

ANALISIS PEMBIAYAAN KPR SEJAHTERA iB DENGAN AKAD MURABÂHAH PADA BANK BRI SYARIAH KCP SERPONG

Raja Achmad Arifin¹, Hamidullah Mahmud²

¹Prodi Manajemen Dakwah, Fakultas Dakwah dan Ilmu Komunikasi,
UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta

²Prodi Manajemen Dakwah, Fakultas Dakwah dan Ilmu Komunikasi,
UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta

**Email : hamidullah.mahmud@uinjkt.ac.id*

ABSTRAK

BRI Syariah merupakan bank syariah yang menyediakan fasilitas pembiayaan yang dibutuhkan oleh nasabah untuk pembelian tanah dan bangunan yang terdiri dari berbagai ukuran luas dan tipe, dalam keadaan siap huni atau siap bangun. Pembiayaan adalah sebuah bentuk pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri atau diberikan kepada orang lain. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah iB melalui akad murâbahah dan untuk mengetahui kelayakan nasabah dalam menerima pembiayaan KPR Sejahtera dengan menggunakan analisis 5C. Metode pada penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif analisis, untuk memaparkan data-data yang didapatkan di tempat penelitian. Hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa Bank BRI Syariah KCP Serpong dalam menganalisis layak atau tidaknya nasabah dalam menerima pembiayaan KPR Sejahtera iB Bank BRI Syariah KCP Serpong ini menggunakan prinsip 5C yaitu: character, capacity, condition of economy, capital, and colleteral.

Kata Kunci : Pembiayaan, Akad Murâbahah, Prinsip 5C

ABSTRACT

BRI Syariah is a sharia bank that provides financing facilities needed by customers for the purchase of land and buildings consisting of various sizes and types, in a condition ready to live in or ready to build. Financing is a form of funding issued to support investments that have been planned either to be done alone or given to others. The purpose of this study was to determine the

Analisis Pembiayaan KPR Sejahtera iB Dengan Akad Murabâhah Pada Bank Bri Syariah Kcp Serpong

procedure for financing BRI Syariah iB Prosperous KPR through a murabahah contract and to determine the eligibility of customers to receive KPR Sejahtera financing with using 5C analysis. The method in this study uses a qualitative method with a descriptive analysis approach, to describe the data obtained at the research site. The results of this study can be concluded that Bank BRI Syariah KCP Serpong in analyzing whether or not customers are eligible to receive KPR Sejahtera iB financing at Bank BRI Syariah KCP Serpong uses the 5C principles, namely: character, capacity, condition of economy, capital, and colleteral.

Keywords: Financing, Murâbahah Contract, 5C Prinsip Principle

PENDAHULUAN

Rumah adalah salah satu impian yang dimiliki setiap orang. Kebutuhan pokok yang dimana dapat dilihat antara lain yaitu, sandang pangan, dan papan. Kebutuhan papan ini yang biasa kita sebut sebagai rumah adalah salah satu tempat dimana suatu keluarga dapat berlindung, berkomunikasi serta berkasih sayang antar anggota keluarganya. Lewat rumah para orang tua memberikan ketenangan, keceriaan, dan ketenangan hidup bagi anak-anaknya. Maka dari itu semakin bertambahnya penduduk semakin banyak pula orang-orang yang sangat membutuhkan rumah untuk keluarganya.

Untuk mendapatkan rumah yang diinginkan pada zaman sekarang tidaklah mudah karena tingginya harga tanah, material bahan bangunan, dan upah tenaga kerja menjadi kendala bagi masyarakat pada umumnya. Oleh karena itu banyak pihak pengembang dan pemerintah yang membuat suatu alternatif yaitu kredit pemilikan rumah yang sudah tak asing didengar dengan singkatan KPR. Dengan alternatif tersebut memudahkan masyarakat yang memiliki penghasilan rata-rata di kisaran UMR (Upah Minimum Regional). Adanya program tersebut, banyak lembaga keuangan yang meluncurkan produk pembiayaan KPR untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut (Bank BRI Syariah, 2017: 45).

KPR Sejahtera adalah produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB) yang diterbitkan Bank BRI Syariah untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari pengembang (*developer*). Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang disingkat FLPP adalah dukungan pembiayaan perumahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang pengelolaanya

dilaksanakan oleh Badan layanan Umum Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementerian Perumahan Rakyat melalui lembaga perbankan yang sasarannya untuk menurunkan tingkat margin pembiayaan KPR bagi MBR.

Bank syariah dapat memberikan fasilitas rumah yaitu dengan salah satu akad yang sering di gunakan terutama di Bank BRI Syariah, yaitu dengan menggunakan akad *murâbahah*, yaitu akad jual beli antara pihak bank dan nasabah. Penerapan akad jual beli merupakan salah satu cara yang paling mudah dalam produk pembiayaan yang diterapkan di bank syariah. Produk pembiayaan dalam akad jual beli atau *murâbahah* ini sendiri dapat diartikan sebagai akad jual beli barang sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli (Rizal Yaya, 2014: 158).

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul, “Analisis pembiayaan KPR Sejahtera iB dengan akad *murâbahah* melalui prinsip pembiayaan 5C pada Bank BRI Syariah KCP Serpong.”

