

**PENERAPAN AKAD MURABAHAH TERHADAP PRODUK
PEMBIAYAAN KPR iB BAROKAH DI BANK JATIM SYARIAH
CABANG KEDIRI**

Nisrina Fajarria Nada
Perbankan Syariah – UIN Satu Tulungagung
nisrinafajarrianadha20@gmail.com

Abstract

The development of islamic banking in indonesia is a manifestation of the desire of the people who need banks that can provide sound financial services that are guided by sharia principles. In this economic develoment activities, a very important sector that can support success in this achievement is the financial sector. One of them is the bank jatim sharia the kediri branch, which provides financing for people who want to own a house, namely by financing KPR Ib barokah. KPR Ib barokah is a short term financing medium or long term. The purpose of this study is to find out the mechanism of the Ib barokah mortgage financing and whether it is in accordance eith sharia principles. The formulation of the problem taken about how the Ib barokah mortgage financing mechanism and whether the murabahah contract in the Ib barokah mortgage is in accordance with sharia principles. Judging from the result of this study the mechanism is very easy and the conditions that must be met are not complicated and in term of the principles that are carried out, they are in accordance with sharia.

Keywords: *Islamic Banking, KPR Financing, Murabahah*

Pendahuluan

Dilihat dari perkembangannya negara ini yang semakin meningkat dan meningkat pula permintaann kebutuhan pendanaan yang digunakan untuk membiayai proyek pembangunan.Kebutuhan disini merupakan segala sesuatu yang dibutuhkan seseorang atau masyarakat untuk keberlangsungan hidup. Kebutuhan manusia ada dua, kebutuhan Primer dan sekunderd. Kebutuhan primer sendiri merupakan kebuthan pokok yang wajibd dipenuhi seseorang contohnya sandang (pakaian), pangan (makanan) dan papan (rumah).Namun dilihat dari sumberdana pemerintah dari APBN yang terbatas tidak dapat memehuni kebutuhana dana yang diperlukan. Maka dari itu pemerintah bekerja sama dengan pihak swasta atau perbankan untuk mendoromg pembangunan potensi ekonomi negara.

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia merupakan perwujudan dari keinginan masyarakat yang membutuhkan perbankan yang dapat menyediakan jasa keuangan yang sehat yang berpedoman dengan prinsip syariah. Pada kegiatan pembangunan ekonomi ini sektor yang sangat penting yang dapat menunjang kesuksesan dalam pencapaian ini yaitu disektor keuangan. Salah satunya dalam sektor perbankan. Dan dengan perkembangan perbankan Undang – undang nomor 7 tahun 1992 disempurnakan dengan Undang – undang nomor 10 tahun 1996 tentang perubahan perbankan dan hal – hal yang berkaitan dengan perbankan syariah. ¹

Bank adalah suatu lembaga keuangan yang berperan sebagai perantara keuangan antara pihak yang memiliki dana dengan pihak yang membutuhkan dana dan bank itu sendiri sebagai perantara atau lembaga yang mengatur aliran lalu lintas pembayaran. Perkembangan perbankan syariah yang semakin meningkat dari tahun ke tahun cukup bagus. Bank syariah dapat menunjukkan eksistensinya sebagai lembaga keuangan yang mengedepankan prinsip-prinsip syariah. Penyaluran dana dalam perbankan merupakan kegiatan yang penting dalam kelangsungan suatu perbankan karena bank syariah akan memperoleh return atau pendapatan atas dana yang telah disalurkanannya. ²

Semakin meningkatnya populasi kependudukan menimbulkan adanya gerakan urbani di daerah perkotaan. Urbanisasi sendiri terjadi akibat kurangnya akses pekerjaan, demi memenuhi kebutuhan hidup. Urbanisasi menimbulkan banyak masalah yang berkaitan dengan perumahan dan tempat tinggal. Di Indonesia sendiri masalah perumahan menjadi masalah besar bagi daerah di perkotaan, bisa dilihat dari Kota Kediri yang mana penduduknya berkeinginan untuk memiliki rumah juga sangat tinggi tetapi biaya pembangunan yang tinggi dan sulit mendapatkan lahan yang tepat. Dan pemerintah dan pemerintah memberikan alternatif berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang bertujuan untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat yang belum memiliki rumah sendiri agar memiliki rumah sendiri dan mendukung penataan kota yang baik, kepemilikan rumah sendiri merupakan faktor yang mendukung kemakmuran suatu

