

**ANALISIS KOMPARASI PEMBIAYAAN KPR MENGGUNAKAN AKAD  
IJARAH MUNTAHIYAH BIT TAMLIK DAN AKAD MURABAHAH  
PADA BANK BRI SYARIAH KANTOR CABANG BANYUWANGI**

**SKRIPSI**

Diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember  
untuk memenuhi satu persyaratan memperoleh  
gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam  
Program Studi Perbankan Syariah



Oleh:

**NUR ASIDAH**  
NIM. E20151125

Dosen Pembimbing

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

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER  
2020**

**ANALISIS KOMPARASI PEMBIAYAAN KPR MENGGUNAKAN AKAD  
IJARAH MUNTAHIYA BIT TAMLIK DAN AKAD MURABAHAH PADA  
BANK BRI SYARIAH KANTOR CABANG BANYUWANGI**

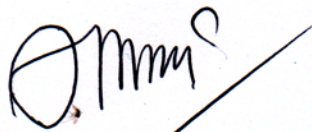
**SKRIPSI**

diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember  
untuk memenuhi salah satu persyaratan  
memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam  
Program Studi Perbankan Syariah

Oleh:

**NUR ASIDAH**  
**NIM. E20151125**

Disetujui Pembimbing



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

**ANALISIS KOMPARASI PEMBIAYAAN KPR MENGGUNAKAN AKAD  
IJARAH MUNTAHIYA BIT TAMLIK DAN AKAD MURABAHAH PADA  
BANK BRI SYARIAH KANTOR CABANG BANYUWANGI**

**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 : 26 Juni 2020**

**Tim Penguji**

Ketua



**Toton Fanshurna, S.Th.I.,M.E.I.**  
NIP. 19811224 201101 1 008

Sekretaris,



**Isnadi, S.S, M.Pd**  
NIP. 197106102014111004

Anggota:

1. Ahmadiono, M.E.I
2. Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.E.I



Menyetujui,

**Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam**



**Dr. Khamdan Rifa'i, SE.,M.Si**  
NIP. 196808072000031001

## MOTTO

قَالَتِ إِحْدَاهُمَا يَتَأْتِ اسْتَعْرَهُ إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَعْرَتِ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Artinya : *Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya" . (QS. Al-Qashash: 26)*



---

\* Alquran surah Al-Qashash ayat 26

## PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirabbil'alamin, dengan penuh rasa syukur kepada Allah SWT. Kupersembahkan karya sederhana ini kepada:

1. Kepada Bapak dan Ibu tercinta yang telah memberikan doa serta kasih sayang, cinta dan perhatian kasih sayang, cinta dan perhatian kepadaku, menengar keluh kesahku, terima kasih telah mengajarku tentang arti kehidupan dan memberi motivasi dan dukungan hingga penyelesaian skripsi ini.
2. Kepada kedua mertua yang telah memberikan doa dan dukungan.
3. Kepada suami tercinta yang telah memberikan doa dan dukungan terbaik, selalu mendengar keluh kesah dan membantu secara material.
4. Kepada kakak kakakku Yono Santoso, Yuyun Imroatul , Yuliani serta Bayu Asbowo dan adikku Yus Dalifah yang telah senantiasa memberikanku doa dan dukungan baik secara moral dan material serta memberikanku nasihat agar menjadi manusia yang lebih baik.
5. Kepada teman-teman seperjuanganku kelas 3 Perbankan Syariah angkatan 2015, Fakultas Ekonomi dan bisnis Islam IAIN Jember.
6. Kepada pimpinan BRI Syariah Banyuwangi dan pegawai Bank BRI Syariah
7. Teruntuk bapak Hari Cahyono dan Mas Arif terima kasih telah memberikan dukungan semangat, serta menemaniku selama proses penyelesaian skripsi ini.
8. Kepada teman sekaligus sahabat dari kecil yang telah banyak membantu ataupun menemani kemanapun aku pergi, Nur Hasanah.
9. Teruntuk sahabatku cindels squad tercinta Kholifatur Rosida Awaliyanti, Roudhatul Jannah, Mida Wijayanti dan Sayyidatin Mu'anisah yang telah memberikan perhatian kepada penulis selama perkuliahan.
10. Almamater Tercinta.

## KATA PENGANTAR

### **Bismillahirrohmanirrohim**

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas rahmat, petunjuk dan kehendak-Nya sehingga skripsi dengan judul “ **Analisis Komparasi Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Dan Akad Murabahah Pada Bank Bri Syariah Kc Banyuwangi**” dapat diselesaikan. Tidak lupa pula penulis panjatkan salawat dan tazlim atas junjungan kita Nabi besar Muhammad saw yang merupakan teladan bagi kita semua.

Skripsi ini di tulis sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program srata satu (S1) Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Iain Jember guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) dalam bidang ilmu perbankan syariah.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan saran, bimbingan serta bantuan baik langsung maupun tidak langsung dalam berbagai penyusunan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada :

1. Prof. Dr.H. Babun Suharto,SE.,MM selaku Rektor IAIN Jember;
2. Dr. Khamdan Rifa'i, SE.,M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan bisnis Islam IAIN Jember;
3. Nurul Setianingrum, SE.,MM, selaku ketua program studi Perbankan Syariah;

4. Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.E.I selaku dosen pembimbing skripsi yang selalu memberikan arahan dan bimbingan serta bersedia meluangkan waktunya demi kelancaran penulisan skripsi ini.
5. Retna Anggitaningsih, SE., M.M selaku Dosen Penasehat Akademik.
6. Adhitya Sisno Prabowo selaku pemimpin BRISyariah Kantor Cabang Banyuwangi dan seluruh karyawan yang selalu membantu dan memberikan semangat dalam proses penyelesaian skripsi ini.
7. Para dosen, Staf dan Civitas Akademika, atas segala bantuannya kepada penulis baik secara langsung ataupun tidak langsung dalam proses penyelesaian studi di IAIN Jember, serta kesabaran dalam mendidik selama proses perkuliahan semoga menjadi berkah bagi penulis;

Besar harapan skripsi ini dapat memberikan kontribusi yang positif bagi pihak-pihak yang memberikan bantuan kepada penulis terutama rekan-rekan mahasiswa perbankan syariah.

Akhirnya hanya kepada Allah SWT penulis memohon agar selalu dalam lindungan dan hidayahNya. Semoga skripsi dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi masyarakat pada umumnya. Amin

Jember, 23 April 2020  
Penulis

Nur Asiah  
NIM. E20151125

## ABSTRAK

**Nur Asidah, Abdul Rokhim., 2020:** *Analisis Komparasi Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik dan Akad Murabahah Pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Banyuwangi.*

Pembiayaan KPR BRI Syariah merupakan pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (murabahah), sewa menyewa (ijarah) ataupun MMQ (Musyarakah mutanaqishah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan hingga waktu yang telah ditetapkan dan disepakati bersama saat melakukan akad.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka yang menjadi fokus penelitian dalam penulisan ini adalah bagaimana penerapan pembiayaan KPR menggunakan akad ijarah muntahiyah bit tamlik dan Akad Murabahah di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Banyuwangi dan bagaimana perbandingan pembiayaan KPR menggunakan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik dan Akad Murabahah di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Banyuwangi.

Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif deskriptif. Penelitian kualitatif deskriptif ini nantinya akan menghasilkan menghasilkan suatu bentuk gambaran mengenai penerapan pembiayaan KPR menggunakan akad ijarah muntahiyah bit tamlik dan akad murabahah. Adapun teknik pengumpulan data menggunakan wawancara, observasi, dan dokumentasi langsung kepada sumber terkait yaitu karyawan BRI Syariah Kantor Cabang Banyuwangi.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah pembiayaan KPR pada BRI Syariah memiliki persyaratan sebesar 20% dp yang harus disediakan nasabah diluar angsuran dan kemungkinan juga terdapat beberapa biaya yang akan ditanggungkan kepada nasabah. Jangka waktu untuk pembiayaan yaitu 1 hingga 15 tahun. Perbedaan pembiayaan KPR menggunakan akad ijarah muntahiyah bit tamlik dan akad murabahah dibedakan dalam karakteristik setiap akad, skema dan prosedur setiap akad. Adapun persamaannya pembiayaan KPR menggunakan akad ijarah muntahiyah bit tamlik dan akad murabahah terletak pada persyaratan dokumen pengajuan dan skema perlunasan diawal.

**Kata Kunci:** **Pembiayaan KPR , Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik, Akad Murabahah.**



## ABSTRACT

**Nur Asidah, Abdul Rokhim., 2020:** *Comparative Analysis of KPR Financing Using the Muntahiyah Bit Tamlik and Murabahah Covenant at BRI Syariah Bank Banyuwangi Branch Office.*

BRI Syariah KPR Financing is a financing of home ownership to individuals to meet part or all of the need for housing using the principle of buying and selling (murabahah), leasing (ijarah) or MMQ (Musyarakah mutanaqishah) where the payment is in installments with the specified installment amount upfront and paid every month until a predetermined time and agreed upon when entering into a contract.

Based on the background above, the focuses of this research were how the application of mortgage financing using ijarah muntahiyah bit tamlik contracts and Murabahah contracts at BRI Syariah Bank Banyuwangi Branch Office and how different was the mortgage financing using Muntahiyah Bit Tamlik Akad from Murabahah Akad at BRI Bank BRI Syariah Branch Offices Banyuwangi.

The research method used was a descriptive qualitative approach. This descriptive qualitative research produced an overview of the application of mortgage financing using the ijarah muntahiyah bit tamlik and murabahah contracts. The data collection techniques used interviews, observation, and direct documentation to relevant sources covering BRI Syariah employees of the Banyuwangi Branch Office.

The research results obtained were the KPR financing at BRI Syariah had a requirement of 20% down payment which must be provided by customers outside of installments and there might also be some costs to be borne by the customer. The time period for financing was 1 to 15 years. The KPR financing using the ijarah muntahiyah bit tamlik contract differed from murabahah contract in their characteristics, scheme and procedure. The KPR financing used the ijarah muntahiyah bit tamlik contract was identical to the murabahah contract in their requirements for filing document and the early repayment scheme.

**Keywords: KPR Financing, Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Covenant, Murabahah Covenant.**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>iv</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>viii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xiii</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Fokus Penelitian .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Definisi Istilah.....	8
F. Sistematika Pembahasan.....	9
<b>BAB II : KAJIAN KEPUSTAKAAN</b>	
A. Penelitian Terdahulu.....	11
B. Kajian Teori .....	21
<b>BAB III : METODE PENELITIAN</b>	
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian .....	46

B. Lokasi Penelitian.....	47
C. Subyek Penelitian.....	47
D. Teknik Pengumpulan Data.....	48
E. Analisis Data.....	51
F. Keabsahan Data .....	54
G. Tahap – Tahap Penelitian.....	54
<b>BAB IV : PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS</b>	
A. Gambaran Objek Penelitian .....	56
B. Penyajian Data dan Analisis .....	95
C. Pembahasan Temuan .....	108
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan.....	125
B. Saran .....	126
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>127</b>
<b>LAMPIRAN</b>	
1. Surat Pernyataan Keaslian Tulisan	
2. Matrik Penelitian	
3. Surat Permohonan Ijin Penelitian	
4. Surat Selesai Penelitian	
5. Jurnal Kegiatan Penelitian	
6. Dokumentasi	
7. Biodata Penulis	

## DAFTAR TABEL

No.	Uraian	Hal
Tabel 2.1	Maping Penelitian Terdahulu .....	19
Tabel 4.1	Syarat dan Ketentuan Haji BRISyariah .....	64
Tabel 4.2	Syarat dan Ketentuan Tabungan Faedah BRI Syariah IB .....	67
Tabel 4.3	Syarat pembukaan Tabungan impian BRISyariah IB.....	68
Tabel 4.4	Syarat pembukaan TabunganKu BRISyariah IB .....	70
Tabel 4.5	persyaratan dokumen nasabah Pembiayaan Umrah BRISyariah IB .....	73
Tabel 4.6	persyaratan dokumen KKB IB .....	75
Tabel 4.7	Jenis Transaksi Financial.....	81
Tabel 4.8	Jenis Transaksi Financial.....	82
Tabel 4.9	Fitur Layanan Yang Tersedia.....	84



## DAFTAR GAMBAR

No.	Uraian	Hal
Gambar 4.1	Struktur Organisasi Kantor Cabang Banyuwangi .....	62
Gambar 4.2	Skema pembiayaan KPR dengan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik.....	100
Gambar 4.3	Skema pembiayaan KPR dengan akad murabahah .....	103
Gambar 4.4	Perhitungan Pembiayaan KPR dengan Akad Ijarah .....	122
Gambar 4.5	Perhitungan Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah .....	124



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatannya yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat serta melayani usaha jasa-jasa bank lainnya. Oleh karena itu bank memegang peranan yang sangat penting dalam mengalokasikan dana masyarakat dalam bentuk tabungan dan kemudian disalurkan kembali dalam bentuk kredit. Kredit yang disalurkan oleh bank kepada masyarakat akan dikenakan bunga, dimana bunga tersebut merupakan keuntungan bagi pihak bank.

Bank yang menggunakan sistem bagi hasil adalah bank syariah. Bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yaitu bank mengikuti aturan dan larangan yang tercantum dalam al-Qur'an dan hadist. Berkembangnya bank syariah melahirkan undang-undang No. 21 tahun 2008, tentang perbankan syariah yang bertujuan untuk : pertama, untuk memenuhi kebutuhan jasa perbankan bagi masyarakat yang tidak dapat menerima konsep bunga. Kedua, dengan diterapkannya sistem perbankan syariah yang berdampingan dengan sistem perbankan konvensional, mobilisasi dana masyarakat dapat di laksanakan lebih optimal terutama segmen masyarakat yang saat ini belum dapat tersentuh oleh sistem perbankan konvensional. Ketiga, peluang pembiayaan bagi pengembangan usaha yang

lebih berdasarkan syariah. Keempat, kebutuhan akan produk-produk dan jasa perbankan yang memiliki keunggulan berlandaskan nilai-nilai moral syariah.

Manusia pada umumnya mempunyai kebutuhan akan tempat tinggal. Dimana tempat tinggal tersebut adalah tempat untuk berlindung, tempat berkumpul atau berkomunikasi anggota keluarga. Selain itu juga rumah yang nyaman dan indah yang diperoleh dengan rezeki yang bersih dan dana yang halal adalah idaman bagi setiap keluarga. Jika masyarakat yang mempunyai kemampuan dan kecukupan dalam keuangan, maka ia bisa membeli rumah dengan cara lunas atau tunai. Namun tidak sedikit pula masyarakat yang membeli rumah secara berangsur atau mencicil, khususnya bagi Masyarakat berpenghasilan rendah, dikarenakan pembayaran secara mencicil lebih ringan dibandingkan dengan membayar tunai. Oleh karena itulah lembaga perbankan mengeluarkan produk untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal yang dinamakan dengan KPR (Kredit Pemilik Rumah) produk ini muncul dikarenakan adanya permintaan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan rumah secara cicilan.<sup>1</sup>

Berawal dari akuisi Bank Jasa Arta oleh Bank Rakyat Indonesia pada tanggal 19 Desember 2007 dan kemudian di ikuti dengan perolehan ijin dari Bank Indonesia untuk mengubah kegiatan usaha Bank Jasa Arta dari bank umum konvensional menjadi bank umum yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah tanggal 16 Oktober 2008, maka lahirlah Bank

---

<sup>1</sup> <http://www.bi.go.id/id/iek/produk-jasa-perbankan/jenis/Dokuments/KPRumah.fdf.aksess> 09 april 2018.

Umum Syariah yang diberi nama PT. Bank Syariah BRI yang kemudian disebut nama PT. Bank BRI Syariah pada tanggal 17 November 2008.

PT. Bank BRI Syariah merupakan perwujudan dan permintaan masyarakat yang membutuhkan suatu sistem alternative perbankan dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah dalam menyediakan jasa keuangan yang sehat. BRI Syariah juga mengeluarkan produk untuk memenuhi kebutuhan akan rumah hunian yang indah dan nyaman serta dapat dicicil, produk itu adalah KPR BRI Syariah iB. KPR BRISyariah iB adalah pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli yaitu murabahah yang dimana pembayarannya dilakukan secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan. Keuntungan KPR BRISyariah iB yaitu persyaratan yang cukup mudah, proses yang cepat, dan jangka waktu yang lama hingga 15 tahun.<sup>2</sup>

Produk KPR yang ada pada perbankan syariah pada dasarnya berbeda dengan KPR yang ada di perbankan konvensional. Perbedaan ini dapat terjadi karena terdapat perbedaan prinsip antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Dalam perbankan syariah biasa dikenal dengan konsep berbasis bagi hasil dan juga perdagangan. Sedangkan dalam perbankan konvensional dikenal sistem yang berbasis bunga. Pembiayaan KPR Syariah merupakan varian pembiayaan dengan akad murabahah yang berbasis margin dan akad ijarah muntahiyah bit tamlik (IMBT) yang berbasis sewa dan diakhiri dengan

---

<sup>2</sup> Modul BRISyariah



hibah oleh pihak bank. Produk KPR yang ada di BRI Syariah ini dibagi menjadi beberapa pembiayaan, yakni pembelian rumah, renovasi rumah, take over (pengalihan hutang), dan refinancing (pembiayaan ulang).<sup>3</sup>

BRI Syariah mencatat pada tahun 2015 bulan Desember jumlah nasabah yang menggunakan pembiayaan produk KPR yaitu 272 dengan nominal 19 Milyar. Dan pada tahun 2019 jumlah nasabah yang menggunakan pembiayaan produk KPR yaitu 266 dengan nominal 26 Milyar. Dari penjelasan ini dapat diketahui bahwa produk KPR mengalami peningkatan.

KPR di BRI Syariah KC Banyuwangi dapat dilakukan dengan beberapa akad yaitu akad ijarah muntahiyah bit tamlik, akad murabahah dan akad MMQ( Musyarakah Mutanaqishah). Dengan alasan salah satu satunya yaitu strategi bisnis perusahaan sebagai perwujudan permintaan nasabah. Perbandingan dengan lembaga keuangan terletak di marginnya saja.

Ijarah muntahiyah bit tamlik adalah transaksi sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa. Dalam hal pembiayaan atas dasar ijarah muntahiyah bit tamlik, selain bank sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi ijarah dengan nasabah, juga bertindak sebagai pemberi janji (wa'ad ) antara lain untuk memberikan opsi pengalihan hak penguasaan objek sewa kepada nasabah sesuai kesepakatan.

Skema pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik ini dilaksanakan sebagaimana akad ijarah muntahiyah bit tamlik pada umumnya, dimana

---

<sup>3</sup> Arief Wibisono, wawancara, Banyuwangi, 02 Maret 2020.

nasabah membayar angsuran setiap bulan sebagai uang sewa, lalu pada akhir sewa atas barang tersebut dialihkan kepada nasabah. Untuk skema pembiayaannya, nasabah mengajukan pembiayaan kepada Bank dengan barang jaminan yang ditawarkan, selanjutnya jika pengajuan pembiayaan disetujui oleh pihak bank, maka akan dibuat akad untuk pembiayaan.

Murabahah adalah jual beli atas barang tertentu, dimana penjual dalam hal ini bank menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli atau nasabah, kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Pada akad murabahah, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual.

Murabahah juga merupakan salah satu produk yang paling populer dalam praktik pembiayaan pada bank syariah. Selain mudah perhitungannya, baik bagi nasabah maupun manajemen bank, produk ini memiliki beberapa kesamaan dengan sistem kredit pada perbankan konvensional. Meskipun demikian, secara prinsip murabahah sangat jauh berbeda dengan suku bunga dalam perbankan konvensional. Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad sementara pembayaran dilakukan secara cicilan.

Penulis tertarik untuk melakukan penelitian di Bank BRISyariah KC Banyuwangi, dimana penulis ingin meneliti dan mengkaji lebih lanjut untuk

membandingkan kedua akad tersebut mana yang lebih baik bagi bank dan nasabah. Dengan judul : **“Analisis Komparasi Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik dan Akad Murabahah pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Banyuwangi ”**.

#### **B. Fokus Penelitian**

1. Bagaimana penerapan pembiayaan KPR dengan menggunakan akad IMBT dan akad murabahah di Bank BRI Syariah KC Banyuwangi ?
2. Bagaimana analisis perbandingan pembiayaan KPR dengan menggunakan akad IMBT dan akad murabahah di Bank BRI Syariah KC Banyuwangi ?

#### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui penerapan pembiayaan KPR dengan menggunakan akad IMBT dan akad murabahah di Bank BRI Syariah KC Banyuwangi.
2. Untuk mengetahui analisis perbandingan pembiayaan KPR dengan menggunakan akad IMBT dan akad murabahah di Bank BRI Syariah KC Banyuwangi.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat dari hasil penelitian merupakan dampak dari tercapainya tujuan.<sup>4</sup> Manfaat penelitian berisi tentang kontribusi apa yang akan diberikan setelah selesai melakukan penelitian.<sup>5</sup> Adapun manfaat ingin dicapai dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut

---

<sup>4</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D*, (Bandung: Alfabeta, 2014), 283.

<sup>5</sup> Babun Suharto dkk, *Pedoman Karya Ilmiah* (Jember: IAIN Jember Press, 2017), 45.

## 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan terhadap masalah yang akan diteliti. Khususnya mengenai Analisis Komparasi pembiayaan KPR menggunakan Akad Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik dan Akad Murabahah pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Banyuwangi, dan juga dapat digunakan sebagai referensi atau rujukan bagi pihak lain untuk pengembangan ilmu pengetahuan mengenai bidang perbankan bagi yang akan melakukan penelitian selanjutnya.

## 2. Manfaat Praktis

### a. Bagi Bank BRI Syariah Banyuwangi

Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi salah satu bahan informasi kepada bank syariah untuk meningkatkan mutu perbankan.

Dan juga dapat digunakan bahan masukan dan pertimbangan bagi manajemen untuk melakukan kebijakan ataupun keputusan di masa mendatang serta dapat digunakan sebagai barometer untuk meningkatkan nasabah dan profitabilitas BRISyariah Kantor Cabang Banyuwangi..

### b. Bagi Masyarakat Luas

Dapat memberikan tambahan wawasan serta pengetahuan masyarakat tentang lembaga keuangan syariah, khususnya Bank BRI Syariah KC Banyuwangi sebagai alternatif dalam memberikan sosialisasi produk bank syariah khususnya pembiayaan KPR .

c. Bagi Penulis

Peneliti dapat dengan mudah mengukur sejauh mana kesesuaian keilmuan yang telah didapat dibangku kuliah yang hanya sering berputar didunia teori dan kenyataan yang ada di lapangan. Dengan berbagi informasi pengetahuan serta menambah wawasan ilmu kepada para pembaca mengenai Analisis Komparasi Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik dan Akad Murabahah pada Bank BRI Syariah KC Banyuwangi.

d. Bagi IAIN Jember

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam menambah nuansa ilmiah di lingkungan IAIN Jember dan sebagai tambahan literatur atau referensi bagi IAIN Jember mengenai pembahasan tentang Analisis Komparasi KPR Menggunakan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik dan Akad Murabahah.

## **E. Definisi Istilah**

Dalam suatu penelitian, definisi berisikan tentang pengertian istilah - istilah penting yang menjadikan titik perhatian peneliti di dalam judul penelitian. Adapun tujuannya adalah agar tidak terjadinya kesalahpahaman terhadap makna istilah sebagaimana oleh peneliti.<sup>6</sup>

### 1. KPR

KPR atau kredit kepemilikan rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang

---

<sup>6</sup> Ibid, 45.

menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah.

### 2. Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*

Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* merupakan transaksi sewa menyewa yang diakhiri dengan perpindahan hak milik objek sewa dari si pemberi sewa kepada si penyewa.

