhi maka calon nasabah dianggap cukup untuk diberi pembiayaan diantaranya:

[40] Mahfud Efendi, Accoun Officer, wawancara, BRISyariah Genteng, 19 Juni 2017
[41] Mahfud Efendi, Accoun Officer, wawancara, BRISyariah Genteng, 19 Juni 2017
[42] Mahfud Efendi, Accoun Officer, wawancara, BRISyariah Genteng, 19 Juni 2017

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

1. *Character* (watak)

   Mengetahui karakter dianggap sebagai hal yang paling penting dalam menganalisa kelayakan pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah. Mungkin saja nasabah dianggap bisa membayar angsuran, memiliki gaji tinggi, namun bila karakternya tidak bagus bisa saja saja ia tidak mengupayakan untuk melakukan pembayaran angsuran.

2. *Capasitas* (kemampuan)

   Kemampuan disini adalah kemampuan nasabah untuk menyelesaikan tanggungan angsuran selama jangka waktu yang telah disepakati di awal. Kemampuan nasabah dapat dilihat dari dimana ia bekerja, apakah diperkirakan gajinya mampu disisihkan untuk membayar angsuran setelah dikurangi untuk pemenuhan kebutuhan.

3. *Collateral* (jaminan)

   Jaminan yang digunakan untuk mendapatkan pembiayaan kepemilikan rumah tentunya juga dilihat dari jaminan yang diberikan kepada pihak bank.Minimal harus ada sertifikat atau IMB. Yang terpenting untuk jaminan pembiayaan KPR adalah lokasi dari jaminan (rumah) yang diberikan kepada bank haruslah strategis, sehingga jika nasabah tidak mampu membayar atau menunggak maka rumah tersebut akan dilelang. Dan tetentunya hal

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

tersebut juga akan merugikan nasabah karena uang muka yang telah diberikan di awal minimal adalah sebesar 20%.

f. Pembiayaan KPR pada Bank BRI

Salah satu Promo KPR yang ada di Bank BRI yaitu KPR HOKI, KPR HOKI Berlaku untuk :

1. Calon debitur yang bersedia memindahkan rekening *payroll/ cashflow* (simpanan) ke BRI dengan maksimal pemindahan sebelum dilakukan akad kredit.
2. Untuk calon debitur yang telah memiliki rekening *payroll/ cashflow* (simpanan) di BRI

Menurut Bapak Yoga mengenai KPR HOKI menerangkah bahwa :

> "KPR ini Berlaku untuk calon debitur yang telah memiliki rekening *payroll/ cashflow* (simpanan) yang telah bermutasi selama 6 bulan di BRI. Terus program ini berlaku sampai dengan 31 Maret 2017."[43]

Tabel 4.7
Fitur KPR HOKI BRI

1.	Fitur KPR/KPA	Pembelian baru/ bekas, Pembangunan, Renovasi, *Top Up, Take Over, Take Over Top Up, Refinancing*
2.	Suku Bunga	a. Calon debitur dengan tanpa pengendapan dana - 8,25% *fixed* 1 tahun, selanjutnya *counter rate* - *8,50% fixed* 2 tahun, selanjutnya *counter rate* - *9,00% fixed 3* tahun, selanjutnya *counter rate* - *9,60% fixed* 5 tahun, selanjutnya *counter rate* b. Calon debitur dengan pengendapan dana 2 kali angsuran

[43] Yoga Pratama, Funding, wawancara, BRI, 22 juli 2017

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

		selama jangka waktu kredit - 8,00% *fixed* 1 tahun, selanjutnya *counter rate* - *8,25% fixed* 2 tahun, selanjutnya *counter rate* - *8,75% fixed* 3 tahun, selanjutnya *counter rate* - *9,00% fixed* 5 tahun, selanjutnya *counter rate* c. Calon debitur dengan *payroll/ cashflow* di BRI*) - 7,70% *fixed* 1 tahun, selanjutnya *counter rate* - 8,00% *fixed* 2 tahun, selanjutnya *counter rate* - 8,25% *fixed* 3 tahun, selanjutnya *counter rate* - 8,40% *fixed* 5 tahun, selanjutnya *counter rate* d. Calon debitur dengan *payroll/ cashflow* di BRI**) 11,50% *fixed* 10 tahun, selanjutnya *counter rate*
3.	Tenor Kredit	Suku bunga *fixed* 1-3 tahun, minimal tenor 5 tahun. Suku bunga *fixed* 5 tahun, minimal tenor 8 tahun. Suku bunga *fixed* 10 tahun, minimal tenor 10 tahun.
4.	Uang Muka	Sesuai ketentuan internal BRI dan eksternal yang belaku
5.	Penalty Pelunasan Maju Seluruh	- Sebelum masa *fixed* berakhir, sebesar 5% dari sisa *outstanding*, - Setelah masa *fixed* berakhir, sebesar 3% dari sisa *outstanding.*
6.	Penalty Pelunasan Maju Sebagian	- Sebelum masa *fixed* berakhir, sebesar 2% dari dana yang disetorkan, - Setelah masa *fixed* berakhir, sebesar 1% dari dana yang disetorkan,.
7.	Biaya administrasi	Minimal Rp 400.000 atau 0,1% dari *plafond* kredit
8.	Biaya provisi	1% dari *plafond* kredit

Sumber : www.promo.bri.co.id

Adapun persyaratan dalam mengajukan pembiyaan kepemilikan rumah pada BRI bagi nasabah adalah sebagai berikut:

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

A. Syarat dan Ketentuan

1. Pemohon merupakan Warga Negara Indonesia
2. Pemohon memiliki akun rekening BRItama
3. Pemohon mengisi formulir aplikasi KPR BRI
4. Pemohon berusia minimal 21 tahun atau sudah menikah
5. Debitur berdomisili atau bekerja (termasuk usaha / praktek) di kota yang sama dengan Kantor Cabang atau Kantor Cabang Pembantu dimana Debitur mengajukan KPR.

