



STUDI TERHADAP BANK BRI SYARIAH CABANG KEDIRI: AKAD MURABAHAH DALAM KEPEMILIKAN PERUMAHAN RAKYAT (KPR)

Riza Taufiqi Majid

*Sekolah Tinggi Agama Islam KH. Zainuddin Mojosari Nganjuk
rizataufiqimajid15@gmail.com*

Imam Thoha

*Sekolah Tinggi Agama Islam KH. Zainuddin Mojosari Nganjuk
thohaimam@gmail.com*

Mualifah

*Sekolah Tinggi Agama Islam KH. Zainuddin Mojosari Nganjuk
ifaalif0@gmail.com*

Abstract

The aim of this research is to ascertain the implementation and mechanism of murabahah contract in the People's Housing Ownership Scheme (KPR) and to identify the challenges encountered when applying the murabahah contract in the iB BRI Syariah KPR scheme. This study employs a qualitative method. This approach views social reality as holistic (comprehensive, inseparable), complex, dynamic, full of meaning, and characterized by interactive relationships (reciprocal). In analyzing the data, the author identifies themes and formulates hypotheses (ideas) presented by the data, as well as endeavors to demonstrate that these themes and hypotheses are supported by the data. The hypotheses written by the researcher merely seek to demonstrate that the hypotheses proposed are logical or obtain logical understanding consistent with the researched theme.

Keywords: Islamic Bank, Murabahah, People's Housing Ownership (KPR).

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penerapan dan mekanisme akad muarabahah pada skim Kepemilikan Perumahan Rakyat (KPR) serta apa saja kendala yang terjadi ketika akad murabahah diterapkan pada skim KPR iB BRI Syariah. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Pendekatan ini memandang realitas sosial sebagai sesuatu yang holistik (menyeluruh, tidak dapat dipisah-pisahkan), kompleks, dinamis, penuh makna dan hubungan gejala bersifat interaktif (reciprocal). Dalam menganalisis data penulis mengidentifikasi tema-tema dan menyusun hipotesa-hipotesa (gagasan-gagasan) yang ditampilkan oleh data, serta upaya untuk menunjukkan bahwa tema dan hipotesa tersebut didukung oleh data. Hipotesa yang peneliti tulis hanya berusaha menunjukkan bahwa

hipotesa yang dibuatnya itu masuk akal atau memperoleh pengertian logis yang sesuai dengan tema yang diteliti.

Kata Kunci: Bank Syariah, Murabahah, Kepemilikan Perumahan Rakyat (KPR).

Pendahuluan

Sistem keuangan merupakan tatanan perekonomian dalam suatu negara yang berperan dan melakukan aktivitas dalam berbagai jasa keuangan yang diselenggarakan oleh lembaga keuangan. Tugas utama sistem keuangan adalah mengalihkan dana yang tersedia (*loanable funds*) dari penabung kepada pengguna dana untuk kemudian digunakan membeli barang dan jasa-jasa di samping untuk investasi, sehingga ekonomi dapat tumbuh dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.¹ Oleh karena itu, sistem keuangan memiliki peran yang sangat penting dalam perekonomian dan kehidupan.

Berbagai studi menunjukkan bahwa sistem keuangan memainkan peran penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi. Perkembangan sistem keuangan mempengaruhi tingkat tabungan, tingkat investasi, inovasi teknologi, dan pertumbuhan ekonomi jangka panjang di suatu negara, bahkan perkembangan sistem keuangan mampu memprediksi perkembangan ekonomi ke depan. Umumnya, negara-negara yang menjadi pemimpin perekonomian dunia adalah negara-negara yang berhasil mengembangkan sistem keuangan yang relatif lebih maju dan berfungsi dengan baik.²

Sistem keuangan yang diselenggarakan oleh lembaga keuangan memiliki peran vital, yaitu sebagai lembaga intermediasi keuangan.³ Hal ini akan mendorong pertumbuhan ekonomi suatu negara dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Sistem keuangan yang diselenggarakan oleh lembaga intermediasi keuangan akan mempengaruhi tingkat tabungan (sisi penawaran dana) dan dengan mengalokasikan tabungan ke dalam berbagai alternatif investasi (sisi permintaan dana), baik investasi modal fisik, investasi sumber daya manusia, maupun investasi teknologi. Semakin baik sistem keuangan dalam menjalankan fungsi-fungsi dasarnya, semakin besar kontribusi sistem keuangan dalam mendukung pertumbuhan ekonomi.