### 3. Akad *murabahah*

Akad *murabahah* adalah transaksi jual beli suatu barang yang dilakukan antara penjual (bank) dengan pembeli (nasabah) dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sesuai keuntungan bank.

### 4. Bank BRI Syariah

Bank BRI Syariah adalah salah satu lembaga keuangan perbankan yang berdasarkan prinsip syariah. Peningkatan BRI Syariah yang mulai berdiri sejak tahun 2008 hingga kini mengalami peningkatan pertumbuhan usaha yang cukup pesat. Tentunya dengan menentukan Visi dan Misi yang akan memenuhi kebutuhan konsumen untuk lebih bermakna akan selalu mendorong peningkatan dari kegiatan usaha yang dijalankan oleh BRI Syariah.

## **F. Sistematika Pembahasan**

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

Dalam sistematika pembahasan ini akan menjelaskan kerangka pemikiran yang digunakan dalam menyusun skripsi ini. Agar mudah memahami dan mengetahui ini skripsi secara keseluruhan. Adapun sistematika pembahasannya sebagai berikut :

**Bab I** berupa pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah dan sistematika pembahasan.

**Bab II** berupa kajian teori kepustakaan yang terdiri dari penelitian terdahulu dan kajian teori.

**Bab III** berupa metodologi penelitian yang terdiri dari pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, subyek penelitian, teknik pengumpulan data, keabsahan data, dan tahap – tahap penelitian.

**Bab IV** berupa penyajian data dan analisis yang terdiri dari gambaran obyek penelitian, Penyajian data dan analisis, dan pembahasan temuan.

**Bab V** berupa penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran-saran

IAIN JEMBER

## BAB II

### KAJIAN KEPUSTAKAAN

#### A. Penelitian Terdahulu

Pada bagian ini peneliti mencantumkan beberapa hasil penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian yang akan dilakukan. Kemudian membuat ringkasan baik dari penelitian yang sudah terpublikasikan atau belum terpublikasikan (skripsi, tesis, disertasi, dan posisi penelitian yang akan dilakukan).<sup>7</sup>

Peneliti terdahulu bersumber dari hasil penelitian yang telah dibuat oleh para peneliti sebelumnya dengan memiliki kesamaan dalam hal subyek maupun objek penelitian. Penelitian terdahulu berfungsi sebagai pembelajaran dalam mengembangkan suatu penelitian yang akan dilakukan, dan dapat pula menjadi sumber penelitian yang ingin diteliti.

**1. Analisis Perbandingan Akad Murabahah dengan Akad Musyarakah Muntanaqisah pada Pembiayaan KPR Muamalat IB.** Penelitian Nurlaili Zakiyah dari Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang tahun 2016. Penelitian ini membahas tentang analisis perbandingan akad murabahah dengan akad musyarakah muntanaqisah pada pembiayaan kpr muamalat ib.

Hasil penelitian terdapat persamaan dan perbedaan dalam penelitian tersebut. Persamaannya terletak pada fokus yang ingin diteliti yaitu perbandingan pembiayaan KPR dengan akad murabahah dengan

---

<sup>7</sup> Tim penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, (Jember: IAIN Jember Press, 2018), 52.



akad lainnya. Perbedaan dari penelitian tersebut terletak pada objek tempat penelitian dan perbandingan dengan akad lain yaitu dengan akad ijarah muntahiyah bit tamlik (IMBT).<sup>8</sup>

**2. Analisis Komparatif Penerapan Akad Murabahah dengan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik pada Pembiayaan KPR BRISyariah IB di Bank Rakyat Indonesia KCP Pelabuhan Ratu.** Penelitian Rima Nurpiani dari Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung tahun 2018.

Hasil penelitian menunjukkan perbandingan akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* pada pembiayaan KPR BRISyariah iB dilihat dari beberapa aspek yaitu persamaan dan perbedaannya. Kelebihan dan kekurangannya, sehingga dapat disimpulkan dengan akad Murabahah tidak bisa menyesuaikan harga ketika harga pasar naik karena harga penjualan dan margin di tetapkan di awal, berbeda dengan imbt dengan adanya riview ujah maka harga sewa bisa mengikuti dengan harga pasaran pada saat itu juga. Akan tetapi di Bank Rakyat Indonesia nasabah KPR BRISyariah iB lebih banyak memilih dengan akad murabahah.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Nurlaili Zakiyah, *Analisis Perbandingan Akad Murabahah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan KPR Muamalat IB*, (Skripsi-Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2016).

<sup>9</sup> Rima Nurpiani, *Analisis Komparatif Penerapan Akad Murabahah dengan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Pada Pembiayaan KPR BRISyariah iB di Bank Rakyat Indonesia Kcp Pelabuhan Ratu*, (Skripsi-UIN Sunan Gunung Djati Bandung , 2018).

### **3. Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) pada Bank Syariah (Studi Kasus pada Bank BJB dengan Bank BJB Syariah)**

Penelitian ini mencoba membandingkan sistem pembiayaan kredit perumahan antara bank umum dan bank syariah. Tujuan dari perbandingan ini adalah untuk mengetahui perbedaan sistem pembiayaan kredit perumahan oleh Bank Jabar Banten (BJB) dan bank Jabar Syariah sebagai sampel. Banyak yang mengetahui bahwa bank konvensional menggunakan suku bunga yang digunakan sebagai bunga dan bank syariah tidak menggunakannya. Analisis ini membandingkan kondisi yang berlaku, proses kredit perumahan ditetapkan, akad atau intial persyaratan, perhitungan angsuran, dan perawatan pelanggan yang terlambat masuk membayar atau membayar sebelum waktunya. Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa perbandingan pemberian kredit pada Bank Konvensional BJB dengan pembiayaan murabahah pada Bank BJB Syariah memiliki banyak persamaan dalam prosedur dan berkas persyaratan. Hanya saja pada aspek akad atau perjanjian mempunyai perbedaan. Pada bank konvensional sepenuhnya menggunakan sistem bunga. Sedangkan pada bank syariah

menerapkan akad murabahah dengan sistem bagi hasil dari keuntungan jasa dan transaksi riil.<sup>10</sup>

#### **4. Implementasi Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar.**

Penelitian Erni Septiawati Dari Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Metro Tahun 2017.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan ( field research). Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan di dalam penelitian ini adalah wawancara dan dokumentasi. Wawancara dilakukan terhadap Pimpinan, AO (Account Officer) dan CS (Customer Service). Dokumentasi diperlakukan untuk mengetahui sejarah BRI Syariah KCP Natar dan implementasi pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik di BRI Syariah Kcp Natar.

Berdasarkan hasil penelitian ini, pembiayaan ijarah muntahiyah bit tamlik di bri syariah kcp menggunakan dua akad. Akad yang pertama adalah ijarah dengan ketentuan akad ijarah harus dilaksanakan terlebih dahulu. Akad yang kedua adalah murabahah (jual-beli), akad pemindahan kepemilikan dengan jual beli hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Muhammad Rizal Satria & Tia Setiani, *Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB Dengan Bank BJB Syariah),(Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah,2018).*

<sup>11</sup> Erni Septiawati,*Implementasi Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Di Bri Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar,* (Skripsi IAIN Metro,2017).

## **5. Studi Perbandingan Modal Pembiayaan Kepemilikan Rumah antara Bank Muamalat dan BTN Syariah dengan Akad Murabahah pada Bank Syariah.**

Penelitian Estu Wulandari Khasanah Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Purwakarta Tahun 2017.

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif teknik pengumpulan data berupa wawancara langsung pada nasabah yang melakukan pembiayaan KPR di BTN Syariah. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa nasabah lebih tertarik menggunakan pembiayaan KPR di BTN Syariah di banding Bank Muamalat karena nilai angsuran lebih ringan dan tidak perlu mahal nilai pembelian rumah dan nasabah juga lebih banyak melakukan pembiayaan KPR dengan akad Murabahah (jual beli).<sup>12</sup>

## **6. Analisis Mekanisme Take Over pada Pembiayaan KPR iB dengan Akad IMBT di BRISyariah KCP Purbalingga.**

Penelitian Isna Latifatul Zahroh dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) IAIN Purwokerto tahun 2018. Penelitian ini membahas tentang mekanisme *take over* pada pembiayaan KPR iB menggunakan akad IMBT yang dilakukan di BRISyariah KCP Purbalingga.

---

<sup>12</sup> Estu Wulandari Khasanah, *Studi Perbandingan Modal Pembiayaan Kepemilikan Rumah antara Bank Muamalat dan Btn Syariah dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah*, (Skripsi IAIN Purwakarta, 2017)

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa BRISyariah KCP Purbalingga telah melakukan mekanisme pembiayaan take over KPR iB dengan akad al-Qardh al-Bai' wa al-Ijarah Muntahiya Bi al-Tamlik (IMBT) sesuai dengan SOP (Standar Operasional Prosedur) yang ada di BRISyariah KCP Purbalingga. Dimana mekanisme tersebut berisi syarat dan ketentuan serta prosedur yang harus dilakukan oleh setiap nasabah yang akan melakukan pembiayaan take over KPR iB di BRISyariah KCP Purbalingga. Prosedur tersebut diantaranya pemberian dana qardh dari BRISyariah KCP Purbalingga kepada nasabah untuk melunasi hutangnya yang ada di bank konvensional, kemudian melakukan akad ulang antara nasabah dan bank BRISyariah KCP Purbalingga yaitu dengan mengganti akad qardh menjadi akan ijarah dan membahas mengenai besar angsuran yang harus dibayar oleh nasabah setiap bulannya. Angsuran tersebut berasal dari pokok pinjaman setiap bulan ditambah ujah. Dan setelah selesai angsurannya, maka akan dilakukan akad ulang yaitu akad ijarah muntahiya bit-tamlik (IMBT) sebagai akad untuk men-take over KPR yang akan menjadi akad dalam pengalihan kepemilikan KPR dari bank BRISyariah KCP Purbalingga ke nasabah.<sup>13</sup>

## **7. Penerapan Akad IMBT Pada Produk KPR iB Di Bank BriSyariah Kcp Unggaran**

Penelitian Siti Ayu Maghfiroh dari Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang tahun 2019. Penelitian ini fokus membahas

---

<sup>13</sup> Isna Latifatul Zahroh, *Mekanisme Take Over pada Pembiayaan KPR iB dengan Akad IMBT di BRISyariah KCP Purbalingga*, (Skripsi IAIN Purwokerto, 2018).

mekanisme pembiayaan KPR iB di BRISyariah KCP Unggaran dengan menggunakan akad IMBT dan membahas implemntasi akad IMBT pada pembiayaan KPR .

Hasil penelitian ini adalah pertama, mekanisme pembiayaan KPR iB diBRISyariah KCP Unggaran sama dengan BRISyariah lainnya yaitu nasabah dan bank melakukan kesepakatan untuk pembiayaan KPR dengan menggunakan akad IMBT. Kedua, implementasi akad IMBT pada pembiayaan KPR di BRISyariah KCP Unggaran yaitu terletak pada saat bank memberi kuasa kepada nasabah kepada supplier, namun dokumen objek pembiayaan sewa tersebut diserahkan kepada bank. Kemudian bank membuat surat perjanjian untuk jual beli di akhir masa priode sewa.<sup>14</sup>

#### **8. Analisis Penerapan Akad Murabahah dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pendapatan Margin Murabahah Pada KPR Syariah.**

Penelitian Nindya Latifa dari Institut Pertanian Bogor tahun 2016. Hasil penelitian mempunyai kesamaan pembahasan mengenai pembiayaan KPR Syariah dengan akad murabahah, akan tetapi memiliki topik pembahasan dan objek penelitian yang berbeda. Pada penelitian tersebut hanya meneliti mengenai pembiayaan KPR dengan akad murabahah pada KPR Syariah dan hal apa saja yang mempengaruhi pendapatan margin pada KPR Syariah.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Siti Ayu Magfiroh, *Penerapan Akad IMBT Pada Produk KPR iB di Bank BriSyariah Kcp Unggaran*,(Skripsi UIN Walisongo Semarang, 2019).

<sup>15</sup> Nindya Latifa, *Analisis Penerapan Akad Murabahah dan Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pendapatan Margin Murabahah pada KPR Syariah*,(Skripsi Istitut Pertanian Bogor, 2016).

### **9. Implementasi Akad Musyarakah Muntanaqishah pada Produk Pembiayaan Renovasi Rumah (Studi Kasus pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Gresik).**

Penelitian Muhammad Purnomo dari Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Tahun 2016. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dimana tujuannya adalah mendeskripsikan secara sistematis mengenai fokus penelitian implementasi akad musyarakah muntanaqishah yang ada di bank syariah mandiri cabang Gresik.

Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa terdapat dua akad yang digunakan pada produk pembiayaan renovasi rumah di Bank Syariah Mandiri cabang Gresik, yaitu akad sewa yang diikuti dengan jual-beli dan diakhiri dengan pengalihan kepemilikan kepada satu pihak secara bertahap dimana kedua belah pihak berhak menjadi pengelola dana.<sup>16</sup>

### **10. Analisis Akad Wakalah dan Murabahah pada Pembiayaan Takeover IB Siaga Pensiun di Bank Syariah Bukopin.**

Penelitian Ambiatul Kolam dari Program Studi Muamalat (Ekonomi Islam) Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Tahun 2016.

Jenis penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa konsep pembiayaan iB

---

<sup>16</sup> Muhammad Purnomo, *Implementasi Akad Musyarakah Muntanaqishah Pada Produk Pembiayaan Renovasi Rumah (Studi Kasus Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Gresik)*, (Skripsi UIN Maulana Malik Ibrahim, 2018).

Siaga pensiun yang dilakukan secara take over atau tidak menggunakan akad relatif sama yaitu menggunakan akad wakalah dan murabahah yang disertakan dengan surat pernyataan pembelian barang yang dilakukan nasabah sebagai pengganti kwitansi pembelian. Dalam hal konsep take over pembiayaan pensiun di Bank Syariah Bukopin, terdapat perbedaan akad yang digunakan dari fatwa DSN-MUI. Yaitu dengan akad wakalah dan murabahah. Dalam kontrak akad wakalah dan murabahah yang didapati masih terdapat permasalahan yang ada pada klausul kontraknya. Pada akad wakalah masih tidak adanya keterangan proses take over yang digunakan, sedangkan pada klausul kontrak akad murabahah tidak adanya spesifikasi objek akad yang diperjual belikan dalam proses take over.<sup>17</sup>

**Tabel 2.1**  
**Mapping Penelitian Terdahulu**

No	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Analisis Perbandingan Akad Murabahah dengan Akad Musyarakah Muntanaqisah pada Pembiayaan KPR Muamalat IB.	Meneliti perbandingan pembiayaan KPR dengan akad murabahah.	Fokus pada perbandingan akad ijarah muntahiyah bit tamlik dan akad murabahah
2.	Analisis Komparatif Penerapan Akad Murabahah dengan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik pada Pembiayaan KPR BRISyariah IB di Bank Rakyat Indonesia Kcp Pelabuhan Ratu.	Meneliti perbandingan pembiayaan KPR dengan akad ijarah muntahiyah bit tamlik dan murabahah.	Penelitian dilakukan di BankBRI Syariah kantor cabang Banyuwangi .

<sup>17</sup> Ambiatul Kolam, *Analisis Akad Wakalah Dan Murabahah Pada Pembiayaan Take Over iB Siaga Pensiun di Bank Syariah Bukopin*, (Skripsi UIN Syarif Hidayatullah, 2016).



3.	Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) pada Bank Syariah (Studi Kasus pada Bank BJB dengan Bank BJB Syariah.	Meneliti tentang pemberian pembiayaan KPR dengan akad murabahah	Penelitian hanya dilakukan pada satu bank saja, yaitu BRI Syariah KC Banyuwangi.
4.	Implementasi Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar.	Meneliti pembiayaan akad ijarah muntahiyah bit tamlik.	Fokus pada perbandingan akad ijarah muntahiyah bit tamlik dan akad murabahah.
5.	Studi Perbandingan Modal Pembiayaan Kepemilikan Rumah antara Bank Muamalat dan BTN Syariah dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah.	Meneliti perbandingan KPR dengan akad murabahah.	Fokus pada perbandingan akad IMBT dan Murabahah. Penelitian hanya dilakukan di satu bank saja, yakni BRI Syariah KC Banyuwangi.
6.	Analisis Mekanisme Take Over pada Pembiayaan KPR iB dengan Akad IMBT di BRISyariah KCP Purbalingga.	Meneliti dengan akad Ijarah muntahiyah bit tamlik.	Fokus pada perbandingan pembiayaan KPR dengan akad IMBT dan akad murabahah.
7.	Penerapan Akad IMBT Pada Produk KPR iB Di Bank BriSyariah Kcp Unggaran	Meneliti dengan akad Ijarah muntahiyah bit tamlik.	Fokus pada perbandingan pembiayaan KPR dengan akad IMBT dan akad murabahah.
8.	Analisis Penerapan Akad Murabahah dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pendapatan Margin Murabahah Pada KPR Syariah.	Meneliti penerapan akad murabahah pada KPR Syariah.	Fokus pada perbandingan pembiayaan KPR dengan akad IMBT dan akad murabahah.
9.	Implementasi Akad Musyarakah	Meneliti produk pembiayaan KPR.	Fokus pada perbandingan

	Muntanaqishah pada Produk Pembiayaan Renovasi Rumah (Studi Kasus pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Gresik).		pembiayaan KPR dengan akad IMBT dan akad murabahah.
10.	Analisis Akad Wakalah dan Murabahah pada Pembiayaan Takeover IB Siaga Pensiun di Bank Syariah Bukopin.	Meneliti pembiayaan KPR dengan akad murabahah.	Fokus pada perbandingan pembiayaan KPR dengan akad IMBT dan akad murabahah.

Dari tabel diatas dapat disimpulkan bahwa adanya perbedaan antara peneliti sebelumnya dengan peneliti peneliti saat ini, adapun perbedaannya adalah metode penerapan akadnya serta obyek yang dilakukan.

## B. Kajian Teori

Bagian ini juga berisi tentang pembahasan teori yang dijadikan sebagai persepektif dalam melakukan penelitian. Pembahasan teori secara lebih luas dan mendalam akan semakin memperdalam wawasan peneliti dalam mengkaji permasalahan yang akan dipecahkan sesuai dengan rumusan masalah dan fokus kajian.<sup>18</sup>

### 1. Pembiayaan

#### a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan dalam perbankan syariah atau yang disebut dengan istilah yang umum pada metode perbankan aktifitas produktif, menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman dana bank syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang,

<sup>18</sup> Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, (Jember: IAIN Jember Press, 2018), 52.

*qardh*, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta sertifikat wadiah Bank Indonesia.<sup>19</sup>

Pembiayaan menurut Ismail pembiayaan adalah suatu aktifitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah.<sup>20</sup>

Menurut UU Perbankan No.10 Tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>21</sup>

Menurut UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:<sup>22</sup>

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*.
- 2) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bit tamlik*.
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*.
- 4) Transaksi dalam bentuk pinjaman dengan piutang *qardh*.

<sup>19</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syaria*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 302.

<sup>20</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2017), 105.

<sup>21</sup> Undang -Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

<sup>22</sup> Undang -Undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

- 5) Transaksi dalam sewa menyewa jasa dan sewa menyewa multijasa dalam bentuk *ijarah*.

Pembiayaan adalah salah satu komponen penting dalam pengembangan roda perputaran alur produksi pada bank syariah. Bank Syariah sebagai pelaku dalam lembaga keuangan akan membuat produk pembiayaan menjadi bermanfaat untuk seluruh komponen yang bersangkutan dengan alur usaha yang dijalankan. Tidak hanya bank sendiri yang akan diuntungkan, tetapi nasabah dan pemerintah pun akan mendapatkan keuntungan dari pembiayaan yang dijalankan oleh bank syariah.

b. Unsur-Unsur Pembiayaan

1) Bank syariah

Merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

2) Mitra Usaha (*partner*)

Merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah.

3) Kepercayaan (*trust*)

Bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai jangka waktu tertentu yang diperjanjikan.

#### 4) Akad

Akad merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesepakatan yang akan dilakukan antara bank syariah dan pihak nasabah atau mitra.

#### 5) Risiko

Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.

#### 6) Jangka Waktu

Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah.

#### 7) Balas Jasa

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati antara bank dan nasabah.<sup>23</sup>

#### c. Tujuan Pembiayaan

Pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank syariah. Tujuan pembiayaan yang dilaksanakan perbankan syariah terkait dengan *stake holder*, yakni:<sup>24</sup>

<sup>23</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*,(Jakarta: Kencana,2017),106.

<sup>24</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*,(Jakarta: Rajawali Pers,2015),303.

## 1) Pemilik

Sumber pendapatan utama yaitu para pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut.

## 2) Pegawai

Para pegawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya.

## 3) Masyarakat

## a) Pemilik dana

Sebagaimana pemilik, mereka mengharapkan dari dana yang diinvestasikan akan memperoleh bagi hasil.

## b) Debitur yang bersangkutan.

Para debitur, dengan penyediaan dana baginya, mereka terbantu guna menjalankan usahanya (sektor produktif) atau terbantu untuk pengadaan barang yang diinginkannya (pembiayaan konsumtif).

## c) Masyarakat umumnya konsumen

Mereka dapat memperoleh barang-barang yang dibutuhkan.

## 4) Pemerintah

Akibat penyediaan pembiayaan, pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan negara, disamping itu akan diperoleh

pajak penghasilan atau keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan-perusahaan.

#### 5) Bank

Bagi bank yang bersangkutan, hasil dari penyaluran pembiayaan, bank dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap survival dan meluas jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dilayaninya.

#### d. Fungsi Pembiayaan

Berikut fungsi pembiayaan yang diberikan oleh perbankan syariah kepada masyarakat, yaitu:<sup>25</sup>

##### 1) Meningkatkan daya guna uang

Bank syariah sebagai tempat penyimpanan dana dan sebagai tempat penyaluran dana tentunya dapat meningkatkan daya guna uang menjadi lebih baik. Para pemilik dana yang memiliki dana lebih dan ditabungkan ke dalam bank syariah tidak akan diam tetapi akan dielola oleh pihak bank agar menjadi sesuatu yang lebih bermanfaat. Untuk para konsumen yang ingin mengembangkan usahanya dapat menikmati layanan pembiayaan yang telah disediakan oleh bank syariah untuk memenuhi kebutuhan para konsumen. dengan demikian maka bank syariah meningkatkan daya guna uang dalam peningkatan produktifitas masyarakat.

<sup>25</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*,(Jakarta: Rajawali Pers,2015),304.

## 2) Mengkatkan daya guna barang

Tidak hanya meningkatkan daya guna uang tentunya akan meningkatkan juga pada daya guna barang. Para pengusaha akan tertolong dalam hal penambahan modal untuk peningkatan usaha yang di bangun dan akan meningkatkan barang yang di produksi. Baik barang yang diproduksi akan meningkat dari segi kualitas maupun dari segi kuantitas.

## 3) Meningkatkan peredaran uang

Peningkatan produktifitas pada masyarakat akan menambah peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel, promes, dan lain sebagainya. Peredaran uang kartal dan uang giral tentunya akan lebih berkembang melalui pembiayaan bank syariah.

## 4) Menimbulkan kegairahan berusaha

Pembiayaan pada bank syariah akan mempermudah para pelaku usaha untuk mengembangkan bidang usahanya tanpa perlu bersusah payah untuk mencari modal. Melalui pembiayaan pastinya akan meningkatkan kegairahan para pengusaha untuk meningkatkan kualitas usahanya.

## 5) Stabilitas ekonomi

Peran penting dari perbankan yaitu stabilitas ekonomi. Fungsi dari perbankan sangat bisa mempengaruhi stabilitas ekonomi pada suatu negara.



6) Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

Peningkatan produktifitas masyarakat tentunya akan memacu peningkatan pendapatan nasional. Tidak hanya pengusaha negarapun akan diuntungkan dengan peningkatan tersebut. Pajak dan pembukaan tenaga kerja tentunya membantu negara dalam meningkatkan pendapatan nasional secara keseluruhan.

7) Sebagai alat hubungan ekonomi internasional

Bank syariah sebagai lembaga pembiayaan tidak saja bergerak dalam negeri tetapi dalam luar negeri juga. Negara-negara yang kaya dan kuat dalam bidang ekonomi tentunya akan dapat membantu dalam memberikan dana kepada negara yang sedang berkembang.

e. Jenis -jenis Pembiayaan

Jenis-jenis pembiayaan pada bank syariah dibedakan kedalam beberapa objek, sebagai berikut:

1) Pembiayaan dilihat dari segi tujuannya.<sup>26</sup>

Pembiayaan dilihat dari segi tujuannya dibagi menjadi tiga jenis yaitu, pembiayaan investasi, modal kerja, dan konsumsi.

- a) Pembiayaan investasi, pembiayaan ini pada umumnya adalah suatu kerjasama dalam hal pendirian perusahaan atau untuk penambahan suatu aset atau dalam pembiayaan proyek yang butuh dana cukup besar.

<sup>26</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama,2014),208.

- b) Pembiayaan modal kerja, pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan akan modal kerja yang biasanya habis dalam satu siklus usaha.
- c) Pembiayaan konsumen, pembiayaan ini untuk memenuhi kebutuhan akan konsumsi yang dibutuhkan.

2) Pembiayaan dilihat dari segi jangka waktunya.<sup>27</sup>

Pembiayaan dilihat dari segi jangka waktunya terbagi menjadi tiga, yaitu pembiayaan jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.

- 1) Pembiayaan jangka pendek, pembiayaan dengan jangka waktu pendek biasanya diberikan oleh bank dalam membiayai modal kerja untuk siklus usaha yang hanya berkembang dalam waktu dekat.
- 2) Pendekatan jangka menengah, pembiayaan jangka menengah biasanya sering terjadi pada pembiayaan secara konsumtif.
- 3) Pembiayaan jangka panjang, pembiayaan ini mencakup pembiayaan dengan modal dana yang cukup besar dan waktu yang sangat lama.

3) Pembiayaan dilihat dari segi sektor usahanya.<sup>28</sup>

Pembiayaan dilihat dari segi sektor usaha dibagi menjadi 5, yaitu pembiayaan sektor industri, sektor perdagangan, sektor

<sup>27</sup> Ibid,210.

<sup>28</sup> Ismail,*Perbankan Syariah*,(Jakarta: Kencana,2017),115.

pertanian, peternakan, perikanan, dan perkebunan, sektor jasa, dan sektor perumahan.

a) Pembiayaan sektor industri, pembiayaan pada sektor ini berlaku pada sektor usaha yang mengubah bahan baku menjadi bahan jadi.

b) Pembiayaan sektor perdagangan, pembiayaan pada sektor perdagangan berlaku pada bidang yang hanya memiliki kebutuhan untuk memperluas pasar atau meningkatkan daya jual.

c) Pembiayaan sektor pertanian, peternakan, perikanan, dan perkebunan, pembiayaan ini berlaku untuk jangka waktu pendek karena pada pembiayaan pada sektor ini hanya memberikan kebutuhan untuk modal kerja, peningkatan kualitas, penambahan alat.

d) Pembiayaan sektor jasa, pembiayaan ini berlaku pada peningkatan suatu usaha dalam bidang jasa.

e) Pembiayaan sektor perumahan, pembiayaan ini berlaku kepada para pembiayaan konstruksi seperti pembangunan perumahan.

4) Pembiayaan dilihat dari segi jaminannya.<sup>29</sup>

Pembiayaan dilihat dari segi jaminannya dibagi menjadi dua, yaitu pembiayaan dengan jaminan dan pembiayaan tanpa jaminan.

---

<sup>29</sup> Ibid.,117.

- a) Pembiayaan dengan jaminan, pembiayaan pada umumnya akan menggunakan jaminan untuk meminimalisir kerugian yang akan di alami.
  - b) Pembiayaan tanpa jaminan, pembiayaan tanpa jaminan terkadang cukup membuat suatu bank syariah mengalami kerugian yang besar jika terjadi wanprestasi dari nasabah. Pada umumnya pembiayaan KUR pada Bank BRI Syariah nasabah bisa melakukan pembiayaan tanpa jaminan.
- 5) Pembiayaan dilihat dari segi jumlahnya.<sup>30</sup>

Pembiayaan dilihat dari segi jumlahnya dibagi menjadi 3, yaitu pembiayaan retail, menengah, dan korporasi.

- a) Pembiayaan retail, pembiayaan ini diperuntukan bagi nasabah untuk pembiayaan secara pribadi ataupun pengusaha dengan usaha yang mempunyai lingkup kecil.
- b) Pembiayaan menengah, pembiayaan ini diperuntukan bagi pengusaha kelas menengah dengan bidang usaha yang sedikit lebih besar.
- c) Pembiayaan korporasi, pembiayaan ini diperuntukan kepada nasabah dengan bidang usaha yang sangat besar, dan butuh modal yang sangat besar.

---

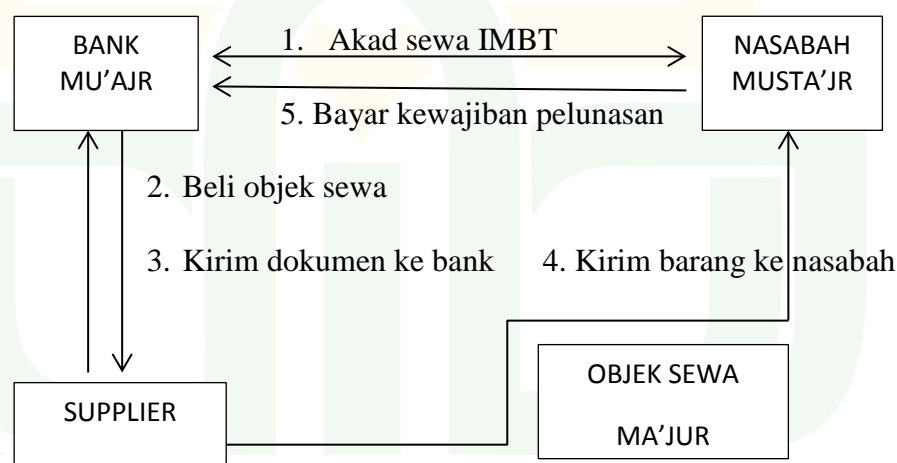
<sup>30</sup> Ibid.,118.

## 2. *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*

### a. *Pengertian Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*

Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik merupakan akad sewa-menyewa yang diakhiri dengan perpindahan hak milik objek sewa dari si pemberi sewa atau *mu'jir* (bank) kepada si penyewa atau *musta'jir* (nasabah). Akad ijarah muntahiyah bit tamlik ini diawali dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa pada saat akhir periode masa sewa. Akad ini sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan dengan ijarah biasa.<sup>31</sup>

### b. *Skema Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Dalam Bank Syariah*



Keterangan :

1. Bank syariah dan nasabah melakukan perjanjian dengan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik*. Dalam akad, dijelaskan tentang objek sewa, jangka waktu sewa, dan imbalan yang diberikan

<sup>31</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2017), 103.

oleh *lessee* kepada *lessor*, hak opsi *lessee* setelah masa sewa berakhir, dan ketentuan lainnya.

2. Bank syariah membeli objek sewa dari *supplier*. Aset yang dibeli oleh bank syariah sesuai dengan kebutuhan *lessee*.
3. Setelah *supplier* menyiapkan objek sewa, kemudian *supplier* mengirimkan dokumen barang yang dibeli ke bank syariah, kemudian bank syariah membayar kepada *supplier*.
4. *Supplier* mengirimkan objek sewa kepada nasabah atas perintah dari bank syariah. Barang-barang yang dikirim tidak disertai dengan dokumen, karena dokumen barang diserahkan kepada bank syariah.
5. Setelah menerima objek sewa, maka nasabah mulai melaksanakan pembayaran atas imbalan yang disepakati dalam akad. Imbalan yang diterima oleh bank syariah disebut pendapatan sewa. Biaya sewa dibayar oleh nasabah kepada bank syariah pada umumnya setiap bulan. Bila jangka waktu berakhir, dan nasabah memilih opsi untuk membeli objek sewa, maka nasabah akan membayar sisanya (bila ada) dan bank syariah akan menyerahkan dokumen kepemilikan objek sewa.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), 163.

c. Landasan Hukum *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*<sup>33</sup>

1) Firman Allah QS. al-Zukhruf [43]: 32:

أَهْمَ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ  
الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ  
بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”

2) Hadis riwayat Abu Daud dari Sa’d Ibn Abi Waqqash, ia berkata:

فَنَهَانَا مِنْهَا، بِالْمَاءِ سَعِدَ وَمَا الزَّرْعِ مِنَ السَّوْاقِي عَلَى بِمَا الْأَرْضَ نُكْرِي كُنَّا فِضَّةً  
أَوْ بَدَهَبٍ نُكْرِيهَا أَنْ وَأَمَرْنَا ذَلِكَ عَنْ وَسَلَّمُ وَالِهِ عَلَيْهِ اللَّهُ صَلَّى اللَّهُ رَسُولُ

Artinya: “Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”

3) Ijma’ ulama tentang kebolehan melakukan akad sewa menyewa.

4) Kaidah fiqh:

تَحْرِيْمُهَا عَلَى دَلِيلٍ يُدَلُّ أَنْ إِلَّا بَاحَهُ الْإِلْمَاعَاتِ فِي الْأَصْلِ.

Artinya: “Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

<sup>33</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah.

**d. Rukun dan Syarat Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik**

- 1) Sighat Ijarah, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
- 2) Pihak-pihak yang berakad, terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
- 3) Obyek akad ijarah adalah:
  - a) manfaat barang dan sewa, atau
  - b) manfaat jasa dan upah.

**e. Ketentuan Obyek Ijarah**

- 1) Objek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan jasa.
- 2) Manfaat barang dan jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
- 3) Manfaat barang atau jasa juga harus bersifat dibolehkan (tidak diharamkan)
- 4) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
- 5) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah( ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
- 6) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya .



- 7) Sewa atau upah adalah suatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat.
- 8) Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
- 9) Kelenturan (flexibility) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

**f. Kewajiban LKS dan Nasabah Dalam Pembiayaan *Ijarah***

- 1) Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa.
  - a) Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan.
  - b) Menanggung biaya pemeliharaan barang.
  - c) Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
- 2) Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa.
  - a) Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.
  - b) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil).
  - c) Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

### 3. *Murabahah*

#### a. Pengertian *Murabahah*

Penjelasan atas Pasal 19 ayat (1) huruf di Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa, yang dimaksud dengan akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.<sup>34</sup>

*Murabahah* menurut Mardani adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.<sup>35</sup>

*Murabahah* yang dijelaskan oleh Ismail adalah akad jual beli atas suatu aset/barang tertentu dimana penjual akan menjual dengan menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu<sup>36</sup>

Menurut Muhammad, akad *Murabahah* adalah akad jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.<sup>37</sup>

*Murabahah* adalah suatu skema jual beli antara penjual dan pembeli atau dalam dunia perbankan antara bank dan nasabah, dimana

<sup>34</sup> Undang-undang No.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

<sup>35</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana Pranadamedia Group, 2012),136.

<sup>36</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*,(Jakarta: Kencana,2017),138.

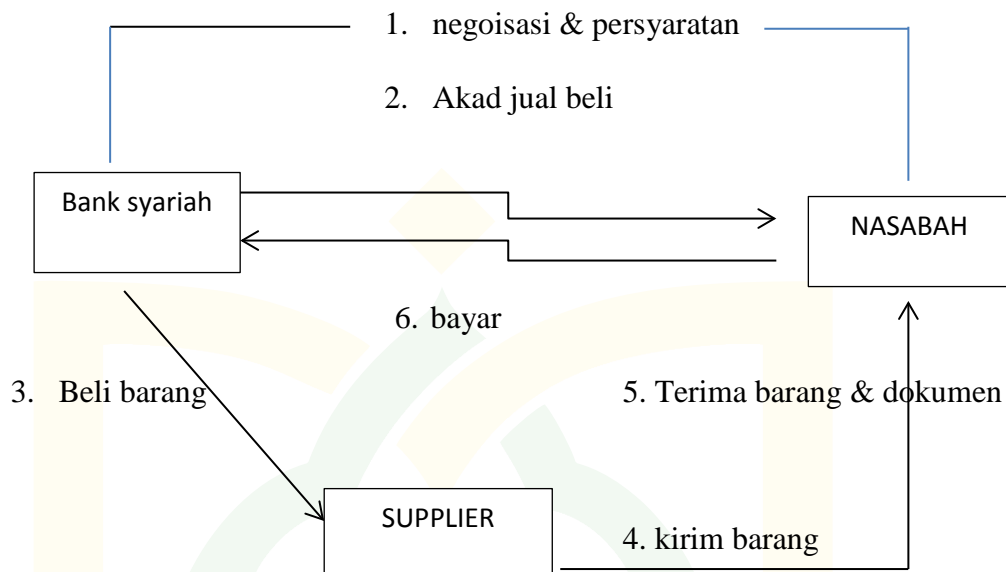
<sup>37</sup> Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah* , (Yogyakarta:AMP YPKN,2002),75.

nasabah ingin membeli suatu barang kepada pihak bank, dan bank akan membeli dan menjual kembali kepada nasabah dengan keuntungan pada awal perjanjian yang disepakati kedua belah pihak. Skema pembiayaan ini sangat banyak dijumpai pada model pembiayaan pada bank syariah, dalam skema ini bank akan mendapatkan keuntungan dari penjualan suatu barang bukan dari kelipatan kredit seperti bank konvensional.

Contoh pembiayaan dengan akad *murabahah* sebagai berikut: seseorang nasabah ingin membeli rumah tetapi kurang cukup dana untuk membayar secara tunai. Bank Syariah akan memberikan solusi dengan melakukan praktek pembiayaan dengan akad *murabahah*. Harga rumah yang diinginkan oleh nasabah berkisar Rp100.000.000,00, maka bank akan membeli rumah tersebut dan akan menjual kepada nasabah seharga rumah yang dibeli ditambah dengan margin yang disepakati berkisar 12% pertahun atau sebesar Rp12.000.000,00. Angsuran yang akan dibayarkan sebesar Rp10.000.000,00 setiap bulannya

IAIN JEMBER

### b. Skema Murabahah



#### Keterangan:


1. Bank syariah dan nasabah melakukan negosiasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Poin negosiasi meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang, dan harga jual.
2. Bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, di mana bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah, dan harga jual barang.
3. Atas dasar akad yang dilaksanakan antara bank syariah dan nasabah, maka bank syariah membeli barang dari *supplier*/penjual. Pembelian yang dilakukan oleh bank syariah

ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.

4. *Supplier* mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah bank syariah.
5. Nasabah menerima barang dari *supplier* dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.
6. Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang lazim dilakukan oleh nasabah ialah dengan cara angsuran.<sup>38</sup>

### c. Landasan Hukum *Murabahah*<sup>39</sup>

- 1) Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 275:

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا... 

Artinya: "...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...."

- 2) Hadis Nabi SAW.:

وَسَلَّمَ وَآلِهِ عَلَيْهِ اللَّهُ صَلَّى اللَّهُ رَسُولٌ أَنْ عَنْهُ اللَّهُ رَضِيَ الْخُدْرِيُّ سَعِيدُ أَبِي عَنْ  
(ابن حبان رواه البيهقي و ابن ماجه وصححه(تراض، عَنْ إِمَّا الْبَيْعِ: قَالَ

Artinya: *Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).*

<sup>38</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*,(Jakarta: Kencana,2011),139.

<sup>39</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*.

- 3) Ijma' Mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara *Murabahah* (Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid*, juz 2, hal. 161; lihat pula al-Kasani, *Bada'i as-Sana'i*, juz 5 Hal. 220-222).
- 4) Kaidah fiqh:

تَحْرِيْمُهَا عَلَى دَلِيلٍ يُدُلُّ أَنَّ إِلَّا بَاحَهُ إِلَّا الْمُعَامَلَاتِ فِي الْأَصْلِ.

Artinya: “Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

#### d. Rukun dan Syarat *Murabahah*

- 1) Rukun-rukun dalam *Murabahah*:<sup>40</sup>
- a) Penjual (*ba'i*). Penjual adalah pelaku yang akan menjual suatu aset atau abarang kepada pembeli.
  - b) Pembeli (*musytari*). Pembeli adalah pelaku yang akan membeli suatu aset atau barang dari penjual.
  - c) Ijab qabul. Ijab qabul adalah suatu perbuatan atau kesepakatan baik secara percakapan atau secara tulisan yang akan mengikat kedua pelaku transaksi.
  - d) Barang yang diperjualbelikan. Objek yang diperjual belikan harus jelas, karena objek tersebut menjadi salah satu hal yang membuat terjadinya suatu kesepakatan akad.
- 2) Syarat-syarat dalam *murabahah*:<sup>41</sup>
- a) Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.

<sup>40</sup> Idri, *Hadis Ekonomi, Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*, (Jakarta: Prenademia Group, 2016), 172.

<sup>41</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 102.

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

**e. Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah**

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh Syari'ah 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 beli 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.
- 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 dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

**f. Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah**

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerimanya sesuai dengan janji yang sudah disepakatinya, karena secara hukum janji 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.



- 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:
  - a) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - b) 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.

**g. Jaminan dalam Murabahah**

- 1) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

**h. Utang dalam Murabahah**

- 1) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.

- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

**i. Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah***

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

**j. Bangkrut dalam *Murabahah***

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

IAIN JEMBER

## BAB III

### METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah suatu cara yang digunakan dalam mengumpulkan data penelitian dan dibandingkan dengan standar ukuran yang telah ditentukan.<sup>42</sup> Seorang peneliti yang melakukan proyek penelitian, sebelumnya ia dituntut untuk mengetahui dan memahami metode serta sistematika penelitian, jika peneliti tersebut hendak mengungkapkan kebenaran melalui suatu kegiatan ilmiah. Adapun dalam penelitian ini digunakan beberapa teknik atau metode penelitian yang meliputi:

#### A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Dalam penelitian kualitatif, peneliti dituntut untuk menggali data berdasarkan apa yang diucapkan, dirasakan, dan dilakukan oleh partisipan atau sumber data. Peneliti kualitatif harus bersifat “*Perspektif Emic*”, artinya memperoleh data “sebagaimana seharusnya”, bukan berdasarkan pemikiran peneliti itu sendiri, tetapi berdasarkan realita yang terjadi dilapangan, yang dialami, yang dirasakan, dan dipikirkan oleh partisipan.<sup>43</sup>

Sedangkan jenis penelitian yang digunakan adalah pendekatan *kualitatif deskriptif*, dimana objek penelitian dapat dinilai secara empirik melalui pemahaman intelektual dan argumentasi secara logis untuk memunculkan konsepsi yang realitis. Dikatakan *deskriptif* karena data – data

---

<sup>42</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2002),126.

<sup>43</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi (Mixel Methods)*, (Bandung: Alfabeta,2016),295-296.

yang dikumpulkan berupa informasi yang diperoleh dari hasil interview, dokumentasi dan lain sebagainya.

Berdasarkan rumusan masalah, tujuan penelitian, dan dilakukan melalui pendekatan kualitatif, peneliti berusaha mengumpulkan sejumlah data atau informasi secara detail.<sup>44</sup>

## **B. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan di Bank BRISyariah KC Banyuwangi yang berlokasi di Jl. A.Yani No. 95 A Banyuwangi. Peneliti memilih BRISyariah Banyuwangi sebagai tempat penelitian karena produk tersebut merupakan produk unggulan yang tidak semua bank syariah memiliki produk ini. Salah satu bank Syariah yang menyediakan produk pembiayaan KPR yaitu BRISyariah.

## **C. Subyek Penelitian**

Subyek penelitian adalah orang atau siapa saja yang dapat membantu untuk memperoleh data yang diinginkan demi kepentingan penelitian. Sumber data utama dalam penelitian *kualitatif* menurut Lofland adalah kata-kata, dan tindakan. Selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen atau lain-lain.<sup>45</sup>

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik *purposive*, *purposive* adalah sekelompok subjek yang dipilih berdasarkan ciri- ciri atau sifat-sifat populasi yang sudah diketahui sebelumnya. Teknik *purposive* digunakan untuk tujuan tertentu, seperti penelitian bidang ekonomi.<sup>46</sup> Adanya *purposive* digunakan untuk mengambil sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu dari

<sup>44</sup> Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif Dan R&D, (Bandung: Alfabeta, 2015), 9-14.

<sup>45</sup> Lexy J Meleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya,2009),157.

<sup>46</sup> Wahyu Latif, *Metode Penelitian Kualitatif*, ( Malang: UMM Press,2010),43.

orang yang dianggap paling tahu tentang apa yang peneliti harapkan atau mungkin sebagai penguasa sehingga akan memudahkan peneliti menjelajahi objek atau situasi sosial yang diteliti.<sup>47</sup>

Subyek penelitian ini adalah tersebut adalah Bapak Hari Cahyono selaku *Manager Operasional*, Bapak Rizak Mada Astanto dan Bapak Arief Wibisono selaku *Account Officer (AO)*. Subjek yang telah ditentukan dengan pertimbangan tertentu dapat menjawab fokus penelitian yang telah ditentukan, seperti bagaimana penerapan pembiayaan KPR menggunakan akad *ijarah muntahiya bit tamlik* dengan akad *murabahah* pada BRI Syariah KC Banyuwangi, bagaimana analisis perbandingan pembiayaan KPR menggunakan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* dan akad *murabahah* pada Bank BRI Syariah KC Banyuwangi.

#### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data dapat dilakukan dalam berbagai *setting*, berbagai sumber, dan berbagai cara. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti dalam penelitian adalah observasi (pengamatan), *interview* (wawancara), dan dokumentasi dengan penjelasan sebagai berikut :

##### **1. Observasi**

Merupakan pengamatan langsung dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak objek penelitian.<sup>48</sup> Dengan cara pengamatan langsung, terhadap kemungkinan untuk mencatat hal-hal, perilaku, pertumbuhan, dan sebagainya. Sewaktu kejadian tersebut berlaku, atau

<sup>47</sup> Sugiyono, 2007,219.

<sup>48</sup> Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian Bisnis & Ekonomi*, (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2015), 94.

sewaktu- waktu perilaku tersebut terjadi. Dengan cara pengamatan data yang langsung mengenai perilaku yang tipikal dari objek dapat dicatat segera dan tidak menggantungkan data berdasarkan ingatan seseorang.<sup>49</sup>

Penelitian ini di lakukan dengan cara pengamatan secara langsung di BRISyariah Banyuwangi. Observasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis observasi terus terang, yang dimana peneliti dalam melakukan pengumpulan data menyatakan dengan terus terang kepada sumber data bahwa ia sedang melakukan penelitian. Jadi, aktivitas penelitian yang dilakukan oleh peneliti diketahui sejak awal hingga akhir oleh objek yang diteliti.<sup>50</sup>

Adapun data yang peroleh melalui teknik ini adalah :

- a. Letak lokasi BRISyariah KC Banyuwangi.
- b. Aktivitas lembaga mengenai analisis komparasi pembiayaan KPR menggunakan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* dan akad *murabahah* di Bank BRISyariah KC Banyuwangi.