B. Persyaratan Dokumen

1. Karyawan

a. Fotokopi KTP
b. Fotokopi suami/istri (bagi pemohon yang sudah menikah)
c. Fotokopi NPWP
d. Fotokopi Kartu Keluarga
e. Fotokopi Akta Nikah
f. Slip Gaji Asli
g. Bukti keterangan status karyawan tetap
h. Fotokopi buku tabungan

2. Profesional

a. Fotokopi KTP
b. Fotokopi suami/istri (bagi pemohon yang sudah menikah)

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

c. Fotokopi NPWP

d. Fotokopi Surat Ijin Praktek

e. Fotokopi SPT

f. Fotokopi akta nikah

g. Rekening koran 3 bulan terakhir

3. Wiraswasta

a. Fotokopi KTP

b. Fotokopi suami/istrii (bagi pemohon yang sudah menikah)

c. Fotokopi NPWP

d. Foto kopi SPT

e. Fotokopi akta nikah

f. Rekening koran 3 bulan terakhir

g. Fotokopi SIUP - TDP - Akta pendirian perusahan

Menurut bapak Yoga selaku founding mengenai plafond beliau menerangkan bahwa:

> ”Besarnya plafon yang diberikan oleh pihak bank itu tergantung barang jaminan yang diberikan atau di ajukan nasabah kepada kita, barulah kita bias menimang-nimang berapa besar planfond yang kami berikan kepada nasabah, karna kami berhati-hati dalam memberian plafond kepada nasabah”[44]

Untuk selanjutnya pihak bank dalam menentukan *plafond* untuk kredit kepemilikan rumah juga mempertimbangkan jaminan dan penghasilan dari nasabah. Jaminannya pun sangat bervariasi, minimal

[44] Yoga Pratama, Founding, wawancara, BRI, 22 juli 2017

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) atau SHM (Sertifikat Hak Milik), sedangkan bagi PNS menggunakan jaminan SK PNS (Surat Keterangan Pegawai Negeri Sipil). Untuk KPR jenis FLPP bank BRI memberikan batasan plafond sebesar 90% dari harga rumah yang akan dibeli. Untuk *plafond* KPR Sejahtera FLPP memang diberikan pinjaman yang relative tinggi hampir 100% dari harga rumah. Hal ini dikarenakan untuk KPR Sejahtera FLPP telah mendapatkan bantuan subsidi dari pemerintah karena rumah jenis ini merupakan program dari pemerintah untuk pembangunan perumahan nasional dengan harga yang relative bisa dijangkau oleh semua kalangan. Oleh sebab itu pihak bank tidak mengambil keuntungan yang besar dengan memberikan suku bunga kredit yang rendah.

C. Keunggulan KPR BRI

Berikut ini adalah beberapa keunggulan dari produk KPR BRI :

1. Pembayaran dapat dilakukan dengan *Automatic Fund Transfer* (AFT) /Automatic Grab Fund (AGF)
2. Dilindungi oleh Asuransi Jiwa Kredit serta Asuransi Kerugian/Kebakaran
3. Memberikan kredit untuk dana pinjaman KPR Anda hingga Rp 5.000.000.000 (Lima Miliyar Rupiah)
4. Total jangka waktu yang diberikan adalah selama 8 (delapan) tahun

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Menurut Bapak Yoga sebagai *funding* mengenai menganalisis nasabah beliau menerangkan

> "Dalam menganalisis nasabah pihak kami harus berhati-hati, kita harus pintar" membaca karakter si nasabah hingga melakukan survey lapangan terlebih dahulu"[45]

Dalam menganalisis 5C terhadap calon nasabah yang mengajukan kredit untuk produk kepemilikan rumah pada Bank BRI adalah sebagai berikut:

1. *Charakter* (watak)

   Karakter pemohon kredit dapat diperoleh dengan cara mengumpulkan informasi dari referensi nasabah dan bank-bank lain tentang perilaku, kejujuran, pergaulan, dan ketaatannya memenuhi pembayaran transaksi. Karakter yang baik jika ada keinginan untuk membayar kewajibannya tepat waktu.

2. *Capacity* (kemampuan)

   Kemampuan calon debitur perlu dianalisis apakah ia mampu melakukan pengembalian angsuran selama jangka waktu yang ditetapkan. Kalau iamemenuhi kebutuhannya, maka ia akan dapat membayar pinjaman sesuai dengan perjanjian dan kebutuhannya pun dapat terpenuhi.

[45] Yoga Pratama, Founding, wawancara, BRI, 22 juli 2017

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

3. *Capital* (modal)

   Modal dari calon debitur harus dianalisis mengenai besar dan struktur modalnya yang terlihat dari neraca lajur perusahaan calon debitur.

4. *Condition* (Kondisi)

   Analisis terhadap aspek ini meliputi analisis terhadap kondisi dari nasabah yang meliputi jaminan yang diberikan, pekerjaan/penghasilan yang saat ini diperoleh untuk membayar angsuran kredit.

5. *Collateral*(Jaminan)

   Penilaian ini meliputi penilaian terhadap jaminan yang diberikan sebagai pengaman kredit yang diberikan bank.

2. Sistem Penetapan Harga Jual Produk KPR Pada Bank BRI Syariah KCP Genteng dan Bank BRI KC Genteng

a. Harga Jual Produk KPR pada Bank BRI Syariah KCP Genteng

Produk - produk pembiayaan yang menggunakan program KPR faedah adalah sebagai berikut :

1. Pembiayaan KPR BRI Syariah IB (skema murabahah):

Pembiayaan konsumtif yang diberikan kekuatan nasional dalam rangka sebagai berikut :

a. Kepemilikan property

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

b. Pengalihan pembiayaan take over KPR dari bank konvensional dengan tanpa disertai penambahan plafon

c. Pembelian bahan bangunan untuk keperluan pembangunan baru renovasi property

2. Pembiayaan KPR IMBT consumer BRI skema Ijarah muntahiyah bittamlik):

Pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada nasabah dalam rangka sebagai berikut :

a. Kepemilikan property

b. Pengalihan pembayaran take over KPR dari bank konvensional dan bank syariah tanpa disertai penambahan plafon

c. Pengalihan pembiayaan take over KPR dari bank konvensional dan Bank Syariah dengan disertai penambahan plafon untuk renovasi pembangunan rumah tinggal dan memenuhi kebutuhan konsumtif multiguna multi jasa yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

d. Pembiayaan ulang syariah refinancing atas property yang telah dimiliki sepenuhnya oleh nasabah atau masih menjadijaminan pembiayaan KPR BRI skema murabahah untuk renovasi pembangunan rumah tinggal dan memenuhi

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

kebutuhan konsumtif multiguna multi jasa yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Harga jual produk bank ditentukan oleh besarnya harga pokok, margin keuntungan dan jangka waktu angsuran. Besar angsuran tiap bulan dapat dibuat sama persis dengan angsuran KPR di Bank konvensional. Hanya bedanya, angsuran KPR syariah ini tidak akan berubah sampai kredit lunas (mirip dengan perhitungan bunga *Flate Rate*). Berdasarkan wawancara mengenai harga jual pembiyaan *murabahah* untuk produk kepemilikan rumah menyatakan bahwa:

> "Mengenai harga jual yang terdapat pada Bank syariah itu harga yang ditentukan oleh bank sebesar plafon terus ditambah margin keuntungan yang telah disepakati bersama"[46]

Selanjutnya bisa dirumuskan bahwa :

HARGA JUAL = HARGA BELI + MARGIN

Mengenai metode penetapan harga jual pada produk *murabahah* yaitu menggunakan metode *flat*, dimana perhitungan marjin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan bersifat tetap hingga akhir jangka waktu pembayaran, walaupun saldo pokok dari *plafond* pinjaman yang telah disepakati dalam perjanjian pembiayaan menurun sebagai akibat dari adanya angsuran pokok. Inilah yang menjadi karakteristik dari pembiayaan yang ada di bank

[46] Mahfud Efendi, Account Officer, wawancara, BRISyariah, 20 Juli 2017

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

BRI Syariah yang pastinya barang yang diperjual belikan harus halal dan menggunkan prinsip syariah.