Sistem keuangan syariah merupakan sistem keuangan yang menjembatani antara pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang memiliki kelebihan dana melalui produk dan jasa keuangan yang sesuai dengan prinsip syariah.⁴ Prinsip syariah adalah prinsip yang didasarkan pada Al-Qur'an dan Al-Hadist. Dalam konteks Indonesia, prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan dan keuangan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

Sistem keuangan syariah mulai berkembang sejak dekade 50 an, yang menegaskan bahwa perbankan Islam bebas-bunga yang didasarkan pada konsep *mudharabah* dan *musyarakah*, yaitu konsep *Profit and Loss Sharing* (PLS) atau "bagi hasil" (baik hasilnya berupa keuntungan atau kerugian). Para teoritis perbankan dan fuqoha muslim menafsirkan bahwa riba sebagai bunga.⁵ Dengan menafsirkan riba sebagai bunga, para teoritis perbankan Islam

¹Andi Soemitra. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. (Jakarta: KENCANA PRENADA MEDIA GROUP, Edisi Pertama, Cetakan ke-3, Mei 2012). h. 17.

² Soemitra. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. h. 17.

³ Ibid. h. 13.

⁴ Ibid. h. 19.

⁵Abdullah Saeed. *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*. Penerjemah: Arif Maftukhin. (Jakarta: PARAMADINA, Cetakan III, 2006). h. xiv.

menganut konsep awal bahwa setiap keuntungan yang ditambahkan atas pinjaman bagi pemberi pinjaman adalah riba.

Oleh karena bunga dikategorikan sebagai riba, sejumlah negara Islam mulai timbul usaha-usaha untuk mendirikan lembaga bank alternatif non-ribawi.⁶ Usaha modern pertama untuk mendirikan bank tanpa bunga pertama kali dilakukan di Malaysia pada pertengahan tahun 1940-an, tetapi usaha ini tidak sukses. Eksperimen lain dilakukan di Pakistan pada akhir tahun 1950-an, di mana suatu lembaga perkreditan tanpa bunga didirikan di pedesaan di negara itu. Namun demikian, eksperimen pendirian bank syariah yang paling sukses dan inovatif di masa modern ini dilakukan di Mesir pada tahun 1963, dengan berdirinya *Mit Ghamr Local Saving Bank*.

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia ditandai dengan disetujuinya undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang perbankan. Dalam undang-undang tersebut diatur dengan rinci landasan hukum serta jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan dan diimplementasikan oleh bank syariah.⁷ Undang-undang tersebut juga memberikan arahan bagi bank-bank konvensional untuk membuka cabang syariah atau bahkan mengkonversi diri secara total menjadi bank syariah.

Di Indonesia, bank syariah yang pertama didirikan pada tahun 1992 adalah Bank Muamalat Indonesia (BMI). Walaupun perkembangannya agak terlambat apabila dibandingkan dengan negara-negara lainnya, perbankan syariah di Indonesia terus berkembang. Bila pada periode tahun 1992-1998 hanya ada satu unit bank syariah, maka pada tahun 2013 jumlah bank syariah di Indonesia telah bertambah menjadi 34 unit, yaitu 11 bank umum syariah (BUS) dan 23 unit usaha syariah (UUS). Sementara itu, jumlah Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) hingga tahun 2014 bertambah menjadi 163 BPRS.⁸

BRI Syariah merupakan salah satu bank yang membuka cabang syariah. Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya Nomor 10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRI Syariah secara resmi beroperasi. Kemudian PT. Bank BRI Syariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam. Aktivitas PT. Bank BRI Syariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisah Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT. Bank BRI Syariah (*proses spin off*) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Dari sisi jumlah aktiva PT. Bank BRI Syariah pada tahun 2011 berjumlah 11 triliun, pembiayaannya berjumlah 9 triliun dan dana pihak ketiga berjumlah 9 triliun. Angka ini menjadikan PT. Bank BRI Syariah menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT. Bank BRI Syariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga.⁹

Sesuai dengan prinsip awal perbankan syariah, Bank BRI Syariah dalam melakukan aktivitas penghimpunan dan penyaluran dana didasarkan pada konsep *mudlarabah* dan *musyarakah*, yaitu konsep *Profit and Loss Sharing* (PLS) atau “bagi hasil” (baik hasilnya berupa keuntungan atau kerugian).