## 2. Interview ( Wawancara )

Wawancara merupakan komunikasi atau pembicaraan dua arah yang dilakukan secara langsung maupun tidak langsung oleh pewawancara dan responden untuk menggali informasi yang relevan dengan tujuan penelitian.<sup>51</sup> Wawancara dalam penelitian kualitatif sifatnya mendalam

<sup>49</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian kualitatif*, (Bandung: Alfabeta,2017),167.

<sup>50</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif Dan Kuantitatif R&D*, (Bandung: Alfabeta,2014),228

<sup>51</sup> Murti Sumami & Salamah Wahyuni, *Metode Penelitian Bisnis*, (Yogyakarta: Andi,2006),85.

karena ingin mengeksplorasi informasi secara holistik dan jelas informan.<sup>52</sup>

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila penelitian ingin mengetahui hal-hal dari informan yang lebih mendalam. Teknik pengumpulan data ini berdasarkan tentang laporan dari diri sendiri atau setidak-tidaknya pada pengetahuan dan atau keyakinan pribadi.<sup>53</sup>

Dalam hal ini penelitian menggunakan wawancara secara mendalam. Hal ini dilakukan dengan maksud agar peneliti bisa memperoleh data-data yang valid namun dengan susunan yang santai sehingga lebih fleksibel dan tidak kaku. Informan pada penelitian ini adalah Pimpinan Cabang dan Account Officer (AO) BRI Syariah KC Banyuwangi. Teknik wawancara dalam penelitian ini dimaksudkan untuk menggali informasi dan memperoleh data- data tentang :

- a. Bagaimana penerapan pembiayaan KPR dengan menggunakan akad IMBT dan akad *murabahah* di Bank BRI Syariah KC Banyuwangi.
- b. Bagaimana analisis perbandingan pembiayaan KPR dengan menggunakan akad IMBT dan akad *murabahah* di Bank BRI Syariah KC Banyuwangi.

### 3. Teknik Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan penting yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, buku atau karya-karya monumental dari seseorang. Dokumen yang berbentuk tulisan misalnya

<sup>52</sup> Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2005), hal. 72

<sup>53</sup> *Ibid*, 72

catatan harian, sejarah kehidupan (*life historis*), biografi. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif.<sup>54</sup>

Tujuan dari teknik dokumentasi adalah untuk memperoleh data mengenai:

- a. Sejarah berdirinya BRI Syariah
- b. Visi dan Misi BRISyariah
- c. Struktur Organisasi BriSyariah Banyuwangi.
- d. Data lain yang berkaitan dengan analisis komparasi pembiayaan KPR menggunakan akad ijarah muntahiyah bit tamlik dan akad murabahah pada Bank BRISyariah Banyuwangi.

## E. Analisis Data

Analisis data adalah suatu usaha untuk mengetahui suatu masalah atau fokus kajian menjadi bagian-bagian (*decomposition*) sehingga susunan/tatanan bentuk sesuatu yang seurai itu tampak dengan jelas dan karenanya bisa secara lebih terang ditangkap maknanya atau lebih jernih dimengerti duduk perkaranya.<sup>55</sup> Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan pendekatan diskriptif kualitatif. Pada tahap ini seluruh data yang diperoleh dimanfaatkan sedemikian rupa sehingga dapat diambil kesimpulan.<sup>56</sup>

<sup>54</sup> Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif*. (Jakarta:Prenada Media Grup,2007),129.

<sup>55</sup> Djam'an Satori & Aan Komariah,*Metodologi Penelitian Kualitatif*,(Bandung:Alfabeta,2014),200.

<sup>56</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi*(Mixed Methods),331.



## 1. Langkah-langkah Analisis Data

Analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan mulai dari sebelum memasuki lapangan, selama di lapangan, dan setelah selesai di lapangan. Analisis telah dimulai sejak merumuskan dan menjelaskan masalah, sebelum terjun ke lapangan, dan berlangsung terus sampai penulisan hasil penelitian.<sup>57</sup>

Adapun langkah-langkah yang dilakukan dalam analisis adalah sebagai berikut:

### a. Analisis data sebelum di lapangan

Tahap pengumpulan data, dilakukan melalui instrumen pengumpulan data.<sup>58</sup> Dalam tahap ini analisis dilakukan terhadap data hasil studi pendahuluan, atau data sekunder, yang akan digunakan untuk menentukan fokus penelitian. Namun penelitian ini masih bersifat sementara dan akan berkembang setelah peneliti memasuki lapangan.<sup>59</sup>

### b. Analisis data selama di lapangan

Dalam analisis ini dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung, dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu. Pada wawancara, peneliti sudah melakukan analisis terhadap jawaban yang diwawancarai. Bila jawaban yang diwawancarai setelah selesai dianalisis serta belum memuaskan maka peneliti melanjutkan

---

<sup>57</sup> *Ibid*,333.

<sup>58</sup> V. Wiratman Sujarweni, *Metodologi Penelitian Bisnis dan Ekonomi*, (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2015), 122.

<sup>59</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*, 334.

pertanyaan lagi, tahap tertentu sampai data yang diperoleh dianggap kredibel.

Adapun aktifitas dalam analisis data, yaitu reduksi data penyajian data, dan verifikasi data. Data-data tersebut dilakukan setelah proses pengumpulan data.

Reduksi data, yaitu proses analisis data setelah peneliti memasuki lapangan. Seperti telah dikemukakan, semakin lama peneliti kelapangan, maka jumlah data akan semakin banyak, kompleks dan rumit. Untuk itu perlu segera dilakukan analisis data melalui reduksi.<sup>60</sup>

Penyajian data, setelah proses reduction, langkah selanjutnya yang dilakukan adalah penyajian data. Penyajian data ini dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, dan sejenisnya. Namun yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif.<sup>61</sup>

Verifikasi data, langkah selanjutnya adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data selanjutnya. Akan tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan ada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali

---

<sup>60</sup> *Ibid*,336.

<sup>61</sup> *Ibid*,339.

kelapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel.<sup>62</sup>

#### **F. Keabsahan Data**

Hasil penelitian harus dipertanggungjawabkan dengan melakukan pengecekan tentang keabsahan data yang diperoleh untuk membuktikan bahwa data yang telah diamati oleh peneliti sesuai dengan realita yang terjadi di lapangan. Adapun teknik dalam pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan teknik triangulasi. Teknik triangulasi disini diartikan sebagai teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari sebagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada.<sup>63</sup> Dalam hal ini, peneliti menggunakan triangulasi sumber untuk menguji kredibilitas data dengan cara mengecek data terkait yang diperoleh dari sumber yang sama dengan teknik yang berbeda.

Jadi, dalam triangulasi teknik pengumpulan data ini, peneliti melakukan diskusi lebih lanjut kepada sumber data yang bersangkutan untuk memastikan data mana yang dianggap benar apabila data diperoleh dari wawancara, observasi, dan dokumentasi.<sup>64</sup>

#### **G. Tahap-tahap Penelitian**

Bagian tahap penelitian ini merupakan bagian rencana penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti. Dimulai dari penelitian terdahulu, pengembangan desain, penelitian sebenarnya, hingga sampai pada penelitian laporan. Adapun tahap-tahap penelitian sebagai berikut:

---

<sup>62</sup> *Ibid*,343.

<sup>63</sup> Burhan Bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada,2007),198.

<sup>64</sup> Sugiyono,*Metode Penelitian*, 273-274.

1. Pra penelitian, pada tahap ini peneliti melakukan observasi di BRISyariah KC Banyuwangi mengenai izin akan melakukan penelitian.
2. Menyusun rancangan penelitian, perencanaan, penentuan segala sesuatu dan perlengkapan yang diperlukan dalam kegiatan penelitian. Kemudian menyerahkan surat izin penelitian dan proposal pada BRISyariah KC Banyuwangi untuk memberi izin penelitian mengenai analisis komparasi pembiayaan KPR menggunakan akad imbt dan akad murabahah pada Bank BRI Syariah KC Banyuwangi.
3. Kegiatan penelitian ini akan diawali dengan pengumpulan data dengan teknik observasi (pengamatan), *interview* (wawancara), dan dokumentasi dengan subjek penelitian yang sudah ditentukan, yaitu Pimpinan Cabang dan *Account Officer* (AO) BRI Syariah KC Banyuwangi. Apabila data telah terkumpul, maka peneliti akan menganalisa dan menguji kredibilitasnya.
4. Penulisan laporan atau penulisan hasil penelitian. Data-data yang sudah dianalisa, akan ditulis dalam bentuk laporan dengan memperhatikan tata cara penulisan seperti yang ada pada buku pedoman karya tulis ilmiah, agar mendapatkan hasil yang benar dan mudah dipahami.

## BAB IV

### PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA

#### A. Gambaran Obyek Penelitian

##### 1. Sejarah Bank Bri Syariah

Nama BRI Syariah dipilih untuk menggambarkan secara langsung hubungan PT. Bank PT. Bank BRI Syariah resmi beroperasi berdasarkan izin dari Bank Indonesia pada tanggal 16 Oktober 2008 melalui surat No.10/67/KEP.GBI/DpG/2008. Pada tanggal 17 November 2008 PT Bank BRI Syariah secara resmi beroperasi berdasarkan prinsip syariah Islam. Sejak saat ini, tanggal 17 November ditetapkan sebagai hari ulang tahun PT. Bank BRI Syariah. Sejarah BRI Syariah berawal pada tanggal 19 Desember 2007 saat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., mengakuisisi Bank Jasa Arta. Setelah mendapat izin dari Bank Indonesia pada tanggal 16 Oktober 2008 melalui surat No. 10/67/KEP.GBI/DpG/2008, PT. Bank BRI Syariah kemudian secara resmi menjalankan kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah pada tanggal 17 November 2008. Setelah sebelumnya sempat menjalankan kegiatan usaha bank secara konvensional.<sup>65</sup>

BRI Syariah merupakan anak perusahaan dari Bank Rakyat Indonesia yang akan melayani kebutuhan perbankan masyarakat Indonesia dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah.

---

<sup>65</sup> [https://www.brisyariah.co.id/tentang\\_kami.php?f=sejarah](https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=sejarah)

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). Penandatanganan akta pemisahan tersebut dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama Bank Rakyat Indonesia dan Bapak Venje Rahadjo selaku Direktur Utama BRISyariah, sebagaimana akta pemisahan No.27 tanggal 19 Desember 2008 dibuat dihadapan notaris Fathiah Helmi SH. Di Jakarta. Peleburan unit usaha syariah Bank Rakyat Indonesia ke dalam BRISyariah ini berlaku efektif pada tanggal 1 januari 2009. Penandatanganan yang bernilai strategis ini sebagai bentuk dukungan nyata induk perusahaan kepada kegiatan operasional BRI Syariah.

Sebagai bagian dari keluarga besar Bank Rakyat Indonesia, BRISyariah mendapat dukungan penuh dari Bank Rakyat Indonesia sebagai pemegang saham sebagaimana tercermin dari penambahan modal disetor yang dilakukan sebanyak dua kali di tahun 2008, sehingga saat ini BRISyariah menjadi salah satu bank syariah dengan struktur permodalan yang kuat.<sup>66</sup>

## **2. Visi dan Misi BRI Syariah**

### **a. Visi BRI Syariah<sup>67</sup>**

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

<sup>66</sup> [https://www.brisyariah.co.id/tentang\\_kami.php?f=sejarah](https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=sejarah)

<sup>67</sup> [https://www.brisyariah.co.id/tentang\\_kami.php?f=visimisi](https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=visimisi)

b. Misi BRI Syariah

- 1) Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan Finansial nasabah.
- 2) Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- 3) Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.
- 4) Meningkatkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman pikiran.

c. Motto PT. Bank BRI Syariah

BRISyariah mempunyai motto yang berbunyi “Bersama Wujudkan Harapan Bersama” sebagai perwujudan dari visi dan misi BRISyariah sendiri yang mempunyai arti bahwa BRISyariah ingin menjelaskan bahwa seluruh stake holder BRISyariah baik internal (seluruh karyawan) maupun external (nasabah) merupakan instrument yang penting dalam rangka mewujudkan seluruh harapan stake holder.

d. Nilai-nilai Budaya Kerja PT. Bank BRI Syariah (PASTI OKE)

**Profesional** : kesungguhan dalam melakukan tugas sesuai dengan standar teknis dan etika yang telah ditentukan.

**Antusias** : semangat atau dorongan untuk berperan akti dan mendalam pada setiap aktivitas kerja.

**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.

**Tawakal** : optimisme yang diawali dengan doa dan dimanifestasikan melalui upaya yang sungguh-sungguh dan diakhiri dengan keikhlasan atas hasil yang dicapai.

**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.

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

**Kepuasan Pelanggan** : memiliki kesadaran sikap serta tindakan yang bertujuan memuaskan pelanggan eksternal dan internal di lingkungan perusahaan.

e. Tujuan perusahaan PT. Bank BRI Syariah<sup>68</sup>

BRISyariah merupakan bank yang terbilang baru, bank yang mulai beroperasi pada tahun 2009 ini terus melakukan berbagai persiapan dan pembenahan dalam rangka membangun fondasi yang

---

<sup>68</sup> [www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id)



kokoh untuk menunjang pertumbuhan bank. Untuk mengembangkan pelayanan jaringan BRISyariah mengembangkan layanan penjualan melalui sinergi dengan Bank Rakyat Indonesia dalam bentuk Unit Pelayanan Syariah (UPS) atau Unit Mikro untuk melayani sektor UMKM (Usaha Mikro kecil Menengah).

BRISyariah juga akan mempersiapkan peluncuran produk baru baik pendanaan maupun pembiayaan, yang akan difokuskan pada segmen UMKM dan konsumen sesuai dengan visinya menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

Keseluruhan inisiatif ini tentunya tidak akan berhasil dilaksanakan tanpa dukungan sumber daya manusia yang handal. Selain menggiatkan program rekrutmen untuk mengisi posisi lowong. BRISyariah juga akan menyelenggarakan berbagai pelatihan untuk meningkatkan pengetahuan dan keahlian kerja.

Hal lain yang tidak kalah penting dilakukan BRI Syariah adalah memperkuat sistem teknologi informasi untuk mendukung kegiatan operasional bank sehari-hari. Bank akan mengimplementasikan *Core Banking System* dan mengembangkan layanan prima bagi nasabah.<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup> [www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id)

### 3. Struktur Organisasi PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Jember

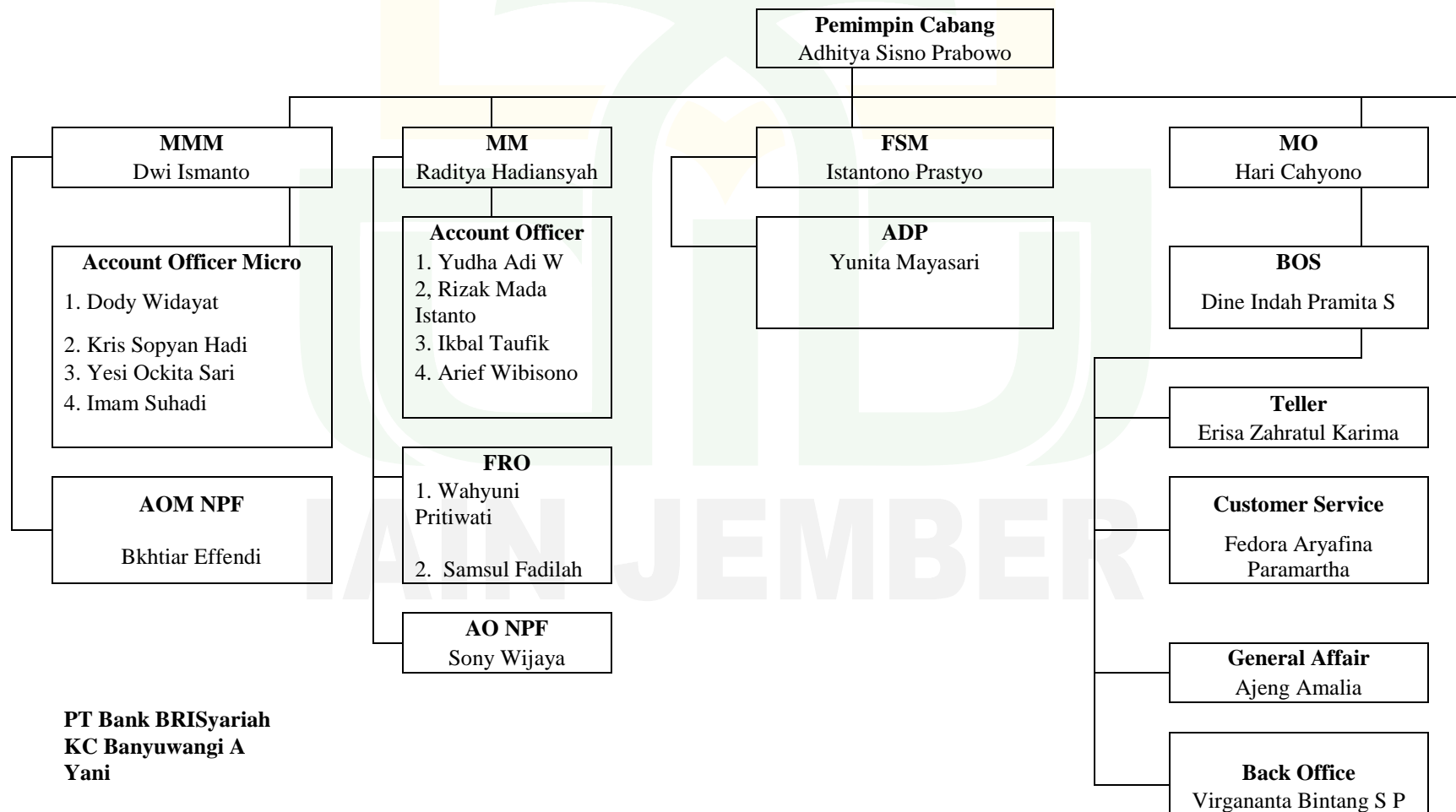
Setiap organisasi mempunyai tujuan yang telah direncanakan dan ditetapkan. Langkah utama dalam mencapai tujuan tersebut adalah dengan merencanakan dan merumuskan stuktur organisasi yang sesuai dengan kondisi dan kebutuhan organisasi. Agar tujuan yang telah ditetapkan dapat tercapai, maka orang yang bekerja dalam suatu organisasi harus mengetahui dan mengerti akan tugas, tanggungjawab dan wewenangnya. Untuk menggambarkan secara sistematis hubungan kerja antar unsur-unsur organisasi maka harus ada struktur organisasi yang jelas. Adapun struktur organisasi pada PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Banyuwangi adalah sebagai berikut :<sup>70</sup>



---

<sup>70</sup> Hari Cahyono, wawancara, Banyuwangi, 18 Februari 2020.

**Gambar 4.1**  
**STRUKTUR ORGANISASI**  
**KANTOR CABANG BANYUWANGI**



**PT Bank BRISyariah**  
**KC Banyuwangi A**  
**Yani**

**Adhitya Sisno Prabowo**  
**Pinca**

#### 4. Ruang lingkup kegiatan Usaha PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Banyuwangi

BRI Syariah mempunyai beberapa produk yang dapat digunakan untuk kebutuhan konsumen. Ada begitu banyak produk yang diberikan untuk memuaskan konsumen, berikut beberapa produk yang dimiliki oleh bank BRI Syariah:

##### a. Tabungan Haji BRISyariah<sup>69</sup>

- 1) Motto: Mewujudkan langkah terbaik dalam menyempurnakan ibadah.<sup>70</sup>

Tabungan haji IB merupakan tabungan investasi dari BRISyariah bagi calon Haji yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan Biaya perjalanan Ibadah Haji (BPIH) dengan prinsip bagi hasil.

- 2) Manfaat

Ketenangan, kenyamanan serta lebih berkah dalam penyempurnaan ibadah karena pengelolaan dana sesuai syariah.<sup>71</sup>

- 3) Fasilitas<sup>72</sup>

- a) Aman, karena diikutsertakan dalam program penjaminan pemerintah
- b) Dapat bertransaksi di seluruh jaringan kantor cabang

BRISyariah secara online

<sup>69</sup> <https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=20>

<sup>70</sup> Ibid

<sup>71</sup> Ibid

<sup>72</sup> Ibid

- c) Gratis
  - d) Biaya administrasi
  - e) Biaya asuransi jiwa dan kecelakaan
  - f) Bagi hasil yang kompetitif
  - g) Pemotongan zakat secara otomatis dari bagi hasil yang anda dapatkan
  - h) Online dengan siskohat
  - i) Kemudahan dalam merencanakan persiapan ibadah haji anda
  - j) Tersedia pilihan kelompok bimbingan ibadah haji (KBIH)
- 4) Syarat dan ketentuan<sup>73</sup>

**Tabel 4.1**  
**Tabel Syarat dan Ketentuan Haji BRISyariah**

Persyaratan	Perorangan
Dokumen	Fotocopy KTP yang masih berlaku
Setoran awal minimal	Rp. 50.000
Setoran selanjutnya minimal	Rp. 100.000

**b. Tabungan Faedah BRI Syariah IB<sup>74</sup>**

- 1) Motto: Kemudahan bertransaksi yang pebuh nilai kebaikan.<sup>75</sup>

Tabungan Faedah BRISyariah IB merupakan tabungan dari BRISyariah bagi nasabah yang menggunakan prinsip titipan, dipersembahkan bagi anda yang menginginkan kemudahan dalam transaksi keuangan.

<sup>73</sup> Ibid

<sup>74</sup> <https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=9>

<sup>75</sup> Ibid

## 2) Manfaat:

Ketenangan dan kenyamanan yang pebuh nilai kebaikan serta lebih berkah karena pengelolaan dan sesuai syariah.<sup>76</sup>

3) Fasilitas<sup>77</sup>

a) Aman, karena diikutsertakan dalam program penjaminan pemerintah

b) Dapat bertransaksi diseluruh jaringan kantor dan elektronik BRISyariah secara online dan realtime

c) Beragam FAEDAH (fasilitas serba mudah)

(1) Ringan setoran awal Rp. 100.000,-

(2) Gratis biaya administrasi bulanan

(3) Gratis biaya kartu ATM bulanan

(4) Biaya tarik tunai murah diseluruh jaringan ATM BRI, Bersama dan prima

(5) Biaya transfer murah atas jaringan ATM BRI, Bersama & Prima

(6) Biaya cek saldo murah di jaringan ATM BRI, Bersama & prima

(7) Biaya debit prima murah

d) Dengan kartu ATM BRISyariah, anda mudah melakukan beragam transaksi perbankan di ATM BRISyariah serta di

---

<sup>76</sup> Ibid

<sup>77</sup> Ibid

puluhan ribu jaringan ATM BRI, ATM Bersama maupun ATM Prima di seluruh Indonesia.

e) Berbagai layanan perbankan yang dapat dilakukan di mesin

ATM BRISyariah :

(1) Informasi saldo

(2) Tarik tunai

(3) Ganti pin

(4) Transfer ke rekening BRISyariah maupun ke bank lain

(5) Pembayaran tagihan : Telkom PSTN, Telkomvision, Internet Speedy, telco pascabayar (Flexi, kartu HALO, XL, AXIS, ESIA, Smartfren), PLN (Pascabayar, non tagihan listrik)

(6) Pembayaran pembelian : telco prabayar (Telkomsel, Simpati, kartu AS, XL, Indonesia, Axis, Esia, Smartfren), PLN prabayar / token, tiket KAI

(7) Pembayaran uang sekolah (SPP)

f) Kartu ATM BRISyariah juga berfungsi sebagai kartu debit untuk berbelanja tanpa menggunakan uang tunai di seluruh merchant berlogo Debit BRI dan prima

g) Dapat diberikan bonus sesuai kebijakan bank

h) Dapat dilakukan pemotongan zakat secara otomatis dari bonus yang diterima.