¹Wirosa, *Dana dan Distribusi hasil Usaha Bank Syariah*, (Jakarta, PT Grasindo,2005), hal 1

²Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016), Hlm 7.

negara dan merupakan hak setiap warga negara dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggalnya.³

KPR merupakan salah satu jenis layanan yang diberikan oleh pihak bank kepada para nasabah dengan harapan nasabah mendapatkan pelayanan untuk mendapatkan pembiayaan dalam pemberian kredit perumahan. Produk KPR dalam perbankan syariah ini pada dasarnya berbeda dengan KPR yang ada di Perbankan konvensional. Perbedaan keduanya terletak pada konsepnya, perbankan syariah dengan konsep berbasis bagi hasil dan menggunakan akad Murabahah dan Musyarakah dan perbankan konvensional dengan konsep berbasis bunga.⁴

Berdasarkan latar belakang tersebut disini peneliti mengambil obyek penelitian di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri. Dan disini peneliti ingin melakukan penelitian tentang “Penerapan Akad Murabahah Terhadap Produk Pembiayaan KPR iB Barokah Di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.”

Dari jurnal penelitian tersebut memiliki rumusan masalah tentang bagaimana mekanisme pembiayaan KPR iB Barokah pada Bank Jatim Syariah cabang Kediri dan apakah akad murabahah dalam pembiayaan KPR iB barokah tersebut sudah sesuai dengan prinsip syariah. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui mekanisme pembiayaan KPR iB barokah dan untuk mengetahui apakah akad murabahah dalam pembiayaan KPR iB barokah ini sudah sesuai dengan prinsip syariah. Manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan atau referensi untuk peneliti – peneliti sejenis sehingga menghasilkan peneliti yang lebih mendalam lagi.

Pipit Setyaningtyas (2016) (Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Purwokerto) dengan judul penelitian Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif deskriptif yang melakukan analisa data – data yang diperoleh. Berdasarkan hasil penelitian ini bahwa Bank Syariah Mandiri mengkombinasikan antara akad murabahah dan

³Kasmir, *Pemasaran Bank* (Jakarta:Rajawali Press, 2008), hlm.2501

⁴Heykal, Mohamad. *Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan*. Jurnal Binus Business Review Vol.5 No 2, 2014. Hlm 522

wakalah untuk hal pembelian rumah kepada nasabah sebelum dilakukan akad murabahah.

Nur Jannah (2015) (Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang) dengan judul penelitian Analisis Sistem Pembiayaan KPRS Berdasarkan Akad Murabahah Pada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang. Penelitian ini dengan menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Dengan subyek penelitian adalah karyawan bank muamalat bagian marketing pembiayaan KPRS. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer dan penelitian yang dilakukan dengan cara observasi, wawancara serta dokumentasi. Berdasarkan hasil penelitian dari analisis sistem pembiayaan KPRS berdasarkan akad murabahah yaitu menunjukkan bahwa sistem pembiayaan KPRS berdasarkan akad murabahah sudah berjalan dengan baik namun ada beberapa perbaikan yang harus dilakukan seperti penyesuaian pada struktur organisasi dengan job description masing – masing bagian agar implementasi sistem pembiayaan dan prosedurnya dapat berjalan lebih baik.

Nina Devi Ria (2012) (Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang) dengan judul penelitian Praktek Akad Murabahah Dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah (Studi kasus di Bank BTN Syariah Kota Malang). Jenis penelitian ini adalah empiris dan metode yang digunakan adalah wawancara, observasi dan dokumen. Serta subjek yang diteliti yaitu akad murabahah dan objeknya Bank BTN Syariah Kota Malang. Analisa data yang digunakan edit, klarifikasi, verifikasi analisis dan kesimpulan. Berdasarkan hasil penelitian ini bahwa pelaksanaan akad murabahah pada produk KPR syariah terdapat 5 tahapan sebelum akad dilakukan. Pada pelaksanaan akad murabahah dalam KPR bank telah sesuai dengan syariat islam.

Rahmi Khoirinnisazzahra(2020) (Program Studi Magister Kenotariatan PPS Unisma) dengan judul penelitian Analisis Penerapan Akad Pembiayaan Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah, metode yang digunakan yaitu yuridis empiris. Berdasarkan hasil penelitian ini bahwa penerapan akad pembiayaan murabahah di bank muamalat kota malang telah berusaha mengikuti ketentuan sesuai fatwa DSN-MUI hanya saja da penerapannya dilapangan

terdapat perbedaan bahkan tidak memenuhi prinsip akad murabahah yang seharusnya.