Praktik *murabahah* telah dikembangkan dalam kegiatan ekonomi perdagangan dalam sistem ekonomi Islam saat ini, dengan jangka pendek maupun jangka panjang. Praktik

⁶ Adiwarman A Karim. *Bank Islam : Analisis Fiqih dan Keuangan*. (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, Cetakan ke-9, 2013). h. 23.

⁷ Muhammad Syafii Antonio. *Bank Syariah : Dari Teori ke Praktik*. (Jakarta : Gema Insani, Cetakan Pertama, 2001). h. 26.

⁸ Karim. *Bank Islam : Analisis Fiqih dan Keuangan*. h. 25.

⁹ *Dokumen Company Profile BRI Syariah Cabang Kediri*. 2011.

tersebut juga telah merambah pada Kepemilikan Perumahan Rakyat (KPR). Dalam menjalankan produk KPR, bank syariah memadukan dan menggali skim-skim transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Adapun skim yang banyak digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah skim *murabahah*, *istisna'* dan *ijarah muntahiya bi tamlik* (IMBT).

PT Bank BRI Syariah merupakan salah satu bank syariah yang melaksanakan produk pembiayaan KPR dengan skim *murabahah*. Produk ini merupakan produk penyaluran dana dari Bank BRI Syariah untuk membantu masyarakat dalam memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

Bank BRI Syariah sebagai bank Islam menggunakan skim *murabahah* dalam produk KPRnya. Dalam praktiknya bank BRI Syariah sebagai pihak penyedia dana. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati dengan nasabah. Konsekuensinya bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah.

Skim *murabahah* yang diadopsi bank Islam untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun mungkin nasabah tidak memiliki uang untuk membayar. *Murabahah*, sebagaimana yang digunakan perbankan Islam, prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok: harga beli serta biaya yang terkait, dan kesepakatan atas *mark up* (laba).¹⁰

KPR merupakan produk pembiayaan PT. Bank BRI Syariah yang menggunakan skim *murabahah*. Pada tahun 2011 jumlah pembiayaan KPR meningkat sebesar 16 persen menjadi 1,1 triliun, dimana produk KPR memberikan kontribusi 30 persen dari total pembiayaan konsumen PT. Bank BRI Syariah. Fenomena ini perlu mendapat perhatian serius. Kenyataan ini memberikan pengertian bahwa produk KPR BRI Syariah yang menggunakan skim *murabahah* memberikan laba yang lumayan. Fakta ini membuat penulis tertarik untuk meneliti bagaimana penerapan dan mekanisme akad *muarabahah* pada skim Kepemilikan Perumahan Rakyat (KPR) serta apa saja kendala yang terjadi ketika akad *murabahah* diterapkan pada skim KPR.

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, dan jenis penelitiannya adalah penelitian deskriptif kualitatif. Lokasi penelitian merupakan tempat dimana peneliti melakukan penelitian. Penelitian ini dilakukan di BRISyariah Cabang Kediri Jl. Hayam Wuruk, Kediri. Pemilihan lokasi penelitian diambil dikarenakan dekat dengan lokasi peneliti dalam melakukan studi.

Studi Terhadap Bank Bri Syariah Cabang Kediri: Akad Murabahah Dalam Kepemilikan Perumahan Rakyat (KPR)

Kepemilikan Perumahan Rakyat (KPR) iB adalah fasilitas pembiayaan yang merupakan salah satu jenis pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah Islam, dimana Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRIS) memberikan fasilitas pembiayaan untuk kepemilikan rumah kepada nasabah perorangan dan membayarnya secara angsuran dalam jangka waktu yang disepakati.

KPR iB adalah pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan akad *murabahah*, dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan.

¹⁰ Abdullah Saeed. *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*. h. 120.