4) Syarat dan Ketentuan<sup>78</sup>

**Tabel 4.2**  
**Tabel Syarat dan Ketentuan Tabungan Faedah BRI Syariah IB**

Persyaratan	Perorangan
Dokumen	1) Fotocopy KTP yang masih berlaku 2) Fotocopy NPWP
Setoran awal minimal	Rp 100.000,-

c. Tabungan impian BRISyariah IB<sup>79</sup>1) Motto: Wujudkan Impian Dengan terencana.<sup>80</sup>

Tabungan impian BRISyariah Ib adalah tabungan berjangka dari Bank BRISyariah dengan prinsip bagi hasil yang dirancang untuk mewujudkan impian anda dengan terencana.

2) Keunggulan:<sup>81</sup>

- a) **TENANG**, dan dikelola dengan prinsip syariah
- b) **RINGAN**, setoran awal ataupun setoran rutin bulanan minimum Rp. 50.000,-
- c) **PRAKTIS**, sistem autodebet memungkinkan nasabah untuk tidak datang ke cabang untuk melakukan setoran rutin bulanan
- d) **FLEKSIBEL**, nasabah bebas memilih jangka waktu maupun tanggal autodebet setoran rutin
- e) **GRATIS**, biaya administrasi tabungan, biaya autodebet setoran rutin dan premi asuransi jiwa
- f) **AMAN**, otomatis dilindungi asuransi jiwa

---

<sup>78</sup> Ibid

<sup>79</sup> <https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=19>

<sup>80</sup> Ibid

<sup>81</sup> Ibid



- g) **MUDAH**, perlindungan asuransi otomatis tanpa pemeriksaan kesehatan
- h) **KOMPETITIF**, bagi hasil yang menarik
- i) **NYAMAN**, nasabah dapat mewujudkan impian (misal : umrah, gadget, liburan, pendidikan, kurban, mudik, dan sebagainya) dengan perencanaan dan pengelolaan yang baik.

3) Syarat pembukaan<sup>82</sup>

**Tabel 4.3**

**Tabel Syarat pembukaan Tabungan impian BRISyariah IB**

Dokumen	Fotokopi KTP yang masih berlaku
Setoran awal	Min. Rp. 50.000,-
Setoran rutin	Min. Rp. 50.000,- dan kelipatannya
Usia saat pembukaan	Min. 17 tahun, maks. 60 tahun
Usia saat jatuh tempo	Maks. 65 tahun
Jangka waktu penempatan	Min. 1 tahun Maks. 20 tahun
Lainnya	Wajib memiliki rekening Tabungan Fedah BRISyariah IB

4) Manfaat asuransi<sup>83</sup>

**a) Santunan Uang Duka**

Jika meninggal karena kecelakaan, maka jumlah manfaat asuransi yang diberikan:

- (1) 5X setoran rutin bulanan, maksimum Rp. 25 juta, untuk tabungan yang dibuka dengan jangka waktu 1-5 tahun
- (2) 10x setoran rutin bulanan, maksimum Rp. 50 juta, untuk tabungan yang dibuka dengan jangka waktu 6-10 tahun

<sup>82</sup> Ibid

<sup>83</sup> Ibid

(3) 20x setoran rutin bulanan, maksimum Rp. 100 juta, untuk tabungan yang dibuka dengan jangka waktu 11-20 tahun

Bila memiliki lebih dari 1 rekening tabungan impian BRISyariah ib, total santunan uang duka maksimum Rp. 1 Miliar/Nasabah

#### **b) Akumulasi Sisa Setoran Rutin**

Jumlah manfaat asuransi yang diberikan secara sekaligus sebesar akumulasi sisa setoran rutin bulanan yang belum dibayarkan hingga jatuh tempo, maksimum Rp. 750 juta / nasabah jika :

- (1) Tahun I kepesertaan, jumlah manfaat asuransi diberikan jika nasabah meninggal karena kecelakaan
- (2) Tahun II atau selanjutnya kepesertaan, jumlah manfaat asuransi diberikan jika nasabah meninggal karena kecelakaan maupun bukan kecelakaan.

#### **d. Tabunganku BRISyariah IB<sup>84</sup>**

- 1) Motto: Kebaikan menabung yang mudah dan menguntungkan.<sup>85</sup>

Tabunganku BRISyariah ib adalah tabungan untuk warga Negara Indonesia perorangan yang menggunakan prinsip titipan dengan persyaratan mudah dan ringan yang bebas biaya administrasi serta memiliki berbagai keuntungan.

<sup>84</sup> [www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id)

<sup>85</sup> Ibid

## 2) Manfaat

Ketenangan, kenyamanan, serta lebih berkah dengan berbagai keuntungan dan kemudahan.<sup>86</sup>

3) Fasilitas<sup>87</sup>

- a) Aman, karena diikutsertakan dalam program penjaminan pemerintah
- b) Dapat bertransaksi untuk setoran tunai di seluruh jaringan kantor cabang BRISyariah secara online
- c) Gratis biaya administrasi tabungan
- d) Bonus sesuai kebijakan bank
- e) Pemotongan zakat secara otomatis dari bonus yang diterima

4) Syarat dan ketentuan<sup>88</sup>

Tabel 4.4

Tabel Syarat pembukaan TabunganKu BRISyariah IB

Persyaratan	WNI dan Perorangan
Dokumen	Fotocopy KTP yang masih berlaku
Setoran awal minimal	Rp. 20.000,-
Setoran selanjutnya minimal	Rp. 10.000,-

\*) Transaksi selain setoran tunai hanya dapat dilakukan di kantor cabang tempat rekening dibuka

e. Pembiayaan Umrah BRISyariah IB<sup>89</sup>

- 1) Motto: Siapapun kini dapat beribadah umrah dengan mudah dan murah.

---

<sup>86</sup> Ibid

<sup>87</sup> Ibid

<sup>88</sup> Ibid

<sup>89</sup> <https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=18>

## 2) Akad

Setiap muslim pasti merindukan baitullah, sempurnakan kerinduan anda pada Baitullah dengan ibadah umrah. Pembiayaan umrah BRISyariah ib kini hadir membantu anda untuk menyempurnakan niat anda beribadah dan berziarah ke baitullah.

Produk pembiayaan umrah BRISyariah ib menggunakan prinsip akad jual beli manfaat/jasa (ijarah Multijasa).<sup>90</sup>

## 3) Manfaat

Merealisasikan niat beribadah ke baitullah melalui ibadah umrah, dengan mudah, tenang, nyaman, dan berkah karena sesuai syariah.<sup>91</sup>

## 4) Fasilitas<sup>92</sup>

- a) Pembiayaan umrah flexible dengan pilihan jangka waktu sesuai kemampuan hingga 36 bulan
- b) Paket umrah tersedia dari berbagai pilihan biro tour dan travel yang telah kerjasama dengan BRISyariah atau dari pilihan nasabah sendiri-sendiri
- c) Dapat diangsur setelah nasabah selesai menyempurnakan ibadah umrah
- d) Uang muka minimal 10% dari nilai paket umrah yang dibeli
- e) Persyaratan mudah dan proses cepat
- f) Cicilan tetap dan ringan

---

<sup>90</sup> Ibid

<sup>91</sup> Ibid

<sup>92</sup> Ibid

- g) 1 (satu) orang nasabah dapat mengajukan pinjaman maksimal 5 paket
  - h) Nilai pembiayaan umrah minimal Rp. 10.000.000,- maksimal Rp. 150.000.000,-
- 5) Syarat dan ketentuan<sup>93</sup>
- a) Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah
  - b) Maksimal usia 65 tahun
  - c) Surat persetujuan suami/istri
  - d) Nasabah wajib membuka rekening tabungan atau giro di BRISyariah
  - e) Diperkenankan pendapatan gabungan dengan pasangan (suami/isteri)
  - f) Cicilan tetap dan ringan
  - g) Ada jaminan bisa berupa : emas, deposito, mobil/motor dengan BPKB, atau tanah bangunan bersertifikat SHM/SHGB
  - h) Pelunasan dipercepat diperkenankan setelah cicilan berjalan lebih dari setengah periode jangka waktu pembiayaan

---

<sup>93</sup> Ibid

6) Persyaratan Dokumen Nasabah<sup>94</sup>

**Tabel 4.5**  
**Tabel persyaratan dokumen nasabah Pembiayaan Umrah BRISyariah IB**

Dokumen kelengkapan pemohon	Karyawan	Non- karyawan
Aplikasi umrah	√	√
Persetujuan suami/istri	√	√
Copy KTP Pemohon dan KTP pasangan (bila telah menikah)	√	√
Copy kartu keluarga	√	√
Copy surat nikah	√	√
Copy NPWP Pribadi (untuk pinjaman > Rp. 50 juta)	√	√
Surat keterangan pekerjaan (asli)/ Copy SK pengangkatan	√	
Surat keterangan penghasilan/slip gaji (asli)	√	√
Copy rekening Tabungan/Giro Calon nasabah 3 bulan terakhir	√	√

**f. KKB IB<sup>95</sup>**

- 1) Motto: Miliki kendaraan idaman untuk kebaikan anda.<sup>96</sup>

Memiliki kendaraan idaman (mobil) kini tidak hanya sebatas impian. Kini kepemilikan kendaraan bermotor ib (KKB IB) memberikan keleluasaan bagi anda untuk pembelian kendaraan (mobil) baru maupun bekas pakai serta anda bebas menentukan pilihan merk.

- 2) Manfaat

Ketenangan serta kenyamanan yang lebih berkah dalam memiliki kendaraan (mobil) idaman karena sesuai syariah.<sup>97</sup>

<sup>94</sup> Ibid

<sup>95</sup> <https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=17>

<sup>96</sup> Ibid

<sup>97</sup> Ibid

3) Fasilitas<sup>98</sup>

- a) Persyaratan mudah dan proses cepat
- b) Uang muka ringan
- c) Margin kompetitif
- d) Angsuran tetap sepanjang jangka waktu pembiayaan
- e) Jangka waktu hingga 5 tahun
- f) Biaya administrasi terjangkau

4) Syarat dan ketentuan<sup>99</sup>

- a) Pemohon minimal berusia 21 tahun atau sudah menikah, pada masa pembiayaan lunas berusia maksimum :

- (1) 55 tahun untuk pegawai (usia pensiun)
- (2) 65 tahun untuk pengusaha, profesional

- b) Karyawan/wiraswasta/profesional dengan masa kerja :

- (1) Karyawan : minimal 2 tahun
- (2) Profesional : minimal 2 tahun
- (3) Wirasawasta : pengalaman menjalankan usaha minimal 3 tahun
- (4) Berpenghasilan dan mampu mengangsur setiap bulan sampai dengan jatuh tempo
- (5) Jaminan adalah objek pembiayaan KKB Ib
- (6) Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank
- (7) Dokumen yang dilengkapi:

---

<sup>98</sup> Ibid

<sup>99</sup> Ibid

**Tabel 4.6**  
**Tabel persyaratan dokumen KKB IB**

Dokumen (Fotokopi)	Pegawai	Pengusaha	Profesional
KTP yang masih berlaku (suami/istri)	√	√	√
Kartu keluarga dan surat nikah	√	√	√
Surat izin praktek	√	√	√
Rekening koran atau tabungan 3 bulan terakhir	√	√	√
Slip gaji terakhir/ surat keterangan penghasilan	√	√	√
Laporan keuangan 2 tahun terakhir	√	√	√
Akte perusahaan, SIUP, TDP	√	√	
NPWP	√	√	√

**g. Mobile BRIS<sup>100</sup>**

**1) Motto :** Transaksi kapanpun dan dimanapun<sup>101</sup>

**2) Semakin Mudah Untuk Bertransaksi**

Make it simple, dengan hanya mengunduh (men-download)

aplikasi mobileBRIS menjadikan semua transaksi perbankan anda semakin mudak dilakukan kapan dan dimana saja. MobileBRIS adalah fasilitas layanan berbasis ponsel yang dapat memudahkan anda untuk melakukan pembayaran seluruh tagihan rutin bulanan, transfer, isi ulang pulsa, sampai pembayaran zakat, infaq, shodaqoh (ZIS).<sup>102</sup>

<sup>100</sup> <https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?url=1&f=mobilebanking>

<sup>101</sup> Ibid

<sup>102</sup> Ibid



### 3) Mudah dan Fleksibel

Transaksi perbankan dapat dilakukan kapan dan dimana saja, tidak tergantung dengan jam operasional bank dan dapat diakses selama 24 jam.<sup>103</sup>

- a) Biaya sms tergantung masing-masing telco provider
- b) Saat ini layanan dapat digunakan oleh pengguna operator:

Telkomsel, indosat, XL

### 4) Syarat registrasi mobileBRIS

Untuk menggunakan layanan mobileBRIS dapat melakukan registrasi/ pendaftaran smsBRIS (SMS Banking BRISyariah) terlebih dahulu melalui ATM BRISyariah atau di KCI/KC/KCP BRISyariah, dengan ketentuan sebagai berikut:<sup>104</sup>

- a) 1 (satu) rekening tabungan BRISyariah ib nasabah hanya dapat didaftarkan untuk 1 (satu) nomor telepon seluler/handphone
- b) Di menu utama ATM BRIS, pilih menu “registrasi”
- c) Pilih menu SMSBanking
- d) Pada layar registrasi, masukan nomor ponsel anda dan 6 (enam) digit angka PIN yang dapat anda tentukan sendiri
- e) Registrasi telah selesai, dan anda akan menerima receipt/ struktur sukses registrasi sebagai tanda bukti registrasi smsBRIS, sms

---

<sup>103</sup> Ibid

<sup>104</sup> Ibid

notifikasi yang dikirimkan ke telepon seluler anda, dan sms yang berisi link aplikasi mobileBRIS yang dapat anda unduh

- f) Klik link dari sms yang anda terima setelah notifikasi registrasi sms BRIS berhasil atau unduh (download) aplikasi pada blackberry app world, android market, apple app store, nokia store, atau website [www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id). Jalankan aplikasi setelah proses unduh selesai
- g) Setelah proses registrasi berhasil melalui ATM maka nasabah dapat menggunakan layanan transaksi non finansial dan mobileBRIS
- h) Jika nasabah ingin menggunakan fitur transaksi finansial diharuskan untuk mengaktifkan fasilitas tersebut di kantor cabang BRISyariah terdekat, dengan alur pelaksanaan di cabang dengan menyertakan KTP asli, buku tabungan asli, dan kartu ATM BRIS
- i) Jika nasabah telah menggunakan layanan smsBRIS sebelumnya, maka nasabah dapat mengunduh (mendownload) aplikasi mobileBRIS pada telepon seluler nasabah yang terdaftar pada layanan sms BRIS. Aplikasi juga dapat diunduh (di-download) melalui Blackberry app world, android market, apple app store, nokia store dan website [www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id). Jalankan aplikasi setelah proses unduh selesai

### 5) Cara Unduh (Download) Aplikasi<sup>105</sup>

Blackberry app world

Pilih menu aplikasi app world

- a) Ketik pada kolom search : mobilebris untuk mencari aplikasi
- b) Klik “Download” untuk mengunduh aplikasi
- c) Ikuti petunjuk layar selanjutnya
- d) Jika aplikasi telah terinstall, layanan mobile BRIS telah dapat digunakan

### 6) App Store / APPLE STORE<sup>106</sup>

- a) Pilih menu aplikasi “App Store”
- b) Pilih tab search, ketik : mobilebris
- c) Klik “free” pada aplikasi lalu “install”
- d) Ikuti petunjuk layar selanjutnya
- e) Jika aplikasi telah terinstal, layanan mobilebris telah dapat digunakan

### 7) Google Play<sup>107</sup>

- a) Pilih menu aplikasi “google play/ play store/ android market”
- b) Ketik pada menu search : mobilebris untuk mencari aplikasi
- c) Klik “install” dan “accept&download” untuk mengunduh dan menginstall aplikasi
- d) Ikuti petunjuk layar selanjutnya

---

<sup>105</sup> Ibid

<sup>106</sup> Ibid

<sup>107</sup> Ibid

- e) Jika aplikasi telah terinstall, layanan mobilebris telah dapat digunakan

**8) Nokia Store<sup>108</sup>**

- a) Pilih menu aplikasi “nokia store”  
 b) Pilih tab search, ketik : mobileBRIS  
 c) Klik “free” pada aplikasi lalu “install”  
 d) Ikuti petunjuk layar selanjutnya  
 e) Jika aplikasi telah terinstall, layanan mobilebris telah dapat digunakan

**9) Website [www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id)<sup>109</sup>**

- a) Pilih menu browser pada ponsel anda. Ketik : [www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id)  
 b) Pilih menu e-BRISyariah iB, E-Banking  
 c) Klik logo “mobileBRIS” disamping kiri layar  
 d) Pilih logo jenis ponsel yang anda gunakan untuk mendownload aplikasi  
 e) Ikuti petunjuk layar selanjutnya  
 f) Jika aplikasi telah terinstall, layanan mobile bris telah dapat digunakan

Note: untuk jenis ponsel iphone, silahkan download aplikasi di apple store

<sup>108</sup> Ibid

<sup>109</sup> Ibid

## 10) Fitur Transaksi<sup>110</sup>

### a) Transaksi Non Finansial

- (1) inquiry saldo
- (2) inquiry mutasi 3 transaksi terakhir
- (3) inquiry pembayaran tagihan telepon
- (4) inquiry pembayaran flexy postpaid
- (5) inquiry pembayaran speedy
- (6) inquiry pembayaran telkomvision
- (7) inquiry pembayaran kartu HALO
- (8) inquiry pembayaran Axis postpaid
- (9) inquiry pembayaran Smartfren postpaid
- (10) inquiry pembayar
- (11) an XL Postpaid
- (12) inquiry pembayaran esia postpaid
- (13) inquiry pembayaran tagihan listrik
- (14) inquiry pembayaran PLN non tagihan listrik
- (15) ganti pin

---

<sup>110</sup> Ibid

**b) Transaksi Finansial<sup>111</sup>**

**Tabel 4.7**  
**Tabel Jenis Transaksi Financial**

Jenis Transaksi Finansial	Limit/Hari
Transfer Antar Rekening Brisyariah Pembayaran ZIS : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dompot Dhuafa</li> <li>• Baznas</li> <li>• Griya Yatim</li> <li>• Baitul Mal BRI</li> </ul>	Rp. 5.000.000,-
Transfer Antar Bank Lain	Rp. 5.000.000,-
Pembayaran Tagihan: Pembayaran Halo Telkomsel Pembayaran Telkom Pembayaran Flexi Postpaid Pembayaran Axis Postpaid Pembayaran Smartfren Postpaid Pembayaran Xl Postpaid Pembayaran Esia Postpaid Pembayaran Speedy Pembayaran Telkomvision Pembayaran PLN Pembayaran Non Tagihan Listrik	Bebas (Sesuai Jumlah Tagihan / Keinginan Nasabah)
Pembelian : Pembelian Pulsa Listrik Pembelian Pulsa Simpati Pembelian Pulsa As Pembelian Pulsa Axis Pembelian Pulsa Smartfren Pembelian Pulsa Xl Pembelian Pulsa Esia	Rp. 1.000.000,-

(1) Limit transaksi dapat berubah sewaktu-waktu

(2) Seluruh transaksi gratis, kecuali pembayaran tagihan listrik, non tagihan listrik, dan pembelian token listrik dikenakan biaya Rp. 1000,-

(3) Tarif pulsa mengikuti masing-masing operator

<sup>111</sup> Ibid

**Tabel 4.8**  
**Tabel Jenis Transaksi Financial**

Operating system	Version	Provider
Blackberry	Minumum versi 4,7	Telkomsel, Indosat, dan XL
Android	Minimum versi OS 2,1	Telkomsel, Indosat, dan XL
IOS	Minimum versi Ios 4,2	Telkomsel, Indosat, dan XL
Java Symbian	Minimum versi MIDP CLDC 1,1	Telkomsel, Indosat, dan XL

#### **h. Internet Banking BRIS<sup>112</sup>**

- 1) **Motto** : Kemudahan akses perbankan di tangan anda<sup>113</sup>
- 2) **Kami Bantu Anda Bertransaksi Dengan Cepat, Aman Dan Mudah**

Dalam lingkungan bisnis yang semakin luas kompleks dan bergerak dinamis, serta untuk menghemat waktu bagi pelaku bisnis seperti anda, diperlukan solusi tepat, untuk melakukan transaksi dengan cepat, aman dan mudah.

BRISyariah hadir untuk anda dengan memberikan solusi bertransaksi dengan cepat, aman dan mudah melalui layanan *Internet Banking BRIS.*<sup>114</sup>

#### **3) Internet Banking BRISyariah (Internet Banking BRIS)**

Adalah fasilitas layanan transaksi perbankan melalui jaringan internet yang dapat diakses selama 24 jam, kapan dan

<sup>112</sup> <https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?url=1&f=ibank>

<sup>113</sup> Ibid

<sup>114</sup> Ibid

dimanapun nasabah berada menggunakan personal computer, laptop, notebook atau PDA.