Harga jual untuk produk pembiayaan kepemilikan rumah pada bank BRISyariah adalah harga jual rumah dari *developer* setelah dikurangi uang muka dari nasabah dan ditambah dengan marjin bagi pihak bank selama jangka waktu tertentu. Besarnya harga jual produk pembiayaan KPR pada Bank BRISyariah bervariasi tergantung dari harga rumah dan marjin masing-masing produk. Berikut adalah cara menghitung ansuran setiap bulan dengan menggunakan metode *flat* (tetap).

$$\text{Angsuran per Bulan} = \frac{plafond\ x\ marjin\ x\ jangka\ waktu\ per\ tahun}{jangka\ waktu\ per\ bulan}$$

Penerapan harga Jual pada Bank BRI Syariah: Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank BRISyariah dengan *plafond* sebesar Rp.100.000.000, besar marjin 7,7% selama jangka waktu 5 tahun. diperoleh besarnya angsuran dan marjin sebagai berikut:

Angsuran pokok 1 tahun awal $= \frac{100.000.000}{12} = Rp.8.33.333,33$

Marjin per Bulan = 8.333.333,33 X 7,7% = Rp. 641.666,66

Angsuran pokok selama jangka waktu 5 tahun $= \frac{100.000.000}{60}$

= 1.666.666,66/bulan

Angsuran Bank BRISyariah = **Harga pokok + marjin**

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

= Rp. 1.666.666,66 + Rp. 641.666,66

= Rp.2.308.332,66 /bulan

Jadi harga jual pada bank BRI = Rp. 2.308.332,66 X 60(bulan)

=Rp. 138.499.958,46

Seperti diatas adalah contoh teori dan cara menghitung harga jual pada bank BRI Syariah, angsuran sepertia diatas akan sama tetap sampai akhir masa pelunasan karana sesuai prinsip syariah tidak adanya bunga. Prinsip ini di sampaikan padda saat akad diawal dengan perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak antara nasabah dan pihak bank BRISyariah.

b. Harga Jual Produk KPR pada BRI KC Genteng

Mengenai tingkat suku bunga kredit pemilikan rumah yang dipakai oleh pihak bank BRI ialah mengacu pada suku bunga yang ditetapakan oleh LPS (lembaga penjamin Simpanan). Angsuran yang digunakan oleh bank BRI juga menggunakan metode mengambang atau floating yaitu sesuai kebijakan suku bunga yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia), inilah yang membuat naik turunnya suku bunga pasar. Jadi jika suku bunga pasar naik maka bunga kredit juga akan ikut naik. Dapat disimpulkan bahwa harga jual yang diberikan kepada nasabahnya bias berbeda setiap periodenya karena mengacu suku bunga Bank Indonesia.

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Harga jual untuk produk kepemilikan rumah pada bank BRI yakni sebesar harga beli dari *developer* ditambah dengan bunga.

Berdasarkan wawancara peneliti dengan Bapak Yoga mengenai harga jual produk KPR.

> ”Untuk haraga jual produk KPR itu sudah ditentukan oleh pihak developer, jadi bukan kita, nah, pihak bank atau kami hanya memberikan pinjaman kredit untuk membeli rumah tersebut. Nah untuk pembayaran angsurannya itu pokok pinjaman dan ditambah dengan bunga”[47]

Penerapan harga Jual pada Bank BRI: Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank BRI dengan *plafond* sebesar Rp.100.000.000, besar bunga 10,25% selama jangka waktu 5 tahun. diperoleh besarnya angsuran dan marjin sebagai berikut:

Angsuran pokok 1 tahun awal $= \frac{100.000.000}{12} = Rp.8.333.333,33$

Marjin per Bulan = 8.333.333,33 X 10,25% = Rp. 854.166,63

Angsuran pokok selama jangka waktu 5 tahun $= \frac{100.000.000}{60}$

$= 1.666.666,66/bulan$

Angsuran Bank BRI = **Harga pokok + marjin**

= Rp. 1.666.666,66 + Rp. 854.166,63

= Rp.2.520.832,63 /bulan

[47] Yoga Pratama, Funding, Wawancara, BRI, 22 Juli 2017

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Jadi harga jual pada bank BRI = Rp.2.520.832,63 X 60(bulan)

=Rp. 151.249.957,95

B. Pembahasan Temuan

1. Perbandingan Harga jual Bank BRI Syariah dengan Bank BRI

Berdasarkan atas perhitungan harga jual di BRISyariah dengan di bank BRI atas produk pemilikan rumah dapat dilihat bahwa besar angsuran yang diterapkan oleh bank BRISyariah perbulan adalah Rp.2.308.332,66 angsuran tersebut didapat dari besarnya plafond Rp.100.000.000 dengan marjin 7,7% dan jangka waktu angsuran 5 tahun. Sedangkan bila dibandingakan dengan bank BRI angsuran perbulan terlihat lebih mahal dibandingkan BRISyariah yakni 2.520.832,63 dengan besar plafond Rp.100.000.000 dan dalam jangka waktu 5 tahun. Bias dilihat diatas bahwa besar marjin yang diperoleh oleh bank BRISyariah yakni sebesar Rp.641.666,6 dan sedangkam yang diperoleh oleh bank BRI yakni Rp.854.166,63. Dalam hal ini dapat dilihat bahwa marjin yang ditentukan oleh bank BRISyariah dengan bank BRI tidak terpaut jauh berebeda. Jika lebih mendalam dilihat bahwa bank BRI lebih cenderung lebih besar sedikit diatasanya bila dibandingkan dengan bank BRISyariah. Dalam Hal ini mengindikasikasikan bahwa bank BRI Syariah juga menerapakan bunga yang cukup tinggi juga produk pemilikan rumah.Hanya yang membedakan antara Bank BRI Syariah dan BRI adalah marjin yang