Murabahah adalah salah satu bentuk akad jual beli (*al-ba'i*) yang telah dibahas oleh para ulama dalam fiqh muamalah terbilang sangat banyak. Dari sekian banyak itu, ada tiga jenis jual beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan syariah, yaitu *bai al-murabahah*, *bai as-salam*, dan *bai al-istishna'*.¹¹

Al-Murabahah adalah asli kata bahasa arab kata masdar dari lafadz *rabaha*, dikatakan *rabaha fi tijaratih* ribhan artinya dia mendapat keuntungan dalam keuntungannya dan *al-rabh* adalah nama dari suatu untung yang diperoleh, demikian juga lafadz *al-rabah*, *tijaratun rabihatun* adalah perdagangan yang untung. *Murabahah* adalah bentuk wazan *mufa'ala* dari *rabaha* artinya adalah keuntungan pada modal (*ra's al-mal*). *Murabahah* menggunakan wazan kalimat *mufa'ala* dari fiil madi *rabaha* atau *rabaha* dikatakan *rahahtuka bi kadha* yaitu aku dan kamu saling memberikan laba demikian, berfaedah mutawa'ah yang berfungsi arti saling memberi laba.¹² Jadi, secara bahasa antara kedua orang saling memberi keuntungan pada yang lainnya, antara pihak satu memberikan keuntungan kepada pihak yang lain. Arti bahasa ini juga merupakan substansi *murabahah* dalam istilah shar'i.

Para ulama telah banyak mendefinisikan kata *al-murabahah*, mereka membatasi akad *murabahah* tetapi walaupun begitu banyak definisi dari pakar ulama' tentang *murabahah* tetap saja definisi mereka masih butuh pada penjelasan yang lebih detail lagi. Sebagian ulama' mendefinisikan *murabahah* dengan jual beli dengan harga yang ditambah dari harga semula. Muhammad Najib dari ulama' Safi'iyah mendefinisikan *murabahah* adalah jual beli yang menjelaskan modal dan kadar dari keuntungan. Ibnu Qudamah menjelaskan bahwa *murabahah* adalah akad jual beli dengan modal dan keuntungan yang diketahui. Sedangkan Al-Kasani dari ulama' Hanafiyah berpendapat bahwa *murabahah* adalah jual beli dengan seperti harga pertama dan tambahan keuntungan.¹³ Tujuan dari produk KPR iB adalah memenuhi nasabah akan kebutuhan konsumtif maupun untuk usaha atas kepemilikan atau renovasi atau pembangunan rumah atau hunian yang sesuai syariah dengan syarat menjaminkan tanah dan rumah atau hunian yang akan dibeli atau direnovasi atau dibangun. Akad *murabahah* yang digunakan dalam Bank BRI Syariah mempunyai keunikan tersendiri dari beberapa Bank lain yang menerapkan akad *murabahah* dalam produk KPR nya. Yaitu dapat membeli tanah dengan luas tertentu dan status tanah milik developer atau non developer. Berbeda dengan beberapa Bank lain, dimana tanah hanya dapat diinvestasikan dan tidak dapat diperjualbelikan.

Dari keunikan ini pengertian KPR di Bank BRI Syariah pun berbeda yaitu kepemilikan pembiayaan rumah. Makna dari pengertian di atas berarti bahwa KPR di Bank BRI Syariah yang menggunakan akad *murabahah* dapat membiayai apapun dan lebih terjangkau oleh semua kalangan masyarakat.

Berikut ini pembiayaan yang dapat dibiayai oleh Bank BRI Syariah iB untuk membiayai seluruh atau sebagian atas kepemilikan :

1. Pembelian property, terdiri atas pembelian:
 - a. Rumah ready stock atau rumah jadi baik dalam kondisi baru atau bekas pakai dan rumah dalam proses pembangunan oleh developer.
 - b. Rumah toko (ruko) dengan syarat tertentu.
 - c. Rumah kantor (rukan) dengan syarat tertentu.
 - d. Apartemen strata title dengan syarat tertentu.

¹¹ Antonio. *Bank Syariah : Dari Teori ke Praktik*. h. 101.

¹² Hasyim Nawawi dkk. *Fiqh Akad Murabahah Perbankan Syariah*. (Surabaya: Jengjala Pustaka Utama, Cetakan Pertama, Juli 2011). h. 53.

¹³ *Ibid*. h. 54.