Tanti Inggit Angraini Lubis (2018) (Program Studi D-3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatra Utara Medan) dengan judul Implementasi akad murabahah pada pembiayaan KPR bersubsidi FLPP pada bank sumut syariah kantor cabang syariah medan. Jenis penelitian kualitatif dengan metode deskriptif. Dari hasil penelitian bahwa PT Bank Sumut Kantor cabang syraiah telah menjalankan produk pembiayaan KPR bersubsidi FLPP sudah sesuai dengan prinsip syariah dalam akad yang digunakan akad murabahah dimana barang diperjualbelikan harga dan keuntungan telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Metode Penelitian

A. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini dengan pendekatan kualitatif yang lebih bersifat deskriptif dan tidak menekankan pada angka. Menurut Sugiono penelitian kualitatif adalah metode yang berlandaskan pada filsafat postpositivesme yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek alamiah dimana peneliti sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi analisis data bersifat induktif dan hasil penelitian menekankan makna dan generalisasi.

Pendekatan kualitatif yang digunakan dalam penelitian ini dengan metode studi kasus dimana peneliti terjun langsung dilapangan yang menjadi objek penelitian. Metode ini dianggap sebagai pendekatan yang luas dalam penelitian kualitatif atau pengumpulan data kualitatif.⁵

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat yang dijadikan objek penelitian. Penelitian ini dilakukan di Lembaga keuangan Syariah yang mempunyai kriteria yang ditetapkan peneliti. Penelitian ini dilakukan di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri yang ada di Jl. Diponegoro No 50 Semampir Kec. Kota Kediri.

⁵Lexy J. Moleong, *Metode penelitian kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, (2005). Hlm 26

C. Data dan Sumber Data

Data berdasarkan sumber perolehannya dikelompokkan menjadi dua yakni sekunder dan primer. Data sekunder merupakan data yang sudah sedia dikutip peneliti untuk kepentingan penelitiannya sedangkan primer merupakan data yang diambil peneliti dari sumber utama kepentingan penelitiannya.

D. Metode Analisis Data

Metode analisis data pada penelitian ini bersifat induktif atau kualitatif yang menganalisa berdasarkan data yang diperoleh selanjutnya dikembangkan menjadi hipotesis kemudian dicarikan data lagi secara berulang – ulang sehingga selanjutnya dapat disimpulkan. Menurut Miles dan Huberman, langkah – langkah analisis data meliputi data reduction, data display dan conclusion drawing/verification.⁶

a. Data Reduction

Adalah merangkum hal pokok yang sesuai dengan tema dan menghilangkan yang tidak perlu dengan begitu data yang reduksi lebih mudah peneliti melakukan pengumpulan data.

b. Data Display

Dalam penelitian kualitatif data yang sudah dirangkum dapat dibentuk singkat, bagan.. Menurut Miles dan Huberman dalam penelitian kualitatif sering menyajikan data dengan teks yang bersifat naratif.

c. Conclusion drawing. Verification

Langkah selanjutnya dalam menganalisis data yaitu tentang membuat kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang diambil bersifat sementara dan dapat berubah apabila disertai dengan data bukti yang valid.

E. Kerangka Berfikir

Kerangka berfikir dalam proposal skripsi ini membahas terkait dengan menganalisis peranan akad murabahah pada produk pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) iB Barokah dengan obyek lembaga keuangan syariah yang berada di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri. Adapun yang dimaksud penulis adalah untuk mengetahui bagaimana mekanisme pembiayaan KPR iB

⁶Sugiono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*(Bandung:Alfabeta,2013),hlm 335.

barokah dan apakah akad murabahah dalam pembiayaan KPR iB sudah sesuai dengan prinsip syariah.