Internet banking BRIS akan memberikan anda kemudahan, kepraktisan, keamanan serta kenyamanan bagi nasabah dalam melakukan transaksi secara online. Dengan layanan internet banking, transaksi dapat dilakukan dimana saja dan kapan saja, selama terdapat koneksi jaringan internet.<sup>115</sup>

#### **4) Internet Banking BRIS Membantu Anda Dalam Hal:<sup>116</sup>**

- a) Melakukan transaksi non finansial, seperti informasi saldo dan mutasi rekening, dan transaksi finansial seperti transfer antar rekening BRISyariah, transfer online antar bank, SKN (Kliring) dan RTGS
- b) Melakukan proses pembayaran tagihan bulanan anda, seperti pembayaran listrik dan telepon
- c) Melakukan transaksi pembelian

#### **5) Apa Keuntungan Menggunakan Layanan Internet Banking?<sup>117</sup>**

- a) **Hemat waktu**, karena anda tidak perlu meninggalkan meja kerja anda untuk melakukan aktivitas perbankan, cukup menggunakan PC, laptop atau smartphone anda yang telah terkoneksi dengan jaringan internet

---

<sup>115</sup> Ibid

<sup>116</sup> Ibid

<sup>117</sup> Ibid



- b) Aman**, dilengkapi sistem keamanan berlapis dengan dukungan keamanan jaringan SSL (Secure socket layer) bersertifikat verisign 128 bit serta e-token BRIS
- c) Transaksi Real Time Online**, karena dapat dilakukan kapanpun dan dimanapun melalui jaringan internet
- d) Hemat Biaya Transaksi**, hampir seluruh fitur yang ada dapat digunakan secara gratis
- e) Satu Akses Untuk Semua Produk**, dengan login hanya menggunakan 1 user ID anda dapat sekaligus mengakses seluruh produk yang anda miliki di BRISyariah
- 6) Fitur Layanan Yang Tersedia<sup>118</sup>**

**Tabel 4.9**  
**Tabel Fitur Layanan Yang Tersedia**

No.	Jenis Layanan
1.	Informasi saldo
2.	Informasi mutasi rekening tabungan / giro
3.	Informasi portofolio rekening tabungan / giro
4.	Informasi deposito
5.	Cetak (download) mutasi rekening tabungan/ giro
6.	Transfer antar rekening BRIS
7.	Transfer online ke rekening bank anggota jaringan bersama dan prima
8.	Transfer antarbank via SKN (Sistem Kliring Nasional)
9.	Transfer antarbank via RTGS (Real Time Gross Settlement)
10.	Pembayaran tagihan listrik, pembayaran nontaglis dan pembelian pulsa listrik (prepaid)

<sup>118</sup> Ibid

**7) Bagaimana Cara Memperoleh Layanan Internet Banking BRIS?<sup>119</sup>**

- a) Telah memiliki/membuka rekening tabungan di BRISyariah pada kantor cabang pembantu/ kantor kas BRISyariah
- b) Nasabah memiliki kartu ATM BRIS
- c) Nasabah memiliki nomer ponsel
- d) Nasabah memiliki alamat email
- e) Melakukan proses registrasi internet banking BRIS yang dilakukan melalui kantor cabang BRISyariah atau secara mandiri melalui website [www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id) atau <https://ibank.brisyariah.co.id>;
- f) Melakukan aktivasi transaksi finansial melalui kantor cabang BRISyariah
- g) Melakukan pemesanan e-Token BRIS sebagai fasilitas tambahan untuk melakukan aktivasi transaksi finansial anda dan melakukan proses aktivasi e-token BRIS pada layanan internet banking BRIS anda
- h) Nasabah telah membaca syarat dan ketentuan layanan internet banking BRIS

**8) e-Token BRIS<sup>120</sup>**

- a) e-token BRIS adalah sistem pengaman berupa deretan angka atau nomor yang terdiri dari 6 digit angka/ nomor yang

---

<sup>119</sup> Ibid

<sup>120</sup> Ibid

merupakan otentikasi tambahan selain user ID dan Password yang dikirimkan melalui teknologi SMS (Short message services) BRISyariah ke telepon seluler / handphone nasabah pengguna internet banking BRIS

b) e-Token BRIS hanya digunakan untuk keperluan transaksi finansial yang dilakukan oleh nasabah pengguna pada situs internet banking BRIS <https://ibank.brisyariah.co.id>

### 9) Cara Registrasi Layanan Internet Banking<sup>121</sup>

a) Melalui [www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id) atau <https://ibank.brisyariah.co.id>

(1) Nasabah melakukan login ke website BRIS atau <https://ibank.brisyariah.co.id>

(2) Untuk proses registrasi, nasabah menginput no. Kartu ATM BRIS, PIN kartu ATM BRIS, No. Hp, alamat email

(3) Nasabah membuat user ID dan Password Internet banking

(4) Untuk memperoleh fitur finansial, nasabah dapat datang langsung ke KC/KCP/KK BRISyariah terdekat

b) Melalui kantor cabang BRISyariah

(1) Nasabah datang langsung ke kantor datang langsung ke KC/KCP/KK BRISyariah terdekat

---

<sup>121</sup> Ibid

- (2) Nasabah mengisi form layanan e-Banking dan membawa dokumen-dokumen pendukung sesuai dengan ketentuan
- (3) Apabila form telah dilengkapi oleh nasabah, maka petugas CS akan memproses permintaan registrasi layanan internet banking nasabah
- (4) Setelah proses registrasi selesai, nasabah dapat sekaligus melakukan proses aktivasi fitur finansial

#### **10) Tips Keamanan Bertransaksi<sup>122</sup>**

- a) Selalu akses secara langsung melalui website resmi BRISyariah [www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id) atau <https://ibank.brisyariah.co.id>
- b) Hindari mengakses layanan internet banking BRIS melalui link yang dikirim via email (phishing)
- c) Hindari mengakses melalui situs / web lain
- d) Selalu menjaga kerahasiaan user ID & Password Internet Banking BRIS
- e) Apabila ponsel nasabah pengguna hilang segera hubungi callBRIS 500 789, dan segera lakukan pemblokiran e-token BRIS anda
- f) Petugas callBRIS tidak pernah menanyakan password internet banking BRIS anda

---

<sup>122</sup> Ibid

g) Jangan pernah mencatat/menyalin user ID & password Internet Banking anda di dalam media apapun

**i. smsBRIS 3338<sup>123</sup>**

1) Motto : Mudah, Fleksibel, dan Efisien

**2) Mudah dan Fleksibel**

Transaksi perbankan dapat dilakukan kapan saja dan dimana saja, tidak tergantung dengan jam operasional bank dan dapat dilakukan 24 jam

**3) Lebih Efisien**

Tidak dikenakan biaya transaksi layanan (hanya dikenakan tarif SMS dari operator). Semua transaksi melalui smsBRIS secara real time dan online. Apapun jenis SIM Card yang anda miliki, transaksi perbankan dapat anda lakukan.

a) Biaya sms tergantung masing-masing telco provider

b) Saat ini layanan dapat digunakan oleh pengguna operator :  
indosat, telkomsel, xl, three

**4) Fitur Transaksi<sup>124</sup>**

a) Transaksi Non Finansial

(1) Inquiry saldo

(2) Inquiry mutasi 3 transaksi terakhir

(3) Inquiry tagihan telepon

(4) Inquiry flexy postpaid

<sup>123</sup> <https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?url=1&f=smsbanking>

<sup>124</sup> Ibid

- (5) Inquiry speedy
- (6) Inquiry telkomvision
- (7) Inquiry tagihan HP (telkomsel, XL, ESIA, Smartfren)
- (8) Inquiry tagihan PLN
- (9) Ganti pin
- (10) Informasi nisbah
- (11) Informasi poin hujan emas
- (12) Fasilitas bantuan (HELP) bagi User untuk mengetahui format perintah transaksi (syntax message) smsBRIS.

**j. KPR iB**<sup>125</sup>

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

**1) Manfaat:**

a) Pembelian Property, terdiri dari:<sup>126</sup>

- (1) Pembelian rumah baru dalam keadaan siap huni (ready stock) dari developer kerjasama
- (2) Pembelian rumah baru dalam keadaan belum siap huni (indent) dari developer kerjasama

<sup>125</sup> <https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=13>

<sup>126</sup> Ibid

- (3) Pembelian rumah baru dari developer tidak bekerjasama (kondisi rumah ready stock, sertifikat dan IMB pecah perkavling)
- (4) Pembelian rumah bekas (*second*)
- (5) Pembelian apartemen baru dalam keadaan siap huni (*ready stock*) dari developer kerjasama
- (6) Pembelian apartemen baru dari developer tidak kerjasama (kondisi apartemen ready stock, sertifikat splitzing)
- (7) Pembelian apartemen bekas
- (8) Pembelian Rumah Toko (Ruko) baru dalam keadaan siap huni (ready stock) dari developer kerjasama
- (9) Pembelian Rumah Toko (Ruko) baru dari developer tidak kerjasama (kondisi ruko ready stock, sertifikat dan IMB pecah perkavling)
- (10) Pembelian Rumah Toko (Ruko) bekas.
- (11) Pembelian tanah kavling dengan luas  $\leq 2.500$  meter<sup>2</sup> di dalam kompleks perumahan (real estate).

b) Pembangunan dan Renovasi Rumah:<sup>127</sup>

- (1) Pembelian bahan-bahan material untuk pembangunan rumah (tanah wajib sudah bersertifikat dan sudah dimiliki pemohon serta IMB tersedia)
- (2) Pembelian bahan-bahan material untuk renovasi rumah

---

<sup>127</sup> Ibid

(3) Take Over/Pengalihan Pembiayaan KPR<sup>128</sup>, terdiri dari Alih pembiayaan (take over) dari lembaga keuangan konvensional ke Bank BRIsyariah (\*hanya berlaku untuk fixed income).

(4) Refinancing/Pembiayaan kembali.<sup>129</sup>

Pemberian fasilitas pembiayaan kepada Nasabah KPR BRIsyariah dimana dananya dapat digunakan untuk berbagai macam kebutuhan konsumtif selama analisa dan perhitungan kemampuan pembayaran kembali oleh nasabah memenuhi syarat dan ketentuan, fasilitas ini wajib menggunakan akad IMBT.

## 2) Fitur:<sup>130</sup>

### a) Plafon Pembiayaan

- (1) Minimal Rp.25.000.000,-
- (2) Maksimal Rp.3.500.000.000,-

### b) Uang muka ringan minimal 10%

### c) Bank Finance (Pembiayaan Bank) hingga 90% \*

### d) Jangka Waktu

- (1) Minimum 12 bulan
- (2) Maksimum 15 tahun untuk KPR iB yang bertujuan :

(a) Pembelian Rumah baik dalam kondisi baru (rumah jadi atau indent) dan rumah bekas pakai (second).

<sup>128</sup> Ibid

<sup>129</sup> Ibid

<sup>130</sup> Ibid



(b) Pembelian bahan bangunan untuk Pembangunan Rumah.

(3) Maksimum 10 tahun untuk :

(a) Pembelian Apartemen

(b) Pembelian Rumah Toko dan Rumah Kantor

(c) Pembelian bahan bangunan untuk Renovasi Rumah

(d) Take Over Pembiayaan Rumah dan Refinancing

(4) Maksimum 5 tahun

Khusus untuk pembiayaan tanah kavling siap bangun sebagai persiapan untuk pembangunan rumah.

### 3) Persyaratan Nasabah<sup>131</sup>

a) WNI

b) Pegawai/karyawan tetap dengan masa kerja atau total masa kerja ditempat sebelumnya minimal 2 (dua).

c) Profesional terbatas hanya untuk profesi kesehatan (dokter, dokter spesialis dan bidan)

d) Wiraswasta/Pengusaha dengan usaha nasabah dalam kondisi aktif dan telah berjalan minimal 5 tahun

e) Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan pada saat jatuh tempo pembiayaan untuk karyawan adalah maksimum usia pensiun, 65 tahun untuk profesi dokter/dokter spesialis

---

<sup>131</sup> Ibid

- f) Hasil track record BI Checking dan DHBI lancar/clear
- g) Dapat ditutup atau memenuhi persyaratan asuransi jiwa pembiayaan.
- h) Membuka rekening tabungan di Bank BRISyariah.
- i) Untuk total pembiayaan lebih besar sama dengan 50 juta Rupiah wajib menyerahkan NPWP Pribadi.

Bentuk kegiatan pada BRI Syariah ini terbagi menjadi tiga bagian produk yaitu produk perbankan personal, produk perbankan bisnis, dan E-Banking BRISyariah.<sup>132</sup>

1) Perbankan Personal terdiri dari:<sup>133</sup>

a) Segi Pendanaan:

- (1) Tabungan haji BRISyariah iB
- (2) Tabungan Impian BRISyariah iB
- (3) Simpanan faedah BRISyariah iB
- (4) Simpanan Pelajar iB
- (5) Giro Faedah Mudharabah BRISyariah iB
- (6) Deposito BRISyariah iB

b) Segi Pembiayaan:

- (1) KPR Faedah BRISyariah iB
- (2) KPR Sejahtera BRISyariah iB
- (3) KKB BRISyariah iB
- (4) Pembiayaan Umrah BRISyariah iB

---

<sup>132</sup> Ibid

<sup>133</sup> Ibid

- (5) Kepemilikan Multifaedah Purna BRIsyariah iB
  - (6) Kepemilikan Multifaedah Pra Purna BRIsyariah iB
  - (7) Pembiayaan Kepemilikan Multi faedah BRIsyariah iB
  - (8) Pembiayaan Kepemilikan Emas BRIsyariah iB
  - (9) Qardh Beragun Emas BRIsyariah iB
  - (10) Pembiayaan Mikro BRIsyariah iB
- 2) Perbankan Bisnis<sup>134</sup>
- a) Segi Pendanaan
    - (1) Deposito BRIsyariah iB
    - (2) Giro Faedah Wadi'ah BRIsyariah iB
    - (3) Pembiayaan Komersial BRIsyariah iB
    - (4) Pembiayaan Linkage BRIsyariah iB
    - (5) Pembiayaan Modal Kerja Revolving BRIsyariah iB
    - (6) Pembiayaan SME kurang dari 500 BRIsyariah iB
    - (7) Pembiayaan SME 200-500 BRIsyariah iB
  - 3) Electronic Banking
    - a) SMS Banking
    - b) Mobile Banking
    - c) Internet Banking
    - d) Cash Management System (CMS)
    - e) e-Form
    - f) Laku Pandai

---

<sup>134</sup> Ibid

## B. Penyajian Data dan Analisis

Penelitian ini menggunakan metode observasi, wawancara dan dokumentasi sebagai alat untuk memperoleh data yang berkaitan dan mendukung dalam penelitian ini, dan untuk mendapatkan data kualitatif. Setelah mengalami proses pengalihan data dengan berbagai metode yang dipakai mulai data yang global hingga data yang fokus, maka secara beraturan akan disajikan data-data yang mengacu pada rumusan masalah atau fokus penelitian.

Maka adapun penyajian data dalam hal ini adalah sebagai berikut:<sup>135</sup>

### 1. Penerapan pembiayaan KPR menggunakan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik dan Akad Murabahah

Secara umum timbulnya *ijarah* ataupun *murabahah* disebabkan oleh adanya kebutuhan akan barang atau manfaat barang oleh nasabah yang tidak memiliki kemampuan keuangan. Dengan kata lain apabila nasabah memiliki kemampuan keuangan, maka pemenuhan kebutuhan barang atau manfaat barang akan dilakukan langsung oleh nasabah kepada pemilik barang (*produsen*) tanpa melalui bank syariah. Dengan demikian, praktik *ijarah* dan *murabahah* yang terjadi pada aktivitas perbankan syariah, secara teknis merupakan perubahan cara pembayaran sewa dari tunai dimuka menjadi angsuran atau pengunduran periode waktu

---

<sup>135</sup> Arief Wibisono, wawancara, Banyuwangi, 02 Maret 2020.

pembayaran (d disesuaikan dengan kemampuan nasabah) atau biaya sewa yang telah dibayarkan dimuka oleh bank.<sup>136</sup>

Seperti yang dijelaskan oleh Bapak Arief Wibisono selaku *Account Officer* di BRISyariah KC Banyuwangi menjelaskan bahwa:

“Pembiayaan KPR ini biasanya nasabah ingin melakukan transaksi dengan cara kredit atau angsuran karena tidak mampu membayar dengan cara tunai.

Penerapan pembiayaan KPR dengan akad ijarah muntahiyah bit tamlik dan akad murabahah memiliki beberapa komponen yang masing-masing memiliki suatu kelebihan maupun kekurangan. Hasil wawancara yang dilakukan langsung kepada lembaga terkait bahwa penerapan pembiayaan KPR dengan akad ijarah muntahiyah bit tamlik dan akad murabahah memiliki beberapa kriteria perbedaan dalam prosedur dan penerapannya. Maka dari itu analisis mengenai pembiayaan KPR dengan akad ijarah muntahiyah bit tamlik dan akad murabahah sebagai berikut.

- a. Penerapan pembiayaan KPR menggunakan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik*

Seperti yang dijelaskan oleh Bapak Arief Wibisono selaku *Account Officer* di BRISyariah KC Banyuwangi menjelaskan bahwa:

“penerapan pembiayaan KPR menggunakan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* dimulai BRI Syariah akan melakukan beberapa survei tambahan selain terkait personal nasabah melainkan mensurvei nilai aset yang berupa tanah atau bangunan yang dimiliki oleh nasabah dan aset yang ingin diajukan untuk pembiayaan yaitu pembiayaan rumah, sehingga biaya survei untuk akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* memungkinkan akan lebih banyak dari akad *murabahah*.

<sup>136</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 223.

Setelah penilaian taksiran aset nasabah pihak Bank BRI Syariah juga akan mencocokkan nilai tersebut dengan nilai aset yang diajukan pembiayaan. Total dana yang akan dicairkan oleh pihak BRI Syariah sebesar 80% dari nilai taksiran aset nasabah. Terdapat 3 kemungkinan terjadi penilaian antara taksiran aset nasabah dengan aset yang diajukan, sebagai berikut” :

- 1) Nilai aset nasabah lebih besar dari nilai aset yang diajukan. Maka besar kemungkinan proses pendanaan untuk pembiayaan KPR akan lebih mudah dan lebih cepat terlaksana.
- 2) Nilai aset nasabah sama dengan nilai aset yang diajukan. Maka besar juga kemungkinan proses pembiayaan KPR menjadi lebih lancar.
- 3) Nilai aset nasabah kurang dari nilai aset yang diajukan. Maka ada dua solusi yang akan diberikan oleh Bank BRI Syariah yaitu menambah total nilai aset nasabah atau menambah kekurangan dari nilai aset yang diajukan secara cash.

Setelah penilaian taksiran nilai aset yang dimiliki nasabah sesuai dengan yang diajukan maka langkah selanjutnya akan membahas kekuatan angsuran nasabah. Jika keputusan sudah diputuskan untuk lanjut ke proses pencairan maka berlaku seperti akad *murabahah*. Nasabah harus membayar terlebih dahulu biaya-biaya yang dibebankan kepada nasabah dan kemudian tanda tangan dikantor notaris untuk pengikatan perjanjian akad *ijarah muntahiyah bit tamlik*. Dana akan dicairkan ke dalam rekening nasabah kerana pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* pada bank BRI Syariah bersifat pendanaan. Kemudian nasabah mempunyai kewajiban untuk

membayar angsuran hingga akhir perjanjian yang disepakati. Diakhir pembayaran angsuran nasabah akan mendapatkan dua sertifikat yaitu sertifikat pertama rumah yang dibiayai dan sertifikat kedua yaitu aset yang pertama kali dimiliki dan diikat dengan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* dengan pihak bank.

b. Penerapan pembiayaan KPR menggunakan akad *murabahah*

Seperti yang dijelaskan oleh Bapak Arief Wibisono selaku *Account Officer* di BRISyariah KC Banyuwangi menjelaskan bahwa:

“Nasabah mengajukan permohonan atas keinginan akan pembiayaan rumah. Permohonan akan disepakati jika syarat-syarat yang ditentukan pihak Bank BRI Syariah terpenuhi. Persyaratan seperti beberapa dokumen penting yang harus ada dan persyaratan mengenai nilai uang muka tetap harus terlaksana terlebih dahulu. Setelah persyaratan selesai pihak BRI Syariah akan menilai baik secara personal nasabah dan aset yang akan dibiayai”.

Penilaian tersebut dapat berupa survei langsung kelapangan maupun melakukan metode pendekatan langsung kepada beberapa pihak sebagai penilaian tambahan untuk menilai kemampuan dalam kerjasama yang akan dijalankan antara pihak BRI Syariah dan nasabah yang bersangkutan. Jika telah terjadi penilaian yang pasti maka pihak bank BRI Syariah dan nasabah akan menyepakati nilai angsuran dan jangka waktu yang sesuai dengan kemampuan nasabah.

Jika sudah terputuskan maka pencairan dana akan langsung dilakukan, tetapi sebelum pencairan dana dilakukan nasabah harus membayar terlebih dahulu biaya-biaya yang dibebankan kepada nasabah. Jika nasabah sudah membayar biaya-biaya yang dibebankan

maka perjanjian akad *murabahah* untuk pembiayaan KPR akan ditandatangani di kantor notaris. Pencairan dana akan masuk kedalam rekening nasabah terlebih dahulu baru dana akan dimasukkan kepada developer. Rumah akan menjadi milik nasabah dan kewajiban nasabah untuk membayar angsuran setiap bulannya yang telah disepakati diawal perjanjian.<sup>137</sup>

## 2. Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR menggunakan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik dan Akad Murabahah

Skema dan Prosedur pembiayaan KPR dengan Menggunakan *Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* dan *Akad Murabahah*.

- a. Skema dan Prosedur pembiayaan KPR dengan Menggunakan *Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*.

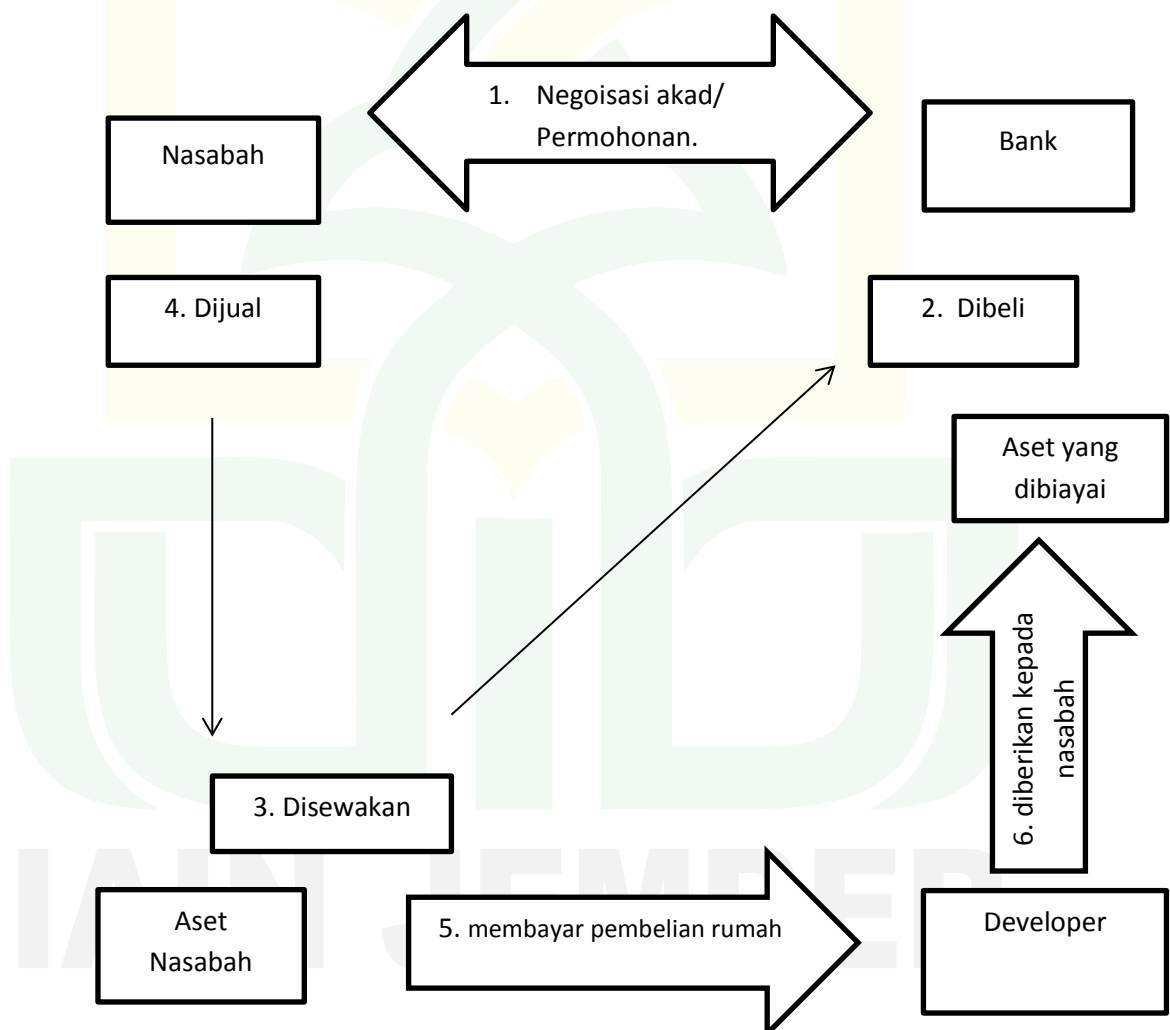
Konsep pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* menggunakan konsep sewa beli. Konsep ini hampir sama dengan konsep jual beli pada umumnya, yang membedakan dari konsep ini adalah konsep dimana nasabah ingin melakukan pembiayaan kepemilikan rumah dan bank akan menawarkan konsep *ijarah muntahiyah bit tamlik* yaitu menyewa belikan suatu rumah kepada nasabah. Konsep sewa beli ini cukup menguntungkan pihak bank dimana pihak bank akan memperoleh suatu keuntungan dengan sistem sewa. Berbeda dengan jual beli yang nilai harga dan nilai margin telah ditentukan diawal perjanjian membuat bank tidak bisa

<sup>137</sup> Arief Wibisono, wawancara, Banyuwangi, 02 Maret 2020.



menjual harga tersebut sesuai harga pasar yang terjadi tetapi dengan konsep sewa bank setidaknya bisa menaikkan harga sewa sesuai keadaan pasar yang terjadi dan bisa meminimalisir kerugian yang akan terjadi.