- e. Tanah dengan luas tertentu dan status tanah milik developer atau non developer.
2. Pembangunan atau renovasi rumah atau ruko atau rukan, terdiri dari:
 - a. Bahan bangunan untuk pembangunan.
 - b. Bahan bangunan untuk perbaikan.
3. Take over atau pengalihan pembiayaan KPR, terdiri dari:
 - a. Take over dari Lembaga Keuangan konvensional.
 - b. Take over dari Lembaga Keuangan Syariah (Bank Syariah, BPRS).

Sesuai dengan hasil temuan di atas, maka akan kami analisis temuan-temuan penelitian tersebut. Berikut analisis tentang mekanisme akad *murabahah* pada produk KPR di Bank BRI Syariah.

Proses awal pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah, yaitu:

1. Inisiasi, proses ini adalah melakukan tindakan *black list* (daftar hitam) dan persyaratan nasabah yang akan mengajukan KPR di BRI Syariah. *Pertama*, tindakan *black list* adalah calon nasabah yang tidak boleh dibiayai, antara lain usaha yang bertentangan dengan prinsip syariah dan dilarang membiayai nasabah yang termasuk dalam daftar hitam nasabah (DHN) dan kolektibilitas yang buruk. *Kedua*, persyaratan calon nasabah yang dijelaskan pada hasil temuan penelitian.
2. Pengumpulan data, adalah tahap pengumpulan informasi atas calon nasabah, misalnya tujuan pembiayaan rumah, jumlah pembiayaan, jangka waktu pembiayaan, pekerjaan nasabah, data keuangan nasabah dan lain-lain.
3. Evaluasi pembiayaan, tindakan ini dilakukan untuk mengetahui kesiapan nasabah memenuhi persyaratan untuk diberikan pembiayaan, baik dari sisi kualitatif maupun kuantitatif. Evaluasi pembiayaan yang dilakukan meliputi analisa kualitatif, kuantitatif dan analisa jaminan.
 - a. Analisa kualitatif adalah melakukan tindakan verifikasi latar belakang calon nasabah, misalnya pendapatan calon nasabah, pendidikan terakhir, pekerjaan dan lain-lain.
 - b. Analisa kuantitatif adalah melakukan analisa dan verifikasi mendalam terhadap *sources of repayment* (sumber pendapatan) calon nasabah dan *repayment capacity ratio* (RPG).
4. Investigasi, verifikasi dan *appraisal* (penilaian jaminan). *Pertama*, investigasi dilakukan untuk mengetahui kebenaran informasi atas data yang telah diterima, sehingga hasil yang diperoleh dapat dijadikan sebagai dasar dalam memutuskan pemberian pembiayaan. Hal-hal yang perlu diselidiki antara lain daftar pembiayaan macet calon nasabah di Bank lain, melakukan BI Checking, personal investigasi, investigasi jual beli rumah dan lain-lain. *Kedua*, verifikasi meliputi verifikasi pendapatan calon nasabah, verifikasi tanggung jawab sales, dan verifikasi usaha calon nasabah. *Ketiga*, *appraisal* (penilaian jaminan) adalah proses penilaian dalam memberikan suatu estimasi dan pendapat atas sesuatu barang berdasarkan hasil analisa terhadap fakta-fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode penilaian yang berlaku. Tujuan dari *appraisal* ini adalah untuk mengetahui kelayakan barang yang akan dijaminkan dan barang yang dijaminkan tersebut memang ada. Syarat diterimanya barang tersebut sebagai jaminan adalah mempunyai nilai ekonomi, memiliki dokumen yang sah, mudah dijual, tidak mudah rusak, dapat diasuransikan, dan tidak dalam keadaan sengketa.