Hasil dan Pembahasan

A. Bank

Badan usaha yang menghimpun dana dalam bentuk tabungan dan menyalurkan dana dalam bentuk kredit kepada masyarakat. Sedangkan perbankan syariah merupakan lembaga yang mencakup bank syariah dan bank unit syariah. Jenis kelembagaan pada bank syariah itu ada bank umum syariah (BUS) dan bank pembiayaan rakyat syariah (BPRS) yang memiliki kegiatan sama dengan bank konvensional dalam mengumpulkan dana dalam bentuk investasi, penyaluran dana dan pemberian jasa bank kepada nasabah, sedangkan yang membedakan keduanya bank syariah dan bank konvensional terletak pada proses melakukan usaha yaitu bank konvensional melakukan usahanya berdasarkan prinsip hukum secara konvensional yang pendapatannya berdasarkan sistem bunga sedangkan dalam bank syariah berdasarkan bagi hasil.⁷

B. Akad Murabahah

Murabahah memiliki kata lain rabha, yurabihu, murabahatan yang memiliki arti untung atau menguntungkan. Menurut DSN murabahah yaitu menjual suatu barang dengan menjelaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan lebih, Menurut Bank Indonesia murabahah yaitu jual beli antara bank dengan nasabah yang dimana bank menyediakan barang yang dibutuhkan nasabah dan menjualnya kepada nasabah dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati. Sedangkan menurut Ikatan Bankir Indonesia, merupakan jual beli yang dilakukan terbuka sehingga pembeli mengetahui keuntungan yang diperoleh penjual.⁸

Akad Murabahah merupakan akad dimana pihak satu (penjual) menyediakan barang yang diinginkan pihak kedua (pembeli) dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati bersama. Rukun murabahah adalah sama dengan rukun jual beli pada umumnya yaitu:

⁷Dr.A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*(Jakarta:Gramedia Pustaka Utama,2012),Hlm 1-2

⁸Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), Hlm 108

1. Penjual yang memiliki barang dan cakap hukum
2. Pembeli yang membutuhkan suatu barang
3. Barang yang dibeli yang tidak dilarang syariat
4. Harga
5. Ijab qobul.⁹

Syarat- syarat Murabahah:

1. Mengetahui harga awal
2. Mengetahui jumlah keuntungan barang
3. Harga asli.¹⁰

C. Pembiayaan

Pembiayaan, atau financing merupakan pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.¹¹

Menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan menyatakan 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.¹²

Unsur-unsur pembiayaan:

Pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan seperti perbankan haruslah berdasarkan atas kepercayaan, dengan demikian padasarnya pemberian pembiayaan merupakan pemberian kepercayaan kepada pihak yang dipercaya dalam menerima pembiayaan tersebut. Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas pembiayaan adalah:

1. Kepercayaan, yaitu suatu keyakinan pemberi pembiayaan bahwa pembiayaan yang diberikan (berupa uang, barang, atau jasa) akan benar-benar diterima kembali dimasa tertentu dimasa datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank,

⁹Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016), Hlm 21

¹⁰Akhmad Mujahidin. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2016. Hlm 55

¹¹Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Hlm 28

¹²UU No Tahun 1998 tentang perbankan

dimana sebelumnya sudah dilakukan penelitian menyelidiki tentang nasabah baik secara intern maupun ekstern. Penelitian dan penyelidikan tentang kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon pembiayaan.

2. Kesepakatan, disamping unsur kepercayaan didalam pemberian pembiayaan/kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian di mana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.
3. Jangka waktu, setiap pembiayaan atau kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup jangka waktu pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang.¹³

D. KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

Menurut Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat pembiayaan pemilikan rumah sejahtera syariah adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan program FLPP (fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan) yang diterbitkan oleh bank pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli oleh perorangan atau badan hukum. KPR ada dua jenis yaitu KPR subsidi dan KPR non subsidi. KPR subsidi merupakan kredit kepemilikan rumah yang pendanaan dibantu oleh pemerintah, sedangkan KPR non subsidi merupakan kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya tidak disubsidi pemerintah.¹⁴

Hasil

A. Profil Lembaga Bank Jatim Syariah Cabang Kediri

Unit Usaha Syariah atau Bank Jatim Syariah (BJS) didirikan berdasarkan Surat Bank Indonesia Nomor 9/7/DS/Sb tanggal 4 April 2007 perihal: Persetujuan Prinsip Pendirian Unit Usaha Syariah (UUS). Pembukaan kantor cabang syariah dan anggota Dewan Oengawas Syariah (DPS) serta Surat Bank Indonesia Nomor 9/148/DPIP/Sb tanggal 24 Juli 2007 perihal : Izin pembukaan kantor cabang syariah. Operasional BJS diresmikan pada hari selasa tanggal 21 Agustus 2007

¹³Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002, Hlm 325.