**Gambar 4.2**  
**Skema pembiayaan KPR dengan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik**  
**Pada BRI Syariah.<sup>138</sup>**



Berikut penjelasan skema pembiayaan KPR dengan akad ijarah muntahiyah bit tamlik.

<sup>138</sup> Arief Wibisono, wawancara, Banyuwangi, 02 Maret 2020.

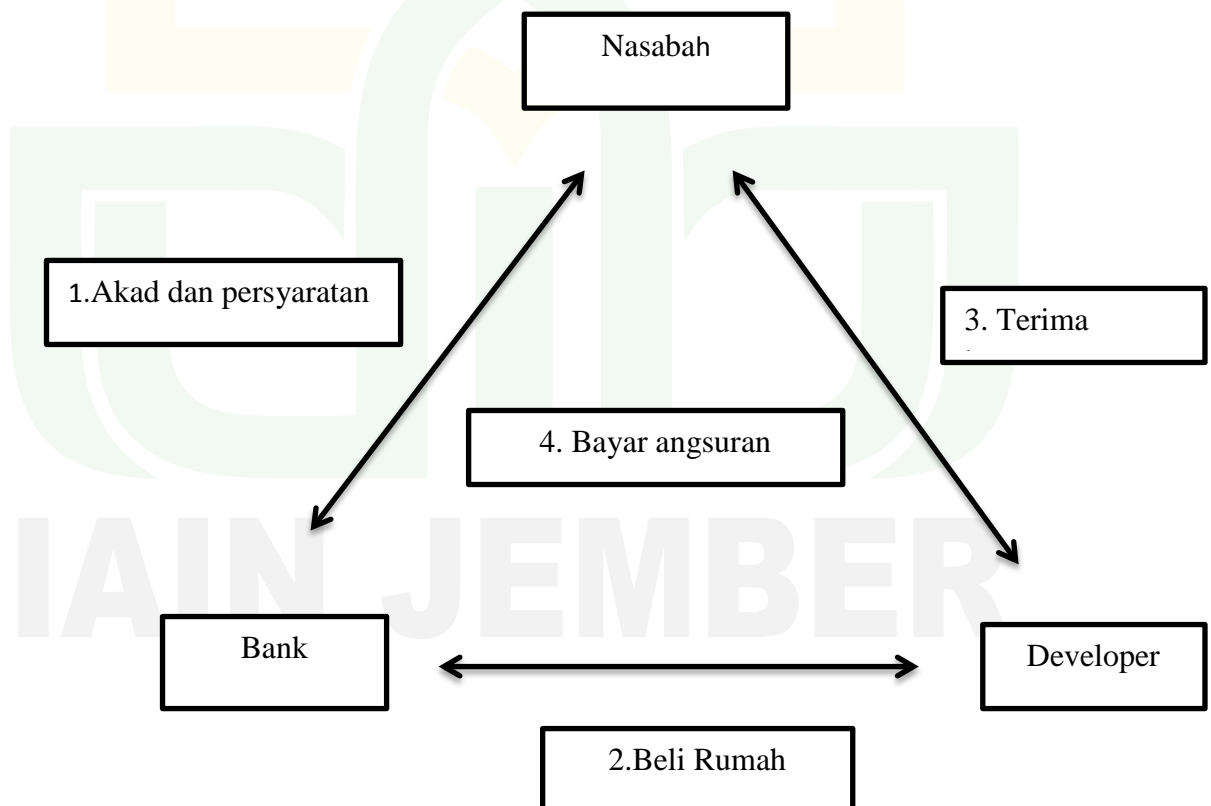
- 1) Bank dan nasabah akan menyepakati pembiayaan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* untuk memenuhi kebutuhan nasabah akan pembelian rumah.
- 2) Nasabah harus menyediakan beberapa dokumen persyaratan yang diwajibkan untuk pembiayaan KPR.
- 3) Pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* pihak bank akan mensurvei aset yang dimiliki nasabah guna sebagai taksiran jumlah maksimal yang akan didanai oleh pihak bank dan mensurvei objek yang akan dibiayai dan karakteristik nasabah tersebut. Dana yang akan dicairkan tidak akan lebih besar dari harga taksiran yang telah ditentukan oleh pihak bank, bila terjadi kekurangan maka proses akan vallid atau ada kemungkinan nasabah menambah aset yang akan ditaksir lagi untuk *ijarah muntahiyah bit tamlik* atau menambah dengan cash.
- 4) Setelah survei terlaksana maka pihak bank dan nasabah akan berbicara mengenai perihal angsuran yang di sepakati dan kemungkinan terjadi biaya-biaya yang nantinya akan keluar sebagai syarat.
- 5) Jika sudah sepakat maka pihak bank akan mengajukan permohonan yang akan diserahkan ke kantor pusat guna untuk mendata dan meneliti apakah nasabah layak untuk dibiayai dan penentuan mengenai biaya yang nantinya akan timbul ketika akan terjadinya kesepakatan akad.

- 6) Jika sudah disepakati oleh kantor pusat, pihak bank akan mengajak nasabah untuk mengikat perjanjian akad di kantor notaris, akan tetapi nasabah harus membayar terlebih dahulu biaya yang telah dibebankan kepada nasabah sebagai persyaratan sebelum ditandatangani kesepakatan akad.
- 7) Jika sudah dibayarkan maka akan ditandatangani kesepakatan antara pihak bank dan nasabah dalam suatu akad di kantor notaris.
- 8) Dana untuk pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* akan masuk ke dalam rekening nasabah karena pembiayaan ini bersifat pendanaan. Dana yang sudah masuk akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan yang diajukan di awal perjanjian yaitu untuk pembiayaan rumah. Maka nasabah sendiri yang membayar untuk pembelian rumah dan akan langsung mendapat rumah tersebut beserta sertifikat yang tidak dijaminkan.
- 9) Nasabah akan membayar angsuran yang telah disepakati di awal sebagai menyewa dan membeli aset yang telah diikat dengan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik*.
- 10) Di akhir akad maka nasabah akan mendapatkan dua sertifikat yang akan dimilikinya yaitu aset yang dibiayainya dan aset yang pertama kali dimiliki yang disewabelikan kepada pihak bank.

b. Skema dan Prosedur pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad *Murabahah*.

Konsep pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* memiliki makna pembiayaan dengan konsep jual beli. Konsep ini menerapkan proses jual beli antara nasabah dan bank untuk memenuhi beberapa kebutuhan nasabah dengan nilai barang yang disepakati bersama dan margin atau keuntungan yang diterima oleh bank berdasarkan kesepakatan bersama.

**Gambar 4.3**  
**Skema pembiayaan KPR dengan akad *murabahah***  
**Pada BRI Syariah.<sup>139</sup>**



<sup>139</sup> Arief Wibisono, wawancara, Banyuwangi, 02 Maret 2020.

Penjelasan skema pembiayaan KPR dengan akad Murabahah

- 1) Bank dan nasabah akan menyepakati pembiayaan akad *murabahah* untuk memenuhi kebutuhan nasabah akan pembelian rumah.
- 2) Nasabah harus menyediakan beberapa dokumen persyaratan yang diwajibkan untuk pembiayaan KPR.
- 3) Pihak bank akan mensurvei objek yang dibiayai dan juga mensurvei karakteristik nasabah yang akan dibiayai. Tidak lupa pihak bank juga akan mengecek *BI checking* nasabah tersebut, dan akan menghasilkan suatu asumsi apakah nasabah layak atau tidak untuk dibiayai.
- 4) Setelah survei terlaksana maka pihak bank dan nasabah akan membicarakan mengenai perihal angsuran yang di sepakati dan kemungkinan terjadi biaya-biaya yang nantinya akan keluar sebagai syarat.
- 5) Jika sudah sepakat maka pihak bank akan mengajukan permohonan yang akan diserahkan ke kantor pusat guna untuk mendata dan meneliti apakah nasabah layak untuk dibiayai dan penentuan mengenai biaya yang nantinya akan timbul ketika akan terjadinya kesepakatan akad.
- 6) Jika sudah disepakati oleh kantor pusat, pihak bank akan mengajak nasabah untuk mengikat perjanjian akad di kantor notaris, akan tetapi nasabah harus membayar terlebih dahulu biaya yang telah di

bebankan kepada nasabah sebagai persyaratan sebelum di tandatangani kesepakatan akad.

- 7) Jika sudah dibayarkan maka akan di tandatangani kesepakatan antara pihak bank dan nasabah dalam sesuatu akad di kantor notaris.
- 8) Dana akan dicairkan terlebih dahulu ke rekening nasabah, kemudian tidak lama dana akan masuk ke dalam rekening developer.
- 9) Jika dana sudah masuk kedalam rekening developer maka secara sah rumah tersebut telah menjadi milik nasabah, dan nasabah memiliki kewajiban mengangsur kepada pihak bank sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati diawal.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Banyuwangi, di dapatkan beberapa persamaan dan perbedaan dari informasi yang didapat dari teori dan praktik. Dapat disimpulkan beberapa berikut ini.

Perbandingan pembiayaan KPR menggunakan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* dan akad *murabahah*.

- 1) Perbedaan pembiayaan KPR dengan akad IMBT dan akad *murabahah* pada BRI Syariah. Perbedaan pembiayaan KPR dengan akad IMBT dan akad *murabahah* memiliki perbedaan yang signifikan. Berikut adalah beberapa perbedaan pembiayaan KPR menggunakan akad IMBT dan akad *murabahah* sebagai berikut:

a) Karakteristik akad yang dipakai

Karakteristik akad yang dipakai dalam pembiayaan KPR dengan akad IMBT bersifat pendanaan, dimana BRI Syariah sebagai pemberi dana dengan membeli aset nasabah dan nasabah sebagai pelaku penyewa dan pembeli aset yang dipakai. Sedangkan karakteristik dengan akad *murabahah* memakai sistem jual beli, BRI Syariah berposisi sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli.

b) Skema dan prosedur

Proses pembiayaan KPR dengan akad IMBT memiliki skema dimana aset nasabah akan ditaksir dan akan dibeli oleh bank, kemudian bank akan menyewa dan menjual kembali kepada nasabah. Sedangkan skema pada proses pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* memiliki skema jual beli, dimana bank yang penjual dan nasabah sebagai pembeli.

c) Kepemilikan aset dalam akad

Kepemilikan aset dalam pembiayaan KPR dengan akad IMBT bahwa aset bermula adalah milik nasabah kemudian diikat sebagai hak tanggungan nasabah karena rumah tersebut telah menjadi milik bank yang kemudian harinya akan disewa sekaligus dijual kembali kepada nasabah. Kepemilikan aset dalam pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* sudah menjadi milik nasabah.

## d) Angsuran

Angsuran untuk pembiayaan KPR menggunakan akad IMBT menggunakan perhitungan efektif. Perhitungan efektif akan terjadi penurunan pembayaran setiap bulannya dengan porsi biaya pokok sama mulai awal hingga akhir angsuran dan margin yang menurun setiap bulannya. Untuk angsuran pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* memakai perhitungan anuitas. Perhitungan anuitas yaitu angsuran tetap dari awal hingga akhir angsuran dengan porsi biaya pokok kecil diawal dan besar dikahir sementara biaya margin diawal lebih besar dan akan lebih kecil dikahir angsuran.<sup>140</sup>

2) Persamaan antara pembiayaan KPR dengan akad IMBT dan akad *murabahah* pada BRI Syariah. Ada pula beberapa persamaan yang terdapat pada skema atau prosedur pembiayaan baik akad IMBT maupun akad *murabahah*. Berikut adalah persamaan pembiayaan KPR dengan akad IMBT dan akad *murabahah* sebagai berikut:

a) Persyaratan dokumen dan persyaratan pengajuan pembiayaan KPR.

Persyaratan mengenai dokumen-dokumen sebagai syarat untuk pengajuan antara akad IMBT dan akad *murabahah* sama, tidak ada yang membedakan. Persyaratan DP sebesar 20%

<sup>140</sup> Arief Wibisono, wawancara, Banyuwangi, 02 Maret 2020.



untuk uang muka tetap sama karena telah diatur dalam peraturan Bank Indonesia nomor 20/08/PBI/2018.

b) Skema pelunasan lebih awal

Pelunasan diawal memiliki porsi pembayaran yang sama antara akad imbt dan akad murabahah. Bri syariah menetapkan porsi pelunasan awal dengan membayar sisa biaya pokok yang tersisa di bulan dimana nasabah mengajukan pelunasan awal ditambah dengan tiga kali margin dimulai pada bulan nasabah mengajukan pelunasan awal.

### C. Pembahasan Temuan

Berdasarkan hasil analisis peneliti dari data yang diperoleh dengan wawancara, observasi, dan dokumentasi yang berkenaan dengan pembiayaan KPR menggunakan akad ijarah muntahiyah bit tamlik dan akad murabahah, maka hasil tersebut perlu diadakan pembahasan terhadap hasil temuan dalam bentuk interpretasi dan dikaitkan dengan teori-teori yang relevan berkaitan dengan topik penelitian ini, untuk itu pembahasan temuan ini akan disesuaikan dengan sub yang menjadi pokok pembahasan, guna mempermudah dalam menjawab pertanyaan yang menjadi landasan dalam melakukan penelitian. Hasil temuan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

#### 1. Gambaran Pembiayaan KPR di BRI Syariah

Pembiayaan dalam perbankan syariah atau yang disebut dengan istilah yang umum pada metode perbankan aktifitas produktif, menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman dana bank syariah baik

dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, *qardh*, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta sertifikat wadiah Bank Indonesia.<sup>141</sup>

Menurut UU Perbankan No.10 Tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>142</sup>

a. Ketentuan Pembiayaan KPR di BRI Syariah

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

1) Manfaat:

a) Pembelian Property, terdiri dari:

- (1) Pembelian rumah baru dalam keadaan siap huni (*ready stock*) dari developer kerjasama
- (2) Pembelian rumah baru dalam keadaan belum siap huni (*indent*) dari developer kerjasama

<sup>141</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 302.

<sup>142</sup> Undang -Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

- (3) Pembelian rumah baru dari developer tidak bekerjasama (kondisi rumah ready stock, sertifikat dan IMB pecah perkavling)
- (4) Pembelian rumah bekas (second)
- (5) Pembelian apartemen baru dalam keadaan siap huni (ready stock) dari developer kerjasama
- (6) Pembelian apartemen baru dari developer tidak kerjasama (kondisi apartemen ready stock, sertifikat splitzing)
- (7) Pembelian apartemen bekas
- (8) Pembelian Rumah Toko (Ruko) baru dalam keadaan siap huni (ready stock) dari developer kerjasama
- (9) Pembelian Rumah Toko (Ruko) baru dari developer tidak kerjasama (kondisi ruko ready stock, sertifikat dan IMB pecah perkavling)
- (10) Pembelian Rumah Toko (Ruko) bekas.
- (11) Pembelian tanah kavling dengan luas  $\leq 2.500$  meter<sup>2</sup> di dalam kompleks perumahan (real estate).

b) Pembangunan dan Renovasi Rumah:

- (1) Pembelian bahan-bahan material untuk pembangunan rumah (tanah wajib sudah bersertifikat dan sudah dimiliki pemohon serta IMB tersedia)
- (2) Pembelian bahan-bahan material untuk renovasi rumah

c) Take Over/Pengalihan Pembiayaan KPR

terdiri dari Alih pembiayaan (*take over*) dari lembaga keuangan konvensional ke Bank BRI syariah (\*hanya berlaku untuk fixed income).

d) Refinancing/Pembiayaan kembali.

Pemberian fasilitas pembiayaan kepada Nasabah KPR BRI syariah dimana dananya dapat digunakan untuk berbagai macam kebutuhan konsumtif selama analisa dan perhitungan kemampuan pembayaran kembali oleh nasabah memenuhi syarat dan ketentuan, fasilitas ini wajib menggunakan akad IMBT.

2) Fitur:

a) Plafon Pembiayaan

- (1) Minimal Rp.25.000.000,-
- (2) Maksimal Rp.3.500.000.000,-

b) Uang muka ringan minimal 10%

c) Bank Finance (Pembiayaan Bank) hingga 90% \*

d) Jangka Waktu

- (1) Minimum 12 bulan
- (2) Maksimum 15 tahun untuk KPR iB yang bertujuan :

(a) Pembelian Rumah baik dalam kondisi baru (rumah jadi atau indent) dan rumah bekas pakai (second).

(b) Pembelian bahan bangunan untuk pembangunan Rumah.

(3) Maksimum 10 tahun untuk :

- (a) Pembelian Apartemen.
- (b) Pembelian Rumah Toko dan Rumah Kantor.
- (c) Pembelian bahan bangunan untuk Renovasi Rumah.
- (d) Take Over Pembiayaan Rumah dan Refinancing.

(4) Maksimum 5 tahun

Khusus untuk pembiayaan tanah kavling siap bangun sebagai persiapan untuk pembangunan rumah.

Unsur-Unsur Pembiayaan

1) Bank syariah

Merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

2) Mitra Usaha (*partner*)

Merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah.

3) Kepercayaan (*trust*)

Bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai jangka waktu tertentu yang diperjanjikan.

## 4) Akad

Akad merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesepakatan yang akan dilakukan antara bank syariah dan pihak nasabah atau mitra.

## 5) Risiko

Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.

## 6) Jangka Waktu

Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah.

## 7) Balas Jasa

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati antara bank dan nasabah.<sup>143</sup>

- b. Tata Cara dan Persyaratan Prosedur Pengajuan pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Dan Akad Murabahah.

Tata cara pengajuan pembiayaan KPR pada BRI Syariah:

- 1) Pihak nasabah pemohon pengajuan KPR mendatangi kantor guna untuk mengajukan pembiayaan ke Customer Service.

<sup>143</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2017), 106.

- 2) Customer Service akan menjelaskan mengenai beberapa persyaratan beberapa dokumentasi yang harus dipenuhi oleh nasabah pemohon pengajuan KPR.
- 3) Jika nasabah tersebut menyetujui persyaratan dan bisa menyediakan yang di inginkan oleh pihak bank BRI Syariah maka Costomer Service memberikan kontak pihak AO kepada nasabah untuk membicarakan lebih lanjut mengenai proses yang akan di lakukan selanjutnya.<sup>144</sup>

Persyaratan yang harus dipenuhi nasabah untuk mengajukan pembiayaan KPR di BRI Syariah sebagai berikut:

- 1) WNI
- 2) Pegawai/karyawan tetap dengan masa kerja atau total masa kerja ditempat sebelumnya minimal 2 (dua).
- 3) Profesional terbatas hanya untuk profesi kesehatan (dokter, dokter spesialis dan bidan).
- 4) Wiraswasta/Pengusaha dengan usaha nasabah dalam kondisi aktif dan telah berjalan minimal 5 tahun.
- 5) Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan pada saat jatuh tempo pembiayaan untuk karyawan adalah maksimum usia pensiun, 65 tahun untuk profesi dokter/dokter spesialis.
- 6) Hasil track record BI Checking dan DHBI lancar/clear.

---

<sup>144</sup> Arief Wibisono, wawancara, Banyuwangi, 02 Maret 2020.

- 7) Dapat ditutup atau memenuhi persyaratan asuransi jiwa pembiayaan.
- 8) Membuka rekening tabungan di Bank BRIsyariah.
- 9) Untuk total pembiayaan lebih besar sama dengan 50 juta Rupiah wajib menyerahkan NPWP Pribadi.

c. Ketentuan pembiayaan KPR dengan Menggunakan *Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik dan Akad Murabahah*.

- 1) Ketentuan pembiayaan KPR dengan Menggunakan *Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*.

Akad ijarah muntahiyah bit tamlik adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa diakhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan kepemilikan objek sewa.<sup>145</sup> Secara umum pada bank syariah dalam skema pembiayaan KPR dengan akad ijarah muntahiyah bit tamlik, bank akan membeli suatu aset tersebut dan akan menyewa belikan aset tersebut kepada nasabah. Berbeda dengan akad pembiayaan KPR dengan menggunakan akad murabahah, akad ijarah muntahiyah bit tamlik menggunakan model pembayaran efektif. Skema model pembayaran efektif yaitu skema pembayaran menurun setiap bulannya hingga akhir masa pembayaran, pembayaran perbulannya berisikan biaya pokok tetap dari awal pembayaran hingga akhir pembayaran dan biaya margin akan berkurang setiap bulannya

<sup>145</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*,(Jakarta: Kencana,2017),163.



hingga akhir pembayaran. Pembiayaan KPR baik menggunakan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik*, dengan *murabahah*, maupun dengan akad *musyarakah mutanaqisah* memiliki tenor jangka waktu pembiayaan yang sama dengan porsi margin yang sama juga.<sup>146</sup>

Pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* memiliki perbedaan pada biaya-biaya yang akan ditanggungkan kepada nasabah yaitu pada biaya admin sebesar 1% dari nilai yang dibiayai. Baik pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* memiliki persamaan ketentuan dengan uang muka sebesar 20% dan pembiayaan bank hingga 80%. Tetapi pembiayaan dengan model *ijarah muntahiyah bit tamlik* maupun *musyarakah mutanaqisah* terdapat review tarif (ujrah) setiap 6 bulan.

2) Ketentuan pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad *Murabahah*.

Berdasarkan makna *murabahah* dalam UU No.21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah bahwa *murabahah* adalah akad jual beli suatu barang dimana penjual akan menjual dengan menyebutkan harga pembelian barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih yang diketahui juga oleh pembeli sebagai keuntungan

<sup>146</sup> Arief Wibisono, wawancara, Banyuwangi, 04 Maret 2020.

yang disepakati.<sup>147</sup> Sesuai dengan makna dari *murabahah*, BRI Syariah pun melakukan secara persis pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* mempunyai skema yang sama dengan makna dari kad tersebut. Pembiayaan KPR menggunakan pembayaran dengan konsep pembayaran anuitas, yaitu model pembayaran tetap hingga akhir pembayaran dengan komposisi besaran biaya margin diawal lebih besar dan biaya pokok lebih kecil sehingga di akhir pembayaran akan berbalik dengan biaya margin diawal lebih kecil dan biaya pokok lebih besar. Terdapat sedikit perbedaan antara ketentuan yang diterangkan antara ketentuan yang diterangkan pertama yang menerangkan uang muka sebesar 10% dan pembiayaan bank hingga 90% yang semestinya uang sebesar 20% dan pembiayaan bank hingga 80%.

Pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* masih mempunyai biaya-biaya yang nantinya akan ditanggungkan kepada nasabah dan harus dibayarkan diawal pembayaran angsuran yaitu biaya administrasi, biaya asuransi kebakaran dan jiwa, biaya survey jaminan, biaya notaris, biaya akad, dan biaya balik nama.

d. Karakteristik pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* dan Akad *Murabahah*.

1) Karakteristik pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*.

---

<sup>147</sup> Undang-undang Republik Indonesia Nomer 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

Karakteristik pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* kurang lebih sama dengan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah*. Pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* pada BRI Syariah terdapat 2 macam produk yaitu pembiayaan kepemilikan aset/barang dengan IMBT dan *refinancing*. *Refinancing* adalah pemberian fasilitas pembiayaan kepada nasabah dimana dananya dapat digunakan untuk berbagai macam kebutuhan konsumtif selama analisa dan perhitungan kemampuan pembayaran kembali oleh nasabah yang memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku.

2) Karakteristik pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad *Murabahah*.

Karakter dalam setiap produk *founding* maupun *landing* memiliki perbedaan masing-masing. Karakter pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* memiliki beberapa kesamaan baik dalam bentuk skema pembiayaan, persyaratan dan prosedur, dan agunan yang diwajibkan. Ada beberapa beberapa karakter dalam pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* yang membedakan pembiayaan dengan produk lainnya, yaitu sebagai berikut:

- a) Objek pembiayaan yang dibiayai adalah kredit kepemilikan rumah.