Setelah proses di atas selesai, calon nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR di BRI Syariah dapat direalisasikan melalui tahap berikut ini:

1. Bank BRI Syariah telah membeli/menguasai bangunan/pekerjaan pembangunan/renovasi bangunan yang akan diperjualbelikan kepada nasabah. Pembelian bangunan ini dapat dilakukan:

- a. Secara langsung kepada penjual, atau
 - b. Bank BRI Syariah dapat melakukan akad *wakalah* kepada nasabah untuk sebagai wakil dari Bank BRI Syariah dan atas nama Bank BRI Syariah membeli bangunan yang akan dijual kepada nasabah melalui akad *murabahah*.
2. Pengikatan akad pembiayaan sesuai dengan prinsip *murabahah*.
3. Pengikatan jaminan rumah yang diperjualbelikan.
4. Sebelum dilakukan akad *murabahah*, maka Bank BRI Syariah melakukan pembelian/kuasa/wakalah ke nasabah untuk membeli rumah kepada penjual. Pembelian aset oleh Bank BRI Syariah dengan harga beli sebesar harga perolehan rumah sebesar 100 persen secara sekaligus, baik langsung kepada penjual/*developer* atau Bank BRI Syariah mewakili kepada nasabah untuk membeli rumah dengan kondisi rumah sudah jadi.
5. Pengangsuran dalam produk KPR iB BRI Syariah terdapat 2 pilihan, yaitu (i) *Fixed Installment* sampai jatuh tempo. Artinya angsuran KPR iB tidak naik atau tetap nilainya sampai jatuh tempo, namun dapat diberikan potongan jika lunas dipercepat/lunas sebelum jatuh tempo, pembayaran angsuran tepat waktu dan pengurangan pendapatan nasabah pada saat nasabah tidak mampu membayar angsuran; dan (ii) *Tiering Installment* adalah pembayaran angsuran telah disepakati dari awal secara berjenjang sesuai periode tertentu sampai dengan jatuh tempo.
6. Penghitungan *margin*/keuntungan pada KPR iB BRI Syariah menggunakan 2 sistem yaitu: (i) *Annuity* / Efektif merupakan sistem penghitungan *margin* dimana posisi *margin* dihitung dari sisa pokok pembiayaan yang menurun setelah diperhitungkan angsuran pokok; dan (ii) *Add On* yaitu sistem penghitungan *margin* jual beli dengan jumlah angsuran tetap setiap bulan selama jangka waktu pembiayaan. Jumlah *margin* telah ditetapkan di muka pada saat akad.
7. Membayar angsuran KPR iB Bank BRI Syariah. Pola angsurannya sebagai berikut: (i) Membayar pokok dan *margin* dibayar setiap bulan sampai dengan jatuh tempo; (ii) Membayar pokok dan *margin* dengan sistem *tiering* atau berjenjang untuk setiap periode tertentu; dan (iii) pola angsuran selain pola di atas dapat disetujui selama mendapat persetujuan dari Bank BRI Syariah.
8. Adanya jaminan pembiayaan. Jaminan utama yang dapat diterima oleh Bank BRI Syariah adalah rumah yang dibeli. Selain jaminan di atas, jaminan lain dapat diterima berdasarkan persetujuan dari Bank BRI Syariah.
9. Asuransi bagi barang yang akan dijaminkan. Asuransi ini wajib bagi seluruh nasabah tanpa terkecuali.
10. Adanya Notaris.

Setelah seluruh tahapan dilalui permohonan pembiayaan akhirnya sampai pada tahap terakhir yaitu tahap pengambilan keputusan layak atau tidaknya pembiayaan tersebut dilakukan. Jika Bank BRI Syariah telah menyetujui untuk dilakukan pembiayaan maka Bank BRI Syariah dan nasabah melakukan pengikatan perjanjian dalam pembukuan kontrak Bank. Di dalam pembukuan itu harus terdapat beberapa persyaratan dokumen, minimal yang harus ada pada saat pembukuan adalah dokumentasi pembiayaan, antara lain perjanjian akad *murabahah*, perjanjian pengikatan jaminan. Dokumentasi jaminan dan pengikatan jaminan, antara lain akta jual beli, sertifikat tanah (Hak Milik atau Hak Guna Bangunan), sertifikat hak tanggungan, surat copy Pajak Bumi Bangunan (PBB) dan lain-lain.