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

ditetapkan pada Bank Syariah bersifat *flat*/tetap sedangkan pada Bank BRI bersifat fluktuatif, semakin lama jangka waktu yang diambil semakin rendah suku bunga yang diperoleh. Sedangkan flat adalah besarnya marjin yang dikenakan bersifat tetap walaupun jangka waktu yang diambil lebih lama. Dari perhitungan harga jual produk kepemilikan rumah pada Bank BRI dan Bank BRI Syariah dapat diambil kesimpulan bahwa:

a. Besarnya keuntungan yang diambil oleh Bank BRI Syariah maupun Bank Konvensional adalah hampir sama.
b. Perhitungan marjin pada Bank BRI Syariah dihitung berdasarkan angsuran pokok tahun pertama.
c. Perhitungan bunga pada Bank BRI dihitung berdasarkan besarnya *plafond* pembiayaan kredit.

2. Teori Referensi Marjin Keuntungan.

Yang dimaksud dengan Referensi Margin Keuntungan adalah *margin* keuntungan yang ditetapkan oleh ALCO Bank Syariah. Penetapan margin keuntungan pembiayaan berdasarkan rekomendasi, usul, dan saran dari Tim ALCO Bank Syariah, dengan mempertimbangkan beberapa hal berikut:

1. *Direct Competitor's Market Rate* (DCMR)

   Yang dimaksudkan dengan *Direct Competitor's Market Rate* adalah tingkat *margin* keuntungan rata-rata perbankan syariah, atau

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

tingkat *margin* keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kelompok kompetitor langsung, atau tingkat *margin* keuntungan bank syariah tertentu yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kompetitor langsung terdekat.

2. *Indirect Competitor's Market Rate* (ICMR)

   Yang dimaksud dengan *Indirect Competitor's Market Rate* (ICMR) adalah tingkat suku bunga rata-rata perbankan konvensional, atau tingkat rata-rata suku bunga beberapa bank konvensional yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kelompok kompetitor tidak langsung, atau tingkat rata-rata suku bunga bank konvensional tertentu yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kompetitor tidak langsung yang terdekat.

3. *Expected Competitive Return of Investors* (ECRI)

   Yang dimaksud dengan *Expected Competitive Return of Investors* (ECRI) adalah target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.

4. *Acquiring Cost* Yang dimaksud *Acquiring Cost*

   adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

5. *Overhead Cost* Yang dimaksud *Overhead Cost*

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

6. adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.[48]

[48] Ifham Ahmad, *Ini Lho Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka, 2015), 51

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

1. Angsuran dan margin yang dibebankan nasabah bank BRI Syariah sifatnya flat atau tetap mulai awal akad terjadi sampai pelunasan. Sehingga nasabah sudah mengetahui pasti jumlah angsuran yang harus dibayar kepada bank BRISyariah setiap pembayan angsuuran. Namun jika dilihat lebih mendalam mengenai harga jual bank BRISyariah dengan bank BRI tidaklah jauh berbeda. Ini dikarenakan bank BRISyariah tidak ingin mennagung kerugian atas turunnya nilai rupiah.
2. Bank BRISyariah tidak mengacu pada bank BRI syariah soal suku bunga untuk menentukan marjin keuntungan, melainkan sebagai pembanding untuk produk perbankan lainnya. Secara garis besar penetu marjin antara bank BRISyariah dan BRI konvensional adalah hampir sama, dalam angka pun tidak terpaut jauh.

B. Saran

1. Agar pihak bank BRISyariah membuat produk-produk lebih menarik agar bisa bersaing dengan perbankan lainnya.
2. Agar bank BRI yang menaungi bank BRISyariah memberikan kewenagan dalam memberikan marjin, karna agar BRISyariah lebih leluasa memberikan pembiayaan kepada nasabah.

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

3. Untuk peneliti selanjutnya agar lebih meneliti secara mendalam mengenai analisis pembiayaan pemilikan rumah dan penentuan harga pada kredit pemilikan rumah.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Buku Pintar Pembiayaan Konsumer, 2013, Consumer Financing Group.

Departemen Agama RI, AL-Quran Dan Terjemahan , (Bandung : Syammil Al Quran, 2005) 1 : 34

Ria Nina, Devi. 2012, *Praktek Akad Murabahah Dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah (Kprs) (Studi Kasus Btn Syariah Kota Malang),* Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syari'ah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang .

Rohman, Fathur. 2016. *Analisis system marjin keuntungan pada akad murabahah (Studi kasus di BRI Syariah cabang Jember).* Prodi PerbankanSyariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Isntitut Agama Islam Jember.

http// www.Bunga vs BagiHasil _ Pendidikan Ekonomi.htm

Ifham, Ahmad. 2015, *Ini Lho Bank Syariah.* Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama

Karim, Adiwarman. 2009, *Bank islam: Analisi Fiqih dan Keuangan*. Jakarta, RajawaliPers

Kasmir, 2016. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, ed. Revisi 2014 Jakarta: PT RajaGrafindoPersada

Hidayati Rosyidi, Laily. 2012, *Implementasi Pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah Pada BniSyariah Cabang Jember Tahun 2012,* Prodi Muamalah, Fakultas Syariah, Sekolah Tinggi Agama Islam Jember.

Mardini, 2011, *Fiqh Ekonomi Syariah: fiqih muamalah* .jakarata: kencanaprenada media group.

Meleong, Lexy J. 2008. *Metode Penelitian Kualitatif.* Bandung: PT RemajaRosdakarya.

Muhammad,2005. *Bank Syari'ah Problem dan Prospek Perkembangan di Indonesia*. Yogyakarta, candi gerbang permai blok R/6.

Fatmasari,Nabila. 2012. *Analisis system pembiayaan kpr bank konvensional dan pembiayaan kprs bank syariah (studi kasus bank btn dengan bank muamalat),* Universitas Negeri Surabaya.

Pedoman Penulisan, 2013. *KaryaI lmiah*, Jember : STAIN Press Jember.

Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Pendidikan.* Bandung: Alfabeta.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Sugiyono. 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatifdan R&D*. Bandung: ALFABETA.

Sugiyono. 2014. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.

Sugiyono. 2015. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Syafi'I Antonio, Muhammad.2011 *Bank Syariah: Dari Teorike Praktik* Jakarta: Gema insane.

Sunyoto, Danang. 2012. Dasar-dasar Manajemen Pemasaran : Yogyakarta . Center of Academic Publishing Service.