¹⁴Heykal, Mohamad. *Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia*: Studi Pendahuluan. *Jurnal Binus Business Review* Vol.5 No 2, 2014. Hlm 522

bertepatan tanggal 8 syaban 1428 H. Selama tujuh tahun beroperasi, BJS hadir dengan banyak melakukan pengembangan dan inovasi guna memberikan layanan finansial yang terbaik sesuai kebutuhan nasabah melalui beragam produk dengan prinsip syariah.¹⁵

Bank Jatim Syariah Cabang Kediri didirikan dan resmi beroperasi pada tanggal 17 Januari 2014, yang beralamatkan di jalan Diponegoro No.50B. kemudian untuk penambahan cabang pembantu BJS Kediri terletak di kota Blitar Jl. Kalimantan Ruko Kav.8-9 Sananwetan . Bank Jatim Syariah membangun karakter Sumber Daya Insani (SDI) dengan prinsip luhur yang dicontohkan oleh Rasulullah SAW yaitu insan BJS yang beriman, cerdas , amanah , jujur, berkomunikasi dengan baik. Pribadi demikian diharapkan akan memiliki empati dan berorientasi hasil yang sepenuhnya mengutamakan layanan fokus kepada nasabah. Kami menyebut karakter tersebut dengan BJS FASTER (*Fathonah, Amanah, Sidiq, Tabligh, Empati, dan Result Oriented*).

1. Produk – produk bank Jatim syariah

a. Produk Pendanaan

1. Tabungan Barokah Simpanan
2. Tabunganku iB Simpanan
3. Tabungan Simpel iB Tabungan
4. Tabungan haji amanah
5. Giro amanah.
6. Deposito barokah

b. Produk Pembiayaan

1. Multiguna syariah
2. Produk Kafalah Berupa Bank Garansi

2. Emas iB Barokah

- a. Kepemilikan logam emas (KLE) IB
- b. Pembiayaan konsumtif dan produktif
- c. Umroh iB Maqbulah
- d. Pembiayaan KPR iB Griya Barokah Pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumtif) maupun renovasi, baik baru maupun bekas, di lingkungan developer maupun

¹⁵www.bankjatim.co.id, diakses tanggal 23 maret 2021

non developer, dengan sistem murabahah dan musyarakah mutanaqisah. Tujuan pembiayaan ini adalah Pemilikan rumah, rusun, ruko, rukan dan apartemen di lingkungan perumahan maupun bukan perumahan, kondisi baru maupun lama.

B. Mekanisme Pembiayaan KPR iB Barokah

Pembiayaan KPR Ib Barokarah merupakan Pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumtif) maupun renovasi, baik baru maupun bekas, dilingkungan *developer* maupun *nondeveloper*, sesuai dengan prinsip syariah. Pembiayaan KPR Ib Barokah menggunakan akad yaitu murabahah, dan musyarakah mutanaqisah. Tujuan pembiayaan ini adalah pemilikan rumah, rusun, ruko, rukan dan apartemen di lingkungan perumahan maupun bukan perumahan.

Di bank Jatim Syariah Cabang Kediri, Pembiayaan Kepemilikan Rumah melayani pembiayaan pembelian rumah baru, pembelian rumah second/bekas, renovasi, take over, take over+ top up, dan refinance dengan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah. Pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad murabahah (pembelian) merupakan salah satu alternatif bagi nasabah yang ingin membeli suatu aset kemudian bank membeli aset yang diinginkan nasabah dan bank menjual aset tersebut kepada nasabah dengan ditambah margin keuntungan yang telah disepakati. Sedangkan pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad musyarakah mutanaqisah yaitu suatu akad dimana antara bank dan nasabah saling berkontribusi dana untuk pembelian suatu aset, dan nasabah mengangsur porsi kepemilikan bank secara bertahap sampai aset tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah, dalam hal ini bank menyewakan (mengijarahkan) aset yang menjadi porsi kepemilikan bank kepada nasabah.

a. Mekanisme dan Prosedur KPR

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

1. Bank akan menjelaskan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi nasabah. Dan pemberian formulir yang diisi (sebagai pemohon)
2. Tahapan wawancara yang dilakukan oleh bank untuk mengetahui alasan memilih KPR dan untuk menilai karakteristik nasabah.