Setelah disetujui realisasi dari akad *murabahah* bukan berupa pencairan, namun berupa penyerahan property dari Bank BRI Syariah kepada nasabah, hal ini terkait dengan akad *murabahah*, yaitu dalam jual beli yang diserahkan adalah property.¹⁴

Dalam proses pembiayaan KPR iB di Bank BRI dengan menggunakan akad *murabahah* terkadang muncul kendala. Kendala-kendala tersebut antara lain, sebagai berikut:

1. Tingkat *pricing* (harga) sesama Bank kompeten.

Bank BRI Syariah merupakan salah satu bank yang melaksanakan pembiayaan konsumen KPR. Selain bank BRI Syariah, banyak bank-bank lain yang menggunakan skim KPR sebagai produk perbankannya. Mereka mempunyai sisi keunikan dan alur yang berbeda dengan Bank BRI Syariah. Misalnya, perbedaan tingkat *pricing* (harga). Jika tingkat *pricing* pada bank lain lebih menguntungkan daripada tingkat *pricing* pada Bank BRI Syariah, tentu calon nasabah akan lebih cenderung memilih bank lain daripada Bank BRI Syariah. Hal ini akan sangat berdampak bagi nasabah yang akan mengajukan pembiayaan KPR pada Bank BRI Syariah.¹⁵

2. Alur internal pembiayaan KPR

Selain tingkat *pricing* (harga), kendala lain dalam produk KPR di Bank BRI Syariah adalah alur internal proses pembiayaan KPR atau dikenal dengan Financing Support Manager (FSM). FSM merupakan unit internal bank yang berfungsi menverifikasi syarat-syarat calon nasabah yang akan mengajukan KPR iB pada Bank BRI Syariah. Sebelum KPR yang diajukan oleh calon nasabah disetujui oleh Bank BRI Syariah, calon nasabah harus melalui berbagai macam tahapan dan proses seleksi persyaratan-persyaratan dalam pengajuan KPR. Tahapan dan proses seleksi ini membutuhkan waktu yang cukup lama.

Seperti yang telah dijelaskan pada mekanisme pembiayaan akad *murabahah* pada skim KPR, ada beberapa proses internal yang dilakukan Bank BRI Syariah. Misalnya, verifikasi persyaratan nasabah, dilanjutkan verifikasi *BI Checking* dan DHN calon nasabah, dan lain-lain. Apabila ada salah satu persyaratan yang tidak dipenuhi oleh calon nasabah, maka pembiayaan KPR tidak bisa dilanjutkan. Karena terlalu beresiko bagi Bank memberikan pembiayaan bagi nasabah yang tidak lolos proses verifikasi oleh Bank BRI Syariah. Tentu ini menjadi kendala bagi perkembangan skim KPR di Bank BRI Syariah.¹⁶

3. Kebijakan Pemerintah dan Sertifikat Bank Indonesia (SBI)

Perbankan merupakan industri yang penting dalam suatu negara karena industri ini memiliki kemampuan dalam meningkatkan kinerja ekonomi makro di negara tersebut. Mobilisasi dana melalui perbankan menjadi lebih besar sehingga peran serta perbankan menjadi lebih besar dalam menunjang kegiatan di sektor riil melalui peningkatan produksi barang dan jasa.

Inflasi yang terus melonjak membuat otoritas moneter melalui kenaikan suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) menyebabkan perbankan tidak mempunyai alternatif lain untuk menghimpun dana selain menaikkan suku bunga simpanan. Upaya dengan menaikkan suku bunga simpanan ini semakin mendesak karena bank kesulitan likuiditas akibat dari proporsi kredit bermasalah yang semakin besar. Dalam kondisi normal, kenaikan suku bunga simpanan tentu saja diikuti dengan kenaikan suku

¹⁴ Dokumen tentang juklak KPR Bank BRI Syariah edisi Mei 2009.

¹⁵ Wawancara dengan Bapak Timur Heru Ansori, S.E di kantor BRI Syariah pada tanggal 19 Juni 2015 pukul 09.00-10.00.

¹⁶ Wawancara dengan Bapak Timur Heru Ansori, S.E di kantor BRI Syariah pada tanggal 19 Juni 2015 pukul 09.00-10.00.

bunga pinjaman, sehingga nantinya suku bunga pinjaman akan lebih tinggi daripada suku bunga simpanan.

Dengan semakin tingginya inflasi dan ketidakmampuan kebijakan pemerintah dalam menekan inflasi, maka harga barang termasuk rumah semakin tinggi. Akibatnya, nasabah akan semakin berfikir ulang untuk mengajukan pembiayaan KPR pada suatu Bank.¹⁷

1. Pemahaman Masyarakat Tentang Bank Syariah

Pemahaman masyarakat yang kurang terhadap bank Syariah ini sudah sering menjadi problem utama bagi semua perbankan syariah. Walaupun sering dianggap tidak terlalu penting, tetapi ini sangat berpengaruh bagi nasabah yang akan mengajukan pembiayaan KPR pada Bank BRI Syariah.