Umam, Khotibul. 2016. *Perbankan Syariah.* Jakarta: PT Raja GrafindoPersada.

Undang-Undang R.I Nomor 21 tentang PERBANKAN SYARIAH Tahun 2008.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

MATRIK PENELITIAN

Judul	Rumusan Masalah	Variable	Indikator	Sumber Data	Metode Penelitian
ANALISIS PERBANDINGAN SISTEM PENETAPAN HARGA JUAL UNTUK PRODUK PEMILIKAN RUMAH (STUDI KASUS BRI SYARIAH DAN BRI KONVENSIONAL)	1. Bagaimanakah sistem pemberian produk pembiayaan rumah pada BRI Syariah (murabahah) dan produk pembiayaan rumah pada BRI Konvensiona? 2. Bagaimanakah sistem penetapan harga jual untuk produk pemilikan rumah pada BRI Syariah dan BRI Konvensional ?	1. Mekanisme pembiayaan pemilikan rumah 2. Penetapan harga jual produk pemilikan rumah	1. Penjelasan produk pemilikan rumah 2. Syarat dan ketentuan pengajuan pembiayaan pemilikan rumah 3. Alur pengajuan pembiayaan pemilikan rumah 1. Perhitungan harga jual pembiayaan pemilikan rumah 2. Membandingan margin keuntungan 3. Kelebihan dan kekurangan masing-masing produk	Data primer yang diperoleh dengan: 1. Karyawan bank a. Accoun officer (AO) b. Teller c. Funding 2. Dokumentasi 3. pustaka	1. metode kualitaif 2. lokasi penelitian : a. BRISyariah KCP Genteng b. BRI KC Genteng 3. Metode pengumpulan data : a. Observasi b. Wawancara c. Dokumentasi 4. Keabsahan data : Triangulasi

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

JURNAL PENELITIAN DI BRISYARIAH KCP GENTENG

NO	HARI & TANGGAL	KETERANGAN	PARAF
1	Senin, 19 Juni 2017	Memberikan surat ijin penelitian	
2	selasa, 19 Juli 2017	Wawancara pada AO BRISyariah	
3	Rabu, 20 Juli 2017	Wawancara pada AO BRISyariah	
4	Kamis, 21 Juli 2017	Wawancara pada CS BRISyariah	
5	Jumat, 22 Juli 2017	Wawancara pada CS BRISyariah	
6	Selasa, 1 Agustus 2017	Meminta surat selesai penelitian	
7	Rabu, 2 Agustus 2017	Meminta Tanda Tangan	

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

JURNAL PENELITIAN DI BRI KC GENTENG

NO	HARI & TANGGAL	KETERANGAN	PARAF
1	Rabu, 20 Juni 2017	Memberikan surat ijin penelitian	
2	selasa, 21 Juli 2017	Wawancara pada funding BRI	
3	Rabu, 22 Juli 2017	Wawancara pada Funding BRI	
4	selasa, 1 Agustus 2017	Meminta surat izin penelitian	

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

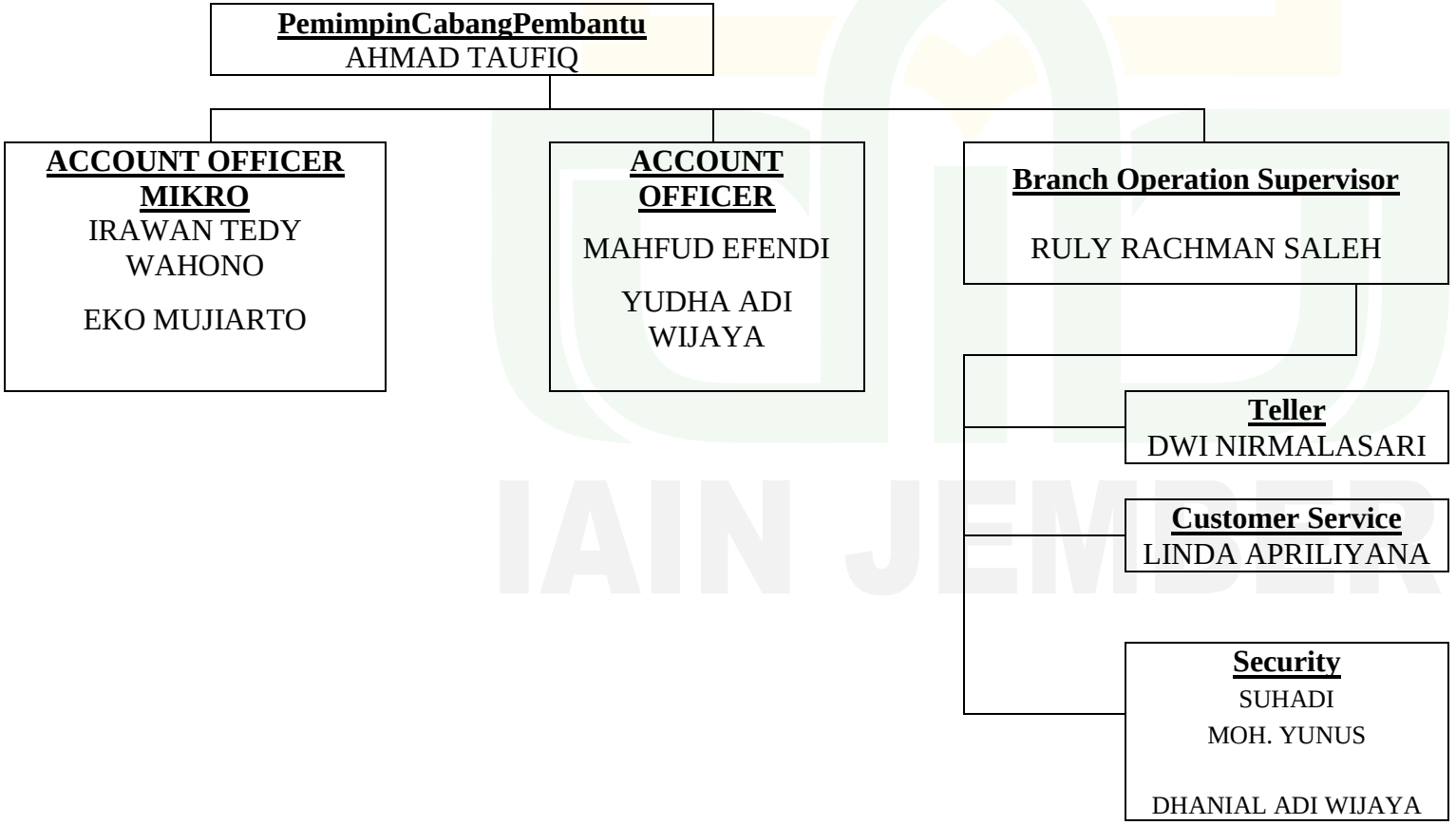
Daftar Pertanyaan

1. Produk KPR apa saja yang ada di Bank BRI Syariah ?
2. Apa saja persyaratan melakukan pembiayaan KPR di BRI Syariah?
3. Bagaimana alur pembiayaan KPR di BRI Syariah?
4. Bagaiamana perhitungan Angsuran di BRI Syariah?
5. Bagaimana cara BRISyariah menentukan Harga?
6. Produk KPR apa saja yang ada di BRI?
7. Apa saja persyaratan pengajuan KPR di BRI?
8. Bagiamana menentukan angsuran kepada nasabah?
9. Apa perbedaan KPR BRISyariah dengan BRI ?