3. Jika nasabah dinilai layak, maka nasabah akan mendatangi pihak notaris guna penandatanganan akta kredit dan mengurus sertifikat.
4. Setelah tahapan siatas selesai selanjutnya adalah proses penyeraha kunci dari pihak bank dan pemohon kredit atau nasabah. Kemudian penyerahan sertifikat kepada bank yang suatu saat akan dikembalikan apabila cicilan KPR telah lunas.

b. Karakteristik nasabah

Ada lima hal yang harus dinilai dari bank kepada nasabah untuk mengetahui kelayakan mendapatkan bantuan kredit dari bank. Adapun lima hal tersebut sebagai berikut:

a. Karakter

Penilaian karakter ini berkaitan dengan komitmen nasabah sebagai calon pemohon KPR. Pihak bank akan mencari informasi mengenai kepribadian, kejujuran, kebiasaan, gaya hidup, track record sampai tentang konsistensi nasabaah dalam pembayaran setiap transaksi.

b. Kondisi

Penilaian kondisi mencsangkup izin usaha, kondisi industry sejenis (apakah nasabah memiliki resiko kecil, sedang atau tinggi) kemudian prospek usaha, kondisia persaingan (mapakah menjadi leader, follower, niche market atau singe fighter).

c. Modal

Penilaian terhadap modal berkaitan dengan seberapa besar yang nasabah miliki. Hal ini karena pihak bank tidak akan memberikan modal besar 100%.

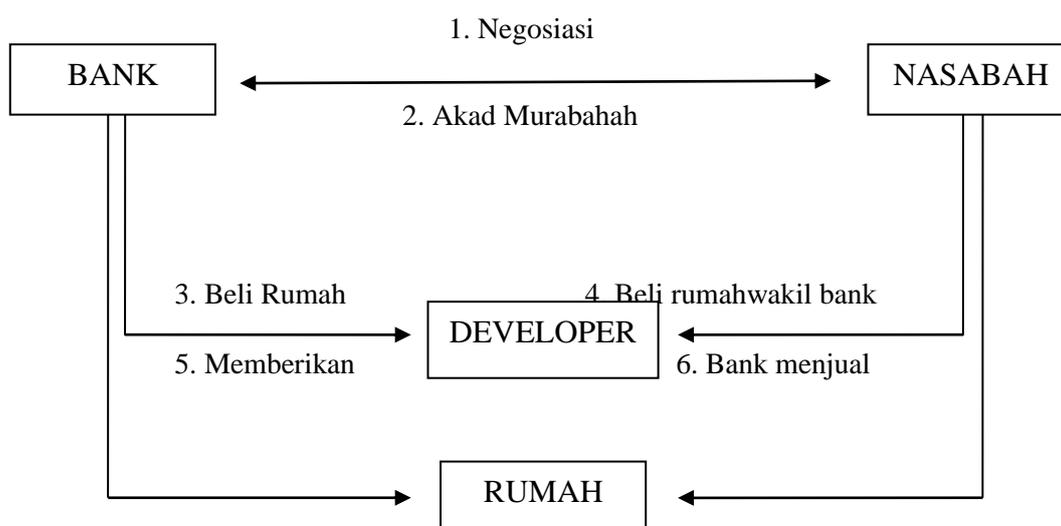
d. Kapasitas

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

e. Jaminan

Penilaian jaminan berkaitan dengan asset berharga yang bisa dijadikan jaminan/disita apabila nasabah sebagai penjamin tidak dapat melakukan kewajiban untuk melunas utang kredit.

C. Penerapan Akad Murabahah dalam KPR iB Barokah



Sumber: website bank jatim

a. Penjelasan :

1. Nasabah dan bank melakukan negosiasi terkait pembiayaan dan persyaratan yang harus dipenuhi nasabah
2. Nasabah memilih akad murabahah untuk pembiayaanya
3. Bank membelikan rumah yang diinginkan nasabah kepada developer
4. Dalam pembelian rumah kepada developer bank menunjuk nasabah sebagai wakil untuk membeli rumah atas nama bank dengan perjanjian wakalah antara pihak bank dan nasabah
5. Developer menyerahkan rumah kepada pihak bank
6. Pihak bank menjual rumah kepada nasabah dengan harga jual bank adalah harga beli bank ditambah dengan margin keuntungan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

b. Pelaksanaan Pembiayaan

1. Pemohon telah melengkapi syarat – syarat yang harus dipenuhi sesuai ketentuan yang berlaku dalam SP3 (Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan)
2. SP3 berlaku 2 bulan sejak diterbitkan dan dapat diperpanjang 1 kali selama 1 bulan tetapi dilakukan penilaian dahulu terhadap kemampuan calon nasabah
3. Biaya pra-realisis telah disiapkan pada tabungan yang bersangkutan