Guna memberikan referensi dan perbandingan, penulis membaca beberapa skripsi judulnya hampir sama dengan yang akan penulis teliti. Berdasarkan penelitian pada beberapa sumber pustaka, judul-judul tersebut sebagai berikut:

1. Fitri Hidayati, “*Studi Analisis Pembiayaan Murâbahah Terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Di Bank Muamalat Cabang Jember*” Jurusan Akutansi Tahun 2014 Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

Skripsi ini membahas analisis pembiayaan akad *murâbahah* terhadap pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah. Dalam skripsi ini memiliki kesamaan membahas tentang penggunaan pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah dengan akad *murâbahah* di Bank Syariah bagi calon nasabah dengan ketentuan yang berlaku sesuai dengan aspek ketentuan dan kepatuhan syariah.

Perbedaan skripsi ini adalah mengenai mekanisme yang dimana tidak dibahas dalam skripsi terdahulu tersebut melainkan skripsi yang penulis tulis membahas tentang mekanisme yang terdapat di dalamnya.

2. Dewi Lestari Ningsih, “*Analisis Pembiayaan KPR Indensya BTN IB Dengan akad Istishna Pada Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Pemabantu Ciputat.*” Jurusan Manajemen Dakwah Konsentrasi Manajemen Lembaga Keuangan Islam tahun 2017, Fakultas Dakwah dan Ilmu Komunikasi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.

Analisis Pembiayaan KPR Sejahtera Ib Dengan Akad Murâbahah Pada Bank Bri Syariah Kcp Serpong

Skripsi ini membahas tentang Analisis Pembiayaan KPR dengan akad *istishna* pada Bank BTN KCP Ciputat. Persamaan dalam penelitian ini yaitu produk yang dibahas mengenai Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) namun yang membedakan yaitu, Akad yang digunakan dan tempat penelitian yang berbeda.

3. Yenti Afrida, "*Analisis Pembiayaan Murâbahah di Perbankan Syariah. Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam.*" Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Imam Bonjol Padang.

Skripsi ini membahas tentang analisis pembiayaan *murâbahah* di perbankan syariah. Persamaan dalam penelitian ini yaitu penulis membahas tentang mekanisme analisis pembiayaan *murâbahah* dalam perbankan syariah namun yang membedakan yaitu tidak ada produk dan tempat yang ditelitinya.

METODE PENELITIAN

Dalam penyusunan penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis metode deskriptif, dimana peneliti harus mendeskripsikan suatu obyek, fenomena, atau situasi sosial yang akan dituangkan dalam tulisan yang bersifat naratif yaitu dihimpun dalam bentuk kata atau gambar dari pada angka (Anggiyo Albi dan Johan, 2018: 11). Menurut Bogdan dan Taylor sebagaimana dikutip oleh Bagong Suyatno dalam bukunya dengan judul *metode penelitian sosial*, bahwa mendefinisikan metode kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati secara langsung (Bagong Suyatno, 2005: 166).

KERANGKA TEORI

A. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Bagi masyarakat Indonesia, kegiatan pembiayaan sudah menjadi rutinitas yang sering dilakukan setiap waktu. Pembiayaan juga dikenal istilah kredit yang dimana istilah tersebut juga terdapat dalam perbankan konvensional. Istilah pembiayaan berasal dari kata biaya yang berarti uang yang dikeluarkan untuk mengadakan (pengeluaran untuk kegiatan, tujuan atau waktu tertentu), ataupun sesuatu pengeluaran jadi pembiayaan adalah sesuatu yang berhubungan dengan biaya (Muhammad, 2005: 113).

Dalam UUD RI No 10 Tahun 1998 disebutkan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah 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 (Bank Indonesia, 2004: 4).

Pembiayaan pada hakikatnya mempunyai istilah yang intinya berarti saya percaya, dan menaruh kepercayaan. Maksud dari kalimat tersebut yaitu pembiayaan melibatkan antara lembaga pembiayaan dengan seseorang yang ingin dibiayai. Oleh karena itu, pihak lembaga pembiayaan tidak ingin salah sasaran mengenai kepada siapa yang memang harus dibiayai. Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi pihak-pihak yang tergolong sebagai pihak yang mengalami kekurangan dana (*deficit* dana) (Gita Danupranata, 2013: 103).

Menurut Hendry pembiayaan yaitu kerjasama antara lembaga dan nasabah dimana lembaga sebagai pemilik modal (*sâhibu al-mâl*) dan nasabah sebagai fungsi untuk menghasilkan usahanya. Kaitannya dengan pembiayaan pada perbankan syariah, teknisnya sebagai aktiva produktif. Aktiva produktif adalah penanaman dana bank Islam baik dalam bentuk rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, *qard*, surat berharga Islam, penempatan, penyertaan modal, komitmen dan *kontinjensi* pada rekening administratif serta sertifikat *wadî'ah* (Arrison Hendry, 1999: 25).

Dilihat dari pengertian di atas penulis mengartikan, bahwa pembiayaan mempunyai tujuan untuk menambah modal usaha berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang. Kemudian terjadinya kesepakatan antara pihak bank (*kreditur*) dengan nasabah penerima pembiayaan (*debitur*), dengan perjanjian yang telah dibuat dan disepakati.

2. Unsur-unsur Pembiayaan

Pada dasarnya pembiayaan diberikan atas dasar kepercayaan. Oleh karena itu, pemberian pembiayaan adalah suatu pemberian sebuah kepercayaan dari *sâhibu al-mâl* yang kita