- b) Pembiayaan guna memenuhi kebutuhan nasabah akan kepemilikan rumah baru, lama atau second, maupun renovasi rumah.
- c) Jatuh tempo yang lebih lama dengan jangka waktu 15 tahun. Berbeda dengan pembiayaan lainnya dengan jangka waktu maksimal 10 tahun.
- d) Margin yang berbeda dengan pembiayaan lainnya.
- e. Syarat pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* dan Akad *Murabahah*.
  - 1) Syarat pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*.

Syarat pembiayaan kpr dengan akad ijarah muntahiya bit-tamlik hampir sama dengan pembiayaan KPR dengan akad murabahah, perbedaannya terletak di pembayaran awal . Pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* nasabah hanya menyediakan dana awal sebagai uang muka sebesar minimal 20% dari harga rumah yang diinginkan, serta pada angsuran pertama akan dibebankan biaya administrasi, biaya asuransi, biaya balik nama, dan lain sebagainya. Jika pembiayaan KPR dengan *akad ijarah muntahiya bit-tamlik* nasabah akan dikenakan biaya tambahan diawal selain uang muka sebesar 20% tetapi juga menyediakan 20% dari pembiayaan bank sebagai set deposit.

- 2) Syarat pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad *Murabahah*.

Persyaratan yang tertera sebagaimana sudah dijelaskan pada halaman sebelumnya, persyaratan untuk pembiayaan KPR dengan akad *murabahah*, dokumen yang digunakan sudah terdapat pada website resmi BRI Syariah.

f. Faktor yang menentukan pemilihan pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* dan Akad *Murabahah*.

1) Faktor yang menentukan pemilihan pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*.

Beberapa faktor nasabah dalam memilih pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* sebagai berikut:

a) Angsuran akan mengalami penurunan penilaian setiap bulannya, akan membuat total angsuran yang dibayarkan lebih murah.

b) Pelunasan lebih awal terhitung lebih murah karena perhitungan yang tertera harga rumah mengalami penurunan yang stabil dari awal hingga akhir.

c) Tidak terdapat denda pada keterlambatan pembayaran angsuran sama seperti pembiayaan dengan akad *murabahah*.

2) Faktor yang menentukan pemilihan pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad *Murabahah*.

Beberapa faktor yang membuat nasabah dalam memilih pembiayaan KPR di BRI syariah sebagai berikut:

- a) Dp atau uang muka sebesar 20% dan tambahan biaya yang dibebankan sangat jelas dan sesuai dengan perhitungan yang ditentukan oleh pihak BRI Syariah.
  - b) Angsuran yang terhitung tetap mulaidari awal angsuran hingga akhir angsuran.
  - c) Tidak adanya denda dalam keterlambatan angsuran.
  - d) Rumah sudah menjadi milik seutuhnya nasabah.
- g. Simulasi pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* dan Akad *Murabahah*.
- 1) Simulasi pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*.

Berikut tabel perhitungan pembiayaan KPR dengan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* dengan model perhitungan efektif.

IAIN JEMBER



**Gambar 4.4**  
**Perhitungan Pembiayaan KPR dengan Akad Ijarah**

**BRI SYARIAH CABANG BANYUWANGI**

Contact person: Arief Wibisono (085258510784) Berlaku Bulan Maret 2020 sampai ada perubahan

**TABEL ANGSURAN**

**IBMT**

Tenor (Bulan)	12	24	36	48	60	72	84	96	108	120	132	144	168	180	
<b>TAHUN NOMINAL</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>
Rp 100.000.000	8.920.010	4.742.450	3.357.370	2.670.360	2.262.540	2.007.420	1.819.200	1.680.730	1.575.360	1.493.110	1.442.770	1.390.140	1.347.060	1.311.450	1.281.740
Rp 110.000.000	9.812.010	5.216.700	3.693.110	2.937.400	2.488.790	2.208.160	2.001.120	1.848.800	1.732.900	1.642.420	1.587.040	1.529.150	1.481.770	1.442.590	1.409.920
Rp 115.000.000	10.258.010	5.453.820	3.860.980	3.070.920	2.601.910	2.308.530	2.092.080	1.932.840	1.811.670	1.717.080	1.659.180	1.598.860	1.549.120	1.508.160	1.474.000
Rp 120.000.000	10.704.010	5.690.940	4.028.840	3.204.430	2.715.040	2.408.900	2.183.040	2.016.880	1.890.440	1.791.730	1.731.320	1.668.160	1.616.480	1.573.740	1.538.090
Rp 125.000.000	11.150.010	5.928.070	4.196.710	3.337.950	2.828.170	2.509.270	2.274.000	2.100.910	1.969.200	1.866.390	1.803.460	1.737.870	1.683.830	1.639.310	1.602.180
Rp 150.000.000	13.380.010	7.113.880	5.036.050	4.005.540	3.393.800	3.011.120	2.728.800	2.521.090	2.363.040	2.239.870	2.164.150	2.085.200	2.020.590	1.967.170	1.922.810
Rp 175.000.000	15.610.010	8.299.290	5.875.400	4.673.130	3.959.430	3.512.970	3.183.600	2.941.270	2.756.880	2.612.940	2.524.840	2.432.730	2.357.360	2.295.030	2.243.040
Rp 200.000.000	17.840.010	9.484.900	6.714.740	5.340.720	4.525.070	4.014.830	3.638.400	3.361.460	3.150.720	2.986.220	2.885.530	2.780.270	2.694.120	2.622.890	2.563.480
Rp 225.000.000	20.070.010	10.670.510	7.554.080	6.008.310	5.090.700	4.516.680	4.093.200	3.781.640	3.544.560	3.359.500	3.246.220	3.127.800	3.030.890	2.950.750	2.883.910
Rp 275.000.000	24.530.010	13.041.740	9.232.760	7.343.490	6.221.960	5.520.380	5.002.790	4.622.000	4.332.240	4.106.050	3.967.600	3.822.870	3.704.420	3.606.470	3.524.780
Rp 300.000.000	26.760.010	14.227.350	10.072.100	8.011.080	6.787.600	6.022.240	5.457.590	5.042.180	4.726.080	4.479.330	4.328.290	4.170.400	4.041.180	3.934.330	3.845.210
Rp 325.000.000	28.990.010	15.412.960	10.911.450	8.678.670	7.353.230	6.524.090	5.912.390	5.462.360	5.119.920	4.852.600	4.688.980	4.517.930	4.377.950	4.262.190	4.165.850
Rp 350.000.000	31.220.010	16.598.570	11.750.790	9.346.260	7.918.860	7.025.940	6.367.190	5.882.540	5.513.760	5.225.880	5.049.670	4.865.460	4.714.710	4.590.050	4.486.080
Rp 375.000.000	33.450.020	17.784.190	12.590.130	10.013.850	8.484.490	7.527.790	6.821.990	6.302.730	5.907.600	5.599.160	5.410.360	5.213.000	5.051.480	4.917.910	4.806.520
Rp 400.000.000	35.680.020	18.969.800	13.429.470	10.681.440	9.050.130	8.029.650	7.276.790	6.722.910	6.301.440	5.972.430	5.771.050	5.560.530	5.388.240	5.245.770	5.126.950
Rp 425.000.000	37.910.020	20.155.410	14.268.810	11.349.030	9.615.760	8.531.500	7.731.590	7.143.090	6.695.280	6.345.710	6.131.740	5.908.060	5.725.010	5.573.630	5.447.380
Rp 450.000.000	40.140.020	21.341.020	15.108.150	12.016.620	10.181.390	9.033.350	8.186.390	7.563.270	7.089.120	6.718.990	6.492.430	6.255.590	6.061.770	5.901.500	5.767.820
Rp 475.000.000	42.370.020	22.526.630	15.947.490	12.684.210	10.747.020	9.535.200	8.641.190	7.963.450	7.482.960	7.092.270	6.853.120	6.603.130	6.398.540	6.229.360	6.088.250
Rp 525.000.000	46.830.020	24.897.860	17.626.180	14.019.380	11.878.290	10.538.910	9.550.790	8.823.810	8.270.640	7.838.820	7.574.500	7.298.190	7.072.070	6.885.080	6.729.120
Rp 575.000.000	51.290.020	27.269.080	19.304.860	15.354.560	13.009.550	11.542.620	10.460.380	9.664.180	9.058.320	8.585.370	8.295.880	7.993.260	7.745.600	7.540.800	7.369.990
Rp 600.000.000	53.520.020	28.454.690	20.144.200	16.022.150	13.575.190	12.044.470	10.915.180	10.084.360	9.452.160	8.958.650	8.656.570	8.340.790	8.082.360	7.868.660	7.690.420
Rp 625.000.000	55.750.020	29.640.310	20.983.540	16.689.740	14.140.820	12.546.320	11.369.980	10.504.540	9.846.000	9.331.930	9.017.260	8.688.320	8.419.130	8.196.520	8.010.860
Rp 650.000.000	57.980.020	30.825.920	21.822.890	17.357.330	14.706.450	13.048.170	11.824.780	10.924.720	10.239.840	9.705.200	9.377.950	9.035.860	8.755.890	8.524.380	8.331.290
Rp 675.000.000	60.210.020	32.011.530	22.662.230	18.024.920	15.272.080	13.550.030	12.279.580	11.344.900	10.633.680	10.078.480	9.738.640	9.383.390	9.092.660	8.852.240	8.651.730
Rp 725.000.000	64.670.020	34.382.750	24.340.910	19.360.100	16.403.350	14.553.730	13.189.180	12.185.260	11.421.360	10.825.030	10.460.020	10.078.460	9.766.180	9.507.960	9.292.590
Rp 750.000.000	66.900.030	35.568.370	25.180.250	20.027.690	16.968.980	15.055.580	13.643.980	12.605.450	11.815.200	11.198.310	10.820.710	10.425.990	10.102.950	9.835.820	9.613.030
Rp 775.000.000	69.130.030	36.753.980	26.019.590	20.695.280	17.534.610	15.557.440	14.098.780	13.025.630	12.209.040	11.571.590	11.181.400	10.773.520	10.439.710	10.163.680	9.933.460
Rp 800.000.000	71.360.030	37.939.590	26.858.940	21.362.870	18.100.250	16.059.290	14.553.580	13.445.810	12.602.880	11.944.860	11.542.090	11.121.050	10.776.480	10.491.540	10.253.900
Rp 825.000.000	73.590.030	39.125.200	27.698.280	22.030.460	18.665.880	16.561.140	15.008.370	13.865.990	12.996.710	12.318.140	11.902.780	11.468.590	11.113.240	10.819.400	10.574.330

2) Simulasi pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad *Murabahah*.

Keterangan di atas telah dijelaskan ketentuan, karakteristik, syarat, prosedur dan beberapa faktor penentu pemilihan akan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah*. Pembiayaan apapun dengan akad *murabahah* memiliki hampir persamaan dalam beberapa komponen persyaratan dan prosedur.

Berikut tabel perhitungan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* dengan model perhitungan anuitas.







## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka akan ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. KPR BRI Syariah adalah pembiayaan kepemilikan rumah kepada nasabah dengan menggunakan akad ijarah muntahiyah bit tamlik dan akad murabahah secara angsuran dengan jumlah angsuran yang sudah ditetapkan di awal dan dibayar disetiap bulan. Apabila pembiayaan KPR menggunakan akad IMBT menggunakan angsuran efektif, sedangkan murabahah maka angsuran yang digunakan adalah angsuran anuitas. Perbedaan lainnya yaitu pembiayaan KPR dengan akad IMBT dan akad murabahah terdapat dalam setiap karakteristik akad, skema dan prosedur setiap akad, kepemilikan aset pembiayaan. Persamaan pembiayaan KPR menggunakan akad IMBT dan akad murabahah terdapat dalam persyaratan dokumen setiap akad dan skema pelunasan lebih awal.
2. Penerapan pembiayaan KPR dengan akad ijarah muntahiyah bit tamlik memiliki skema dengan praktek pendanaan yaitu pihak bank sebagai pemberi dana untuk kebutuhan nasabah dengan menaksir aset nasabah dan disewabelikan kepada nasabah. Sedangkan penerapan pembiayaan KPR menggunakan akad murabahah berskema dengan praktek jual beli antara pihak bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli.

## B. Saran-saran

Berdasarkan hasil analisis dan kesimpulan, maka peneliti memberikan saran-saran sebagai rujukan yang dipertimbangkan dan bisa memajukan BRISyariah KC Banyuwangi, yaitu:

1. BRISyariah KC Banyuwangi perlu melakukan sosialisasi secara bertahap kepada masyarakat Banyuwangi agar lebih mengenal dan mengetahui lebih dalam tentang BRISyariah KC Banyuwangi, terlebih pada produk-produk yang terdapat di BRISyariah KC Banyuwangi, khususnya produk KPR.
2. BRISyariah KC Banyuwangi untuk terus meningkatkan kualitas pembiayaan KPR dengan memberikan penjelasan yang jelas mengenai fungsi setiap akad agar nasabah dapat mengerti dan dapat memilih pembiayaan KPR dengan akad yang sesuai kebutuhan setiap nasabah masing-masing, dengan begitu dapat meminimalisir risiko yang terjadi di kemudian hari.

IAIN JEMBER



## DAFTAR PUSTAKA

- Ascarya, 2017. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Alquran surah Al-Qashash ayat 26
- Arikunto, Suharsimi, 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Antonio ,Muhammad Syafi'i,2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani.
- Bungin, Burhan, 2007. *Analisis Data Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Raja Grafindo
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah.
- Haekal, Mohamad, 2014. *Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan*. Binus Business Review.
- Ikatan Bankir Indonesia(ABI), 2014. *Memahami Bisnis Bank Syariah*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Ismail, 2017. *Perbankan Syariah*. Jakarta : Kencana.
- Idri, 2016. *Hadis Ekonomi,Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi* Jakarta: Prenademia Group.
- J Meleong, Lexy, 2009. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Khasanah ,Estu Wulandari, 2017. *Studi Perbandingan Modal Pembiayaan Kepemilikan Rumah antara Bank Muamalat dan Btn Syariah dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah*. Skripsi IAIN Purwakarta.
- Latifa Nindya, 2016. *Analisis Penerapan Akad Murabahah dan Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pendapatan Margin Murabahah pada KPR Syariah*. Skripsi Istitut Pertanian Bogor
- Latif, Wahyu, 2010. *Metode Penelitian Kualitatif*. Malang: UMM Press.
- Kolam, Ambiatul, 2016. *Analisis Akad Wakalah Dan Murabahah Pada Pembiayaan Take Over iB Siaga Pensiun di Bank Syariah Bukopin*. Skripsi UIN Syarif Hidayatullah.

- Muhamad, 2015. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Magfiroh ,Siti Ayu, 2019. *Penerapan Akad IMBT Pada Produk KPR iB di Bank BriSyariah Kcp Unggaran*. Skripsi UIN Walisongo Semarang.
- Magfiroh ,Siti Ayu, 2019. *Penerapan Akad IMBT Pada Produk KPR iB di Bank BriSyariah Kcp Unggaran*. Skripsi UIN Walisongo Semarang.
- Mardani, 2012. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana Pranademedi Group.
- Muhammad, 2002. *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah* Yogyakarta:AMP YPKN.
- Nurpiani, Rima, 2018. *Analisis Komparatif Penerapan Akad Murābahah dengan Akad Ijārah Muntahiyah Bittamlik pada Pembiayaan KPR BRISyariah iB di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Pelabuhanratu*. Bandung: UIN Sunan Gunung Djati Bandung.
- Purnomo, Muhammad, 2018. *Implementasi Akad Musyarakah Muntanaqishah Pada Produk Pembiayaan Renovasi Rumah (Studi Kasus Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Gresik* Skripsi UIN Maulana Malik Ibrahim.
- Setiani ,Muhammad Rizal Satria & Tia, 2018. *Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB Dengan Bank BJB Syariah*.Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah.
- Septiawati ,Erni, 2017. *Implementasi Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Di Bri Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar*. Skripsi IAIN Metro.
- Sugiyono, 2010. *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono, 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono, 2015. *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono, 2016. *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono, 2017. *Metode Penelitian Kualitatif* . Bandung: Alfabeta Persada.
- Suharto, Babun, dkk, 2017. *Pedoman Karya Ilmiah IAIN Jember*. Jember: IAIN Jember Press.

Sujarweni, Wiratman, 2015. *Metodologi Penelitian Bisnis & Ekonomi*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press.

Tim Penyusun, 2018. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember: IAIN Jember Press.

Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang No.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

Wahyuni, Murti Sumarni dan Salamah. 2006. *Metodologi Penelitian Bisnis*. Yogyakarta: ANDI.

Wawancara dengan Bapak Arief Wibisono selaku *Account Officer* (AO) BRISyariah Kantor Cabang Banyuwangi.

Wawancara dengan Bapak Hari Cahyono selaku *Manager Operasional* BRISyariah Kantor Cabang Banyuwangi.

Zakiah ,Nurlaili, 2016. *Analisis Perbandingan Akad Murabahah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan KPR Muamalat IB*. Semarang :UIN Semarang.

Zahroh ,Isna Latifatul, 2018. *Mekanisme Take Over pada Pembiayaan KPR iB dengan Akad IMBT di BRISyariah KCP Purbalingga*.Skripsi IAIN Purwokerto.

<http://www.bi.go.id/id/iek/produk-jasaperbankan/jenis/Dokuments/KPRumah.fdf,akses>

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

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

<https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?url=1&f=smsbanking>

<https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?url=1&f=ibank>

<https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?url=1&f=mobilebanking>

<https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=17>

<https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=18>

<https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=19>

<https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=9>

<https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=20>

[https://www.brisyariah.co.id/tentang\\_kami.php?f=visimisi](https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=visimisi)

[https://www.brisyariah.co.id/tentang\\_kami.php?f=sejarah](https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=sejarah)



## PERNYATAAN KEASLIAN PENULIS

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nur Asidah  
Nim : E20151125  
Fakultas : Ekonomi & Bisnis Islam  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Institut : Institut Agama Islam Negeri Jember

Dengan ini menyatakan bahwa isi skripsi ini yang berjudul "**Analisis Komparasi Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik dan Akad Murabahah pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Banyuwangi**" adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumber-sumbernya.

Jember, 23 April 2020  
Saya yang menyatakan



**NUR ASIDAH**  
NIM. E20151125



## MATRIKS PENELITIAN

Judul	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Sumber Data	Metode Penelitian	Rumusan Masalah
Analisis Komparasi Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik dan Akad Murabahah Pada Bank BRI Syariah KC Jember	1. Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik dan Akad Murabahah	1. Pembiayaan  2. Akad Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik	a. Pengertian Pembiayaan b. Syarat Pembiayaan c. Jenis Pembiayaan  a. Pengertian Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik b. Rukun dan Syarat Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik c. Landasan Hukum Akad Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik	1. Data Primer a. Pimpinan BRI Syariah KC Banyuwangi b. <i>Account Officer (AO)</i> BRI Syariah KC Banyuwangi  2. Data Sekunder a. Wawancara b. Dokumentasi c. Kepustakaan d. Website	1. Pendekatan Penelitian: Kualitatif Deskriptif  2. Lokasi Penelitian: BRI Syariah KC Banyuwangi  3. Subyek Penelitian: Teknik <i>Purposive</i>  4. Metode Pengumpulan Data: a. Observasi b. Interview c. Dokumentasi  5. Metode Analisa Data: Kualitatif Deskriptif  6. Keabsahan Data: Triangulasi Sumber	1. Bagaimana implementasi pembiayaan KPR menggunakan akad ijarah muntahiyah bit tamlik dan akad murabahah pada bank BRI Syariah KC Banyuwangi?  2. Bagaimana analisis perbandingan pembiayaan KPR menggunakan akad ijarah muntahiyah bit tamlik dan akad murabahah pada bank BRI Syariah KC Banyuwangi?

		<b>3. Akad Murabahah</b>	<b>a. Pengertian Akad Murabahah</b> <b>b. Rukun dan Syarat Akad Murabahah</b> <b>c. Landasan Hukum Akad Murabahah</b>			
--	--	--------------------------	---	--	--	--

IAIN JEMBER



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER**  
**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- 103 /In.20/7.a/PP.00.9/01/2020  
Lampiran : -  
Perihal : **Permohonan Izin Penelitian**

Yth. PIMPINAN BANK BRI SYARIAH KC BANYUWANGI  
KABUPATEN BANYUWANGI

di-

TEMPAT

Diberitahukan dengan hormat, Mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin penelitian dengan identitas sebagai berikut :

Nama Mahasiswa : NUR ASIDAH  
NIM : E20151125  
Semester : IX  
Jurusan : Ekonomi Islam  
Prodi : Perbankan Syariah  
No Telpon : 082334270295  
Dosen Pembimbing : Dr. ABDUL ROKHIM, S.Ag., M.E.I  
NIP : 19730830 199903 1 002  
Judul Penelitian : ANALISIS KOMPARASI PEMBIAYAAN KPR  
MENGUNAKAN AKAD IJARAH MUNTAHIYAH  
BIT TAMLIK DAN AKAD MURABAHAH PADA  
BANK BRI SYARIAH KANTOR CABANG  
BANYUWANGI.

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

Jember, 27 Januari 2020

Abd. Rokhim, Dekan,  
Wakil Dekan Bidang Akademik





### JURNAL KEGIATAN PENELITIAN

NO	TANGGAL	JENIS KEGIATAN	PARAF
1	Senin, 27 Januari 2020	Pengajuan surat izin penelitian.	↳
2	Jumat, 14 Februari 2020	Konfirmasi Acc penelitian di BRI Syariah Kantor Cabang Banyuwangi.	↳
3	Selasa, 18 Februari 2020	Wawancara tentang gambaran objek penelitian, dokumentasi Visi dan Misi, dan struktur organisasi.	↳
4	Selasa, 25 Februari 2020	Wawancara tentang Akad Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik (IMBT) dan Akad Murabahah pada pembiayaan KPR di BRI Syariah KC Banyuwangi.	↳
5	Senin, 02 Maret 2020	Wawancara tentang penerapan akad Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik (IMBT) dan Akad Murabahah pada pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah KC Banyuwangi.	↳
6	Rabu, 04 Maret 2020	Melakukan dokumentasi data-data perusahaan.	↳
7	Kamis, 12 Maret 2020	Melengkapi data yang kurang lengkap.	↳
8	Kamis, 12 Maret 2020	Mengambil surat selesai penelitian.	↳

Banyuwangi, 12 Maret 2020  
**BRI SYARIAH KC BANYUWANGI**



**Hari Cahyono**  
MO



## DOKUMENTASI



Wawancara Dengan Bapak Arief Wibisono Selaku *Account Officer*  
BRISyariah KC Banyuwangi



Wawancara dengan Bapak Hari Cahyono selaku *Manager Operasional*  
BRISyariah KC Banyuwangi



IAIN JEMBER

## BIODATA PENULIS



Nama : Nur Asidah  
Tempat, tanggal lahir : Jember, 06 November 1995  
NIM : E20151125  
Nama Kampus : IAIN JEMBER  
Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / Perbankan Syari'ah  
Alamat : Dusun Watukebo  
RT/RW 002/011 Desa Andongsari, Kec. Ambulu,  
Kab. Jember.  
HP : 082334270295  
E-mail : [nurasidah859@gmail.com](mailto:nurasidah859@gmail.com)  
Motto Hidup : Berlomba-lomba dalam kebaikan.

### **Pendidikan Formal**

- 2004-2010 : SD NEGERI GEBANG 02 JEMBER
- 2010-2012 : SMP 01 ISLAM JEMBER
- 2012-2014 : SMK NEGERI 1 JEMBER
- 2015- Sekarang : IAIN JEMBER ( Institut Agama Islam Negeri Jember ).  
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam.  
Program Studi Perbankan Syariah (PS).