4. Telah dilakukan clearancesertifikat jaminan di BPN setempat
5. Telah dilakukan pemeriksaan akhir terhadap kondisi bangunan rumah berikut fasilitas sarana dan prasarannyadengan rekomendasi layak untuk dijadikan agunan
6. Untuk take over akad pembiayaan dilaksanakan dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut :
 - Setelah mendapatkan persetujuan take over direalisasikan dengan pemberian Qardh kepada nasabah sebesar kredit / pembiayaannya dan biaya – biaya lainnya dibank lain
 - Dengan pendampingan pdari staf pegawai bank jatim syariah nasabah melunasi kewajibannya dibank lain
 - Nasabah menjual barang iliknya yang telah dilunasi kepada bank seniali Qardh yang diterima. Atas penjaulannya tersebut nasabah melunasi qardh kepada bank jatim syariah
 - Bank menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan akad mrabahah senilai harga perolehan ditambah dengan margin berdasarkan kesepakatan.

c. Syarat dan ketentuan nasabah

1. Nasabah berpenghasilan tetap/karyawan
 - Menisi aplikasi permohonan
 - Menyerahkan fotokopi KTP, KK, Surat Nikah/Cerai, pasfoto berwarna pemohon dan pasangan (suami/istri) ukuran 4x6 yang terbaru.
 - Menyerahkan slip gaji resmi dari instansi/perusahaan calon nasabah atau Surat Keterangan penghasilan dari Instansi/perusahaan calon nasabah.
 - Menyerahkan fotokopi rekening Tabungan di BankJatim dan/atau Bank Lain, minimal 3 (tiga) bulan terakhir.
2. Nasabah berpenghasilan tidak tetap/ wiraswasta/ profesional
 - Mengisi aplikasi permohonan
 - Menyerahkan fotokopi KTP, KK, Surat Nikah/Cerai, pasfoto berwarna pemohon dan pasangan (suami/istri) ukuran 4x6 yang terbaru
 - Menyerahkan surat keterangan penghasilan
 - Menyerahkan fotokopi rekening Tabungan di **bank jatim** dan/atau Bank lain, minimal 3 (tiga) bulan terakhir atau sesuai keperluan

- Menyerahkan fotokopi akta perusahaan, ijin usaha, SIUP/TDP, dan/atau ijin lainnya
- Menyerahkan laporan Keuangan Perusahaan atau catatan lain yang merepresentasikan penghasilan pemohon
- Izin praktek (bagi yang mempunyai profesi)

d. Biaya peralihan dan biaya margin

1. Biaya Peralihan

- Biaya Administrasi (sebesar 0,5-1% dari plafon)
- Biaya Taksasi (biaya penilaian atas agunan dimana pihak bank melakukan penilaian kelayakan rumah yang akan dibeli)
- Biaya Materai (sesuai kebutuhan)
- Biaya Notaris (sesuai tagihan notaris)
- Biaya Asuransi (sesuai kebutuhan asuransi)

2. Biaya Margin

- Jangka waktu 1 – 2 tahun : 11,9 %
- Jangka waktu 3 - 5 tahun: 12,5 %
- Jangka waktu 6- 10 tahun :13%
- Jangka waktu

e. Pembayaran Angsuran

Pembayaran angsuran nasabah dilakukan dengan datang langsung ke kantor atau dengan melakukan tranfer, dan besarnya angsuran dalam akad murabahah setiap bulanya tetap yaitu pokok ditambah dengan marginnya. Untuk keterlambatan pembayaran lebih dari 15 hari dikenakan denda sesuai dengan besarnya pembiayaan dan lama tunggakan.

Untuk perkembangan dari KPR ib barokah ini dijelaskan oleh Bpk. Saeful Anwar bahwa:

“ untuk perkembangan KPR saat ini tidak begitu expansive KPR yang komersil barokah itu memang kurang kompetitif dan peminatnya cukup sedikit hadi akad murabahah barokah menurun secara outstanding tetapi kalau akad MMQ ada kebijakan untuk dievaluasi jadi juga mengalami penurunan \, karena 2 tahun ini focus pada pembiayaan KPR subsidi,

jadi apabila di comper dengan MMQ tidak relevan jadi secara portofolio juga tidak bisa berkembang”¹⁶

D. Analisis SWOT (Strength, Weaknes, Opportunity, Threat)

1. Strength

- Letak kantor yang strategis di pusat keramaian dan tidak sulit untuk dijangkau
- Pengelolaan pembiayaan KPR iB Barokah sesuai dengan prinsip syariah selain menggunakan akad murabahah juga menggunakan akad wakalah dalam pembelian rumah kepada pihak ketiga
- Dalam pembiayaan KPR iB Barokah dengan akad murabahah angsurannya relatif tetap yaitu harga pokok ditambah dengan margin yang sudah disepakati kedua belah pihak.