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Struktur Organisasi BRI Syariah KCP Genteng Banyuwangi

STRUKTUR ORGANISASI BRI SYARIAH
KCP GENTENG BANYUWANGI



IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

BRI SYARIAH Kantor Cabang Pembantu Genteng

BRIsyariah

Simulasi Angsuran KPR FAEDAH

Plafond	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
50,000,000	4,454,140	2,365,370	1,672,680	1,329,000	1,124,900	1,003,710	909,800	840,360	787,680	746,550	736,640	710,690	686,500	672,030	657,680
60,000,000	5,344,970	2,838,440	2,007,220	1,594,800	1,349,880	1,204,450	1,091,520	1,008,440	945,220	895,860	883,970	852,830	827,400	806,430	788,990
70,000,000	6,235,800	3,311,510	2,341,750	1,860,600	1,574,860	1,405,190	1,273,440	1,176,510	1,102,750	1,045,180	1,031,300	994,970	965,300	940,840	920,490
80,000,000	7,126,630	3,784,580	2,676,290	2,126,400	1,799,840	1,605,930	1,455,360	1,234,580	1,260,290	1,194,490	1,178,630	1,137,110	1,103,210	1,075,250	1,051,990
90,000,000	8,017,460	4,257,660	3,010,830	2,392,200	2,024,810	1,806,670	1,637,280	1,512,650	1,417,820	1,343,800	1,325,960	1,279,240	1,241,110	1,209,660	1,183,490
100,000,000	8,908,290	4,730,730	3,345,360	2,658,000	2,249,790	2,007,410	1,819,200	1,680,730	1,575,360	1,493,110	1,473,290	1,421,380	1,379,010	1,344,080	1,314,990
125,000,000	11,135,360	5,913,410	4,181,700	3,322,500	2,812,240	2,509,260	2,274,000	2,100,910	1,969,200	1,866,380	1,841,620	1,776,720	1,723,760	1,680,100	1,643,720
150,000,000	13,362,430	7,096,100	5,018,040	3,987,000	3,374,690	3,011,120	2,728,790	2,521,090	2,363,040	2,239,660	2,209,930	2,132,070	2,068,510	2,016,080	1,972,460
175,000,000	15,589,500	8,278,780	5,854,380	4,651,500	3,937,140	3,512,970	3,183,590	2,941,270	2,756,880	2,612,940	2,578,260	2,487,420	2,413,260	2,352,100	2,301,230
200,000,000	17,816,570	9,461,460	6,690,730	5,316,000	4,499,590	4,014,820	3,638,390	3,361,450	3,150,720	2,986,230	2,946,580	2,842,770	2,758,020	2,688,130	2,629,970
225,000,000	20,043,640	10,644,140	7,527,070	5,980,500	5,062,040	4,516,670	4,093,190	3,781,630	3,544,560	3,359,480	3,314,900	3,198,120	3,102,780	3,024,150	2,958,720
250,000,000	22,270,720	11,826,830	8,363,410	6,645,000	5,624,480	5,018,530	4,547,990	4,201,810	3,938,400	3,732,770	3,683,220	3,553,460	3,447,520	3,360,160	3,287,470
275,000,000	24,497,790	13,009,510	9,199,750	7,309,500	6,186,930	5,520,380	5,002,790	4,622,000	4,332,240	4,106,050	4,051,540	3,908,800	3,792,270	3,696,180	3,616,210
300,000,000	26,724,860	14,192,190	10,036,090	7,974,000	6,749,380	6,022,230	5,457,590	5,042,180	4,726,080	4,478,320	4,419,870	4,264,140	4,137,020	4,032,190	3,944,960
325,000,000	28,951,930	15,374,880	10,872,430	8,638,500	7,311,830	6,524,080	5,912,390	5,462,360	5,119,920	4,851,600	4,788,190	4,619,480	4,481,770	4,368,210	4,273,710
350,000,000	31,179,000	16,557,560	11,708,770	9,303,000	7,874,280	7,025,940	6,367,190	5,882,540	5,513,760	5,225,880	5,156,520	4,974,820	4,826,520	4,704,220	4,602,460
375,000,000	33,406,070	17,740,240	12,545,110	9,967,500	8,436,730	7,527,790	6,821,990	6,302,720	5,907,600	5,599,150	5,524,850	5,330,160	5,171,770	5,040,230	4,931,200
400,000,000	35,633,150	18,922,920	13,381,450	10,632,000	8,999,180	8,029,640	7,276,790	6,722,900	6,301,440	5,972,430	5,893,180	5,685,520	5,516,020	5,376,250	5,259,950
425,000,000	37,860,220	20,105,610	14,217,790	11,296,500	9,561,620	8,531,490	7,731,580	7,143,080	6,695,270	6,345,720	6,261,490	6,041,880	5,860,780	5,712,260	5,588,700
450,000,000	40,087,290	21,288,290	15,054,130	11,961,000	10,124,070	9,033,350	8,186,380	7,563,260	7,089,120	6,718,980	6,629,800	6,396,240	6,205,520	6,048,280	5,917,440
475,000,000	42,314,360	22,470,970	15,890,470	12,625,500	10,686,520	9,535,200	8,641,180	7,983,450	7,483,590	7,092,240	6,998,110	6,751,600	6,550,270	6,384,290	6,246,180
500,000,000	44,541,430	23,653,650	16,726,810	13,290,000	11,248,970	10,037,050	9,095,980	8,403,530	7,878,060	7,465,500	7,366,420	7,106,960	6,895,020	6,720,300	6,574,920
550,000,000	49,000,010	26,019,460	18,465,510	14,686,970	12,443,920	11,040,760	10,055,580	9,243,890	8,666,470	8,212,050	8,103,070	7,817,650	7,584,540	7,392,330	7,232,420
600,000,000	53,449,720	28,384,380	20,072,180	15,948,000	13,498,760	12,044,460	10,915,180	10,084,350	9,453,180	8,958,960	8,839,730	8,528,340	8,273,940	8,064,360	7,889,920
650,000,000	57,903,860	30,749,780	21,744,860	17,277,300	14,623,680	13,048,170	11,854,780	10,934,720	10,239,630	9,705,240	9,576,380	9,238,980	8,963,340	8,736,390	8,547,420
700,000,000	62,358,000	33,115,120	23,417,540	18,606,000	15,748,560	14,051,870	12,794,370	11,785,080	11,025,930	10,452,750	10,313,220	9,949,590	9,652,590	9,408,390	9,204,930
750,000,000	66,813,150	35,480,490	25,090,220	19,935,000	16,873,480	15,055,580	13,643,980	12,635,450	11,812,200	11,199,240	11,050,070	10,660,200	10,341,840	10,080,420	9,861,440
800,000,000	71,266,300	37,845,850	26,762,910	21,264,000	17,998,360	16,059,290	14,553,580	13,485,810	12,598,500	11,945,730	11,786,920	11,370,870	11,032,080	10,752,480	10,517,960
850,000,000	75,720,440	40,211,220	28,435,590	22,593,000	19,123,250	17,062,990	15,463,170	14,336,170	13,385,130	12,692,220	12,523,760	12,081,540	11,722,320	11,424,540	11,174,480
900,000,000	80,174,580	42,576,580	30,108,270	23,922,000	20,248,150	18,066,700	16,372,770	15,186,530	14,171,760	13,439,700	13,260,600	12,792,210	12,412,560	12,096,600	11,830,990
950,000,000	84,628,720	44,941,950	31,780,950	25,251,000	21,373,050	19,070,400	17,282,370	15,986,900	14,985,810	14,194,530	13,998,250	13,503,540	13,102,570	12,768,660	12,487,500
1,000,000,000	89,082,870	47,307,310	33,453,630	26,580,000	22,497,940	20,074,110	18,191,970	16,807,280	15,753,690	14,931,090	14,732,880	14,214,870	13,793,070	13,440,720	13,143,990