2. Masyarakat menganggap bahwa Bank Syariah itu sama saja dengan konvensional. Pandangan ini dipengaruhi oleh ketidaktahuan masyarakat tentang Bank Syariah. Akibatnya, masyarakat lebih memilih membeli dan menginvestasikan uangnya pada Bank Konvensional daripada pada Bank Syariah.¹⁸

Penutup

Dari pembahasan di atas, penulis menyimpulkan beberapa hal yaitu sebagai berikut: Pertama: Mekanisme Akad Murabahah Pada Produk KPR di Bank BRI Syariah Cabang Kediri, yaitu a) Inisiasi; b) Pengumpulan data; c) Evaluasi pembiayaan baik dari sisi kualitatif maupun kuantitatif; dan d) Investigasi, verifikasi dan appraisal (penilaian jaminan). Kedua: Kendala Akad Murabahah Pada Jual Beli Produk KPR BRI Syariah Cabang Kediri, yaitu a) Tingkat pricing (harga) sesama bank kompeten; b) Alur internal pembiayaan KPR pada Bank BRI Syariah yang dikenal dengan Financing Support Unit (FSM); c) Kebijakan Pemerintah; d) Pemahaman Masyarakat Tentang Bank Syariah yang minim.

Daftar Pustaka

Abu Daud Sulaiman al-Asy`ats al-Sijistani, *Sunan Abi Daud*, Vol. 2 (Beirut: Maktabah al-`Ashriyyah, tt),229.

Amir Syarifuddin, *Hukum perkawinan Islam di Indonesia: Antara Fiqh Munakahat dan Undang-Undang Perkawinan* (Jakarta: Kencana, 2006),69

Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Wa Nihayatul Muqtashid*, trans. Al-Mas'udah, vol. 2 (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2016).22-29

Muhazir, Wawancara Kepala KUA Langsa Baro, June 20, 2019.

Moch. Azis Qoharuddin, "Kedudukan Wali Adhal Dalam Perkawinan," *El-Faqih : Jurnal Pemikiran dan Hukum Islam* 4, no. 2 (2018): 99-122, <https://doi.org/10.29062/faqih.v4i2.44>.

Muhamad Hasan Sebyar and A. Fakhruddin, "Pengambilalihan Wewenang Wali Nasab Dalam Perkara Wali Adhal Perspektif Pluralisme Hukum (Studi Kasus Pandangan Hakim dan Tokoh Masyarakat Kabupaten Pasuruan)," *ADHKI: Journal of Islamic Family Law* 1, no. 2 (2020): 73-91, <https://doi.org/10.37876/adhki.v1i2.19>.

¹⁷ Wawancara dengan Bapak Timur Heru Ansori, S.E di kantor BRI Syariah pada tanggal 19 Juni 2015 pukul 09.00-10.00.

¹⁸ Wawancara dengan Bapak Timur Heru Ansori, S.E di kantor BRI Syariah pada tanggal 19 Juni 2015 pukul 09.00-10.00.

Daftar Pustaka

- A Karim, Adiwarman. Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Cetakan ke-9, 2013.
- Dokumen tentang Company Profile BRI Syariah Cabang Kediri.
- Dokumen tentang Juklak KPR Bank BRI Syariah edisi Mei 2009.
- Nawawi, Hasyim dkk. Fiqh Akad Murabahah Perbankan Syariah. Surabaya: Jenggala Pustaka Utama, Cetakan Pertama, Juli 2011.
- Soemitra, Andi. Bank dan Lembaga Keuangan Syariah. Jakarta: KENCANA PRENADA MEDIA GROUP, Edisi Pertama, Cetakan ke-3, Mei 2012.
- Saeed, Abdullah. Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis. Penerjemah: Arif Maftukhin. Jakarta: PARAMADINA, Cetakan III, 2006.
- Syafii Antonio, Muhammad. Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik. Jakarta: Gema Insani, Cetakan Pertama, 2001.