2. Weaknes

- Akad murabahah hanya dapat digunakan untuk 3 dari 6 jenis KPR iB barokah yaitu jual beli rumah baru, jual beli rumah bekas dan renovasi
- Proses pencairannya dana pembiayaan lama karena ada prosedur atau syarat – syarat yang harus dipenuhi
- Pembiayaan KPR ib barokah akad murabahah kurang kompetitif

3. Opportunity

- Jumlah penduduk kabupaten dan kota Kediri yang semakin meningkat
- Peluang yang diambil dari kegiatan pemasaran yang paling utama yaitu dengan bekerja sama dengan developer – developer yang ada di kabupaten dan kota Kediri dan juga bekerja sama dengan pihak notaris
- Dengan mayoritas masyarakat kota Kediri beragama Islam sehingga lebih mudah mendapatkan nasabah karena menganut prinsip syariah

4. Threat

- Perekonomian di tengah pandemi covid 19 mengakibatkan masyarakat mengurungkan niatnya untuk mengajukan pembiayaan KPR IB Barokah

Semakin banyaknya bank-bank lain yang meluncurkan produk baik pembiayaan maupun kredit kepemilikan rumah.

¹⁶Wawancara Narasumber Bpk. Saeful Anwar Karyawan Pembiayaan Bank Jatim Syariah Kediri.

Kesimpulan

Mekanisme atau prosedur pembiayaan KPR Ib Barokah yaitu dengan memberikan penjelasan terlebih dahulu kepada nasabah dan kemudian pihak bank memberikan formulir kepada nasabah, setelah itu ada tahapan wawancara yang dilakukan oleh pihak bank kepada calon nasabah terkait niatan memilih KPR dan sebagai menilai kepribadian calon nasabah atas kapasitas atau kemampuan nasabah dalam melunasi utang atau pembiayaannya, setelah dinyatakan layak oleh pihak bank setelah itu mendatangi kantor notaris atas penandatanganan akta kredit dan mengurus sertifikat, selanjutnya yaitu penyerahan kunci dari pihak bank kepada nasabah kemudian penyerahan sertifikat kepada bank yang suatu saat akan kembali apabila nasabah sudah melunasi cicilan kreditnya.

Pembiayaan KPR iB Barokah dengan akad murabahah di bank syariah cabang Kediri merupakan produk pembiayaan jual beli. Penerapan akad murabahah dalam pembiayaan KPR ini menggunakan sistem pesanan. Selain menggunakan akad murabahah pembiayaan KPR juga menggunakan akad wakalah dalam pembelian rumah kepada pihak ketiga. Berdasarkan analisis ini pembiayaan KPR Ib Barokah di Bank syariah sudah sesuai dengan ketentuan – ketentuan syariah dilihat dari awal pengajuan pembiayaan sampai dengan realisasi pembiayaan dan pembayaran angsuran. Untuk perkembangan pembiayaan KPR ib barokah sendiri kurang ekspansif karena KPR komersial barokah itu kurang kompetitif dan cukup sedikit dan peminatnya cenderung menurun secara ostending.

Daftar Pustaka

- Wiroso, *Dana dan Distribusi hasil Usaha Bank Syariah*, (Jakarta, PT Grasindo, 2005)
- Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016)
- Kasmir, *Pemasaran Bank* (Jakarta: Rajawali Press, 2008)
- Mohamad haykal. *Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan*. Jurnal Binus Business Review Vol.5 No 2, 2014.
- Lexy J. Moleong, *Metode penelitian kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, (2005).
- Sugiono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2013),

- Dr.A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*(Jakarta:Gramedia Pustaka Utama,2012)
- Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012)
- Akhmad Mujahidin.*Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2016.
- Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015)
- UU No Tahun 1998 tentang perbankan
- Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*,Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,2002,www.bankjatim.co.id ,
- Wawancara Narasumber Bpk. Saeful Anwar Karyawan Pembiayaan Bank Jatim Syariah Kediri.