Info Lebih Lanjut : MAHFUD EFENDI
Hp : 085258563534

Berkas yang harus dilengkapi :

1. FC KTP (Suami & Istri)
2. FC KK & Surat Nikah
3. FC NPWP
4. FC SIUP Usaha & TDP
5. FC Mutasi Rekening (6 bln)
6. FC SPT & NR Setahun Terakhir
7. Slip Gaji Asli 3 bln (untuk karyawan)
8. SK Pengangkatan (untuk karyawan)

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Tabel KPR BRI

Plafon	5 Thn	6 Thn	7 Thn	8 Thn	9 Thn	10 Thn	11 Thn	12 Thn	13 Thn	14 Thn	15 Thn
	60	72	84	96	108	120	132	144	156	168	180
60,000,000	1,260,112	1,096,481	980,639	894,653	828,562	776,385	734,319	699,824	671,143	647,021	626,535
70,392,000	1,478,363	1,286,392	1,150,486	1,049,607	972,069	910,855	861,503	821,033	787,385	759,085	735,051
100,000,000	2,100,186	1,827,469	1,634,398	1,491,089	1,380,936	1,293,976	1,223,865	1,166,373	1,118,572	1,078,368	1,044,225
125,000,000	2,625,233	2,284,336	2,042,998	1,863,861	1,726,170	1,617,469	1,529,831	1,457,967	1,398,215	1,347,960	1,305,281
144,000,000	3,024,268	2,631,555	2,353,533	2,147,168	1,988,548	1,863,325	1,762,365	1,679,577	1,610,744	1,552,850	1,503,684
160,000,000	3,360,298	2,923,951	2,615,037	2,385,742	2,209,498	2,070,361	1,958,183	1,866,197	1,789,716	1,725,389	1,670,759
200,000,000	4,200,372	3,654,938	3,268,796	2,982,177	2,761,872	2,587,951	2,447,729	2,332,746	2,237,144	2,156,736	2,088,449
225,000,000	4,725,419	4,111,805	3,677,396	3,354,950	3,107,106	2,911,445	2,753,695	2,624,340	2,516,787	2,426,328	2,349,506
262,000,000	5,502,488	4,787,969	4,282,123	3,906,652	3,618,053	3,390,216	3,206,525	3,055,898	2,930,659	2,825,324	2,735,869
270,000,000	5,670,503	4,934,167	4,412,875	4,025,940	3,728,527	3,493,734	3,304,434	3,149,208	3,020,145	2,911,594	2,819,407
300,000,000	6,300,558	5,482,407	4,903,195	4,473,266	4,142,808	3,881,927	3,671,594	3,499,120	3,355,717	3,235,104	3,132,674
325,000,000	6,825,605	5,939,275	5,311,794	4,846,038	4,488,042	4,205,421	3,977,560	3,790,713	3,635,360	3,504,696	3,393,730
350,000,000	7,350,651	6,396,142	5,720,394	5,218,811	4,833,276	4,528,915	4,283,526	4,082,306	3,915,003	3,774,288	3,654,786
375,000,000	7,875,698	6,853,009	6,128,993	5,591,583	5,178,510	4,852,408	4,589,492	4,373,900	4,194,646	4,043,880	3,915,843
400,000,000	8,400,745	7,309,876	6,537,593	5,964,355	5,523,744	5,175,902	4,895,458	4,665,493	4,474,289	4,313,472	4,176,899
425,000,000	8,925,791	7,766,744	6,946,192	6,337,127	5,868,978	5,499,396	5,201,424	4,957,086	4,753,932	4,583,064	4,437,955
450,000,000	9,450,838	8,223,611	7,354,792	6,709,899	6,214,212	5,822,890	5,507,390	5,248,680	5,033,575	4,852,656	4,699,011
475,000,000	9,975,884	8,680,478	7,763,391	7,082,671	6,559,446	6,146,384	5,813,357	5,540,273	5,313,218	5,122,248	4,960,067
490,000,000	10,290,912	8,954,598	8,008,551	7,306,335	6,766,587	6,340,480	5,996,936	5,715,229	5,481,004	5,284,003	5,116,701
500,000,000	10,500,931	9,137,345	8,171,991	7,455,444	6,904,680	6,469,878	6,119,323	5,831,866	5,592,861	5,391,840	5,221,123

Foto peneliti dengan Bpak Mahfud Efendi (account Officer) BRI Syariah KC Genteng

Foto peneliti dengan Ibu Mala (Customer Service) BRI Syariah KCP Genteng

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Foto peneliti dengan Bapak Yoga Pratama (Funding) BRI KC Genteng

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Mataram No. 1 mangli, Telp. (0331) 487550, 427005, Fax. (0331) 427005, Kode Pos 68136
Website : WWW.in-jember.ac.id – e-mail : info@iain-jember.ac.id
J E M B E R

Nomor : B-[illegible]/In.20/7.a/PP.00.9/ [illegible]/2017
Lampiran : -
Perihal : **Izin Penelitian Skripsi**

Kepada Yth.
Pimpinan BRI Syariah KCP Genteng
di-
TEMPAT

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Diberitahukan dengan hormat bahwa untuk penyelesaian Program Sarjana S-1 di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember, Mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin penelitian kepada mahasiswa dengan identitas sebagai berikut :

Nama : TRI JOKO PRASETYO
NIM : 083133024
Semester : 8
Prodi :PERBANKAN SYARIAH.
Jurusan : EKONOMI ISLAM
Alamat : SEMPU, BANYUWANGI
No Telpon : 082233394964
Judul Skripsi : ANALISIS PERBANDINGAN SISTEM PENETAPAN HARGA JUALUNTUK PRODUK PEMILIKAN RUMAH (STUDI KASUS BRI SYARIAH DAN BRI KONVENSIONAL)

Demikian Surat izin ini, atas perhatian dan kerjasamanya disampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Jember,30 Mei, 2017
a.n. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik

Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.E.I
NIP. 19730830 199903 1 002

KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Mataram No. 1 Mangli Telp. (0331) 487550 427005 Fax. (0331) 427005 Kode Pos 68136
Website : WWW.iain-jember.ac.id - e-mail : info@iain-jember.ac.id
J E M B E R

Nomor : B-[illegible]In.20/7.a/PP.00.9/[illegible]/2017
Lampiran : -
Perihal : **Izin Penelitian Skripsi**

Kepada Yth.
Pimpinan Bank Rakyat Indonesia
di-
TEMPAT

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Diberitahukan dengan hormat bahwa untuk penyelesaian Program Sarjana S-1 di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember, Mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin penelitian kepada mahasiswa dengan identitas sebagai berikut :

Nama : TRI JOKO PRASETYO
NIM : 083133024
Semester : 8
Prodi :PERBANKAN SYARIAH.
Jurusan : EKONOMI ISLAM
Alamat : SEMPU, BANYUWANGI
No Telpon : 082233394964
Judul Skripsi : ANALISIS SISTEM PENERAPAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DAN PENETAPAN HARGA JUAL UNTUK PRODUK PEMILIKAN RUMAH PADA BANK RAKYAT INDONESIA

Demikian Surat izin ini, atas perhatian dan kerjasamanya disampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Jember,30 Mei, 2017
a.n. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik

Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.E.I
NIP. 19730830 199903 1 002

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

بسم الله الرحمن الرحيم

PT. BANK BRI SYARIAH
KCP BANYUWANGI GENTENG
Jln. Wahid Hasyim No.11 Genteng Banyuwangi
Telp. (0333) 844 311 Fax. (0333) 844 359

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini Branch Operational Supervisor PT. Bank BRI Syariah KCP Banyuwangi Genteng, menerangkan bahwa:

Nama	: TRI JOKO PRASETYO
TTL	: Banyuwangi, 18-06-1995
Jurusan	: Perbankan Syariah IAIN Jember
NIM	: 083133024

Telah melaksanakan praktik penelitian skripsi di Bank BRI Syariah KCP Banyuwangi Genteng tmt 19 Juli 2017 s/d 02 Agustus 2017 dengan judul "Analisis Perbandingan Sistem Penetapan Harga Jual Untuk Produk Pemilikan Rumah (Studi Kasus BRI Syariah dan BRI Konvensional)".

Demikian surat keterangan magang ini dibuat sebagai informasi kepada pihak-pihak terkait untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Banyuwangi, 02 Agustus 2017

Bank BRISyariah
KCP GENTENG

Ruly Rachman S.
Branch Operational SPV

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

PT BANK RAKYAT INDONESIA
KC GENTENG-BANYUWANGI

Jl. Gajah Mada No. 193, Genteng Kulon, Genteng, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur 68465
Telp.(0333) 846351 Fax. (0333) 847956

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini Area Manager Operasional Layanan PT. Bank Rakyat Indonesia KC. Genteng Banyuwangi menerangkan bahwa :

Nama : TRI JOKO PRASETYO

NIM : 083133024

JURUSAN : PERBANKAN SYARIAH

UNVERSITAS : IAIN JEMBER

Telah melaksanakan praktik penelitian skripsi di Bank Rakyat indonesdia KC Genteng Banyuwangi tmt 05 September 2017 s/d 08 September 2017 untuk memperoleh data guna penyusunan Tgas Akhir Skripsi dengan judul " Analisis Sistem penerapan kredit pemilikan rumah dan penetapan harga jual untuk produk pemilikan rumah pada Bank Rakyat Indonesia".

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat digunakan sebagaimana semestinya.

Banyuwangi, 08 September 2017

AMOL

Roby Sahal

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Tri Joko Prasetyo
Nim	: 083 133 024
TTL	: Banyuwangi, 18 Juni1995
Alamat	: DusunKaranganyar RT.004 RW. 003 Desa Karangsari KecamatanSempu Kabupaten Banyuwangi
Fakultas	: Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan	: Ekonomi Islam
Prodi	: Perbankan Syari'ah
Institut	: Institut Agama Islam Negeri Jember

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini adalah hasil penelitian/karya sendiri, kecuali apa kutipan-kutipan, serta teori-teori yang dibuat untuk rujukan dalam penyelesaian skripsi.

Jember, 11 September 2017

Tri Joko Prasetyo
083 133 024

BIODATA PENULIS

Nama	:	Tri Joko Prasetyo
Tempat Tanggal lahir	:	Banyuwangi, 18 Juni 1995
Agama	:	Islam
Alamat	:	Dusun Karanganyar, RT 004, RW 003, Desa karangsari, Kecamatan Sempu, Kabupaten Banyuwangi
Program Studi	:	Perbankan Syariah
Jurusan	:	Ekonomi Islam
Fakultas	:	Ekonomi dan Bisnis Islam
No. Telp.	:	082-233-394-964
Riwayat pendidikan	:	1. MI MIFTAHUL ULUM 2. SMP N 1 SEMPU 3. MAN GENTENG 4. IAIN JEMBER

IAIN JEMBER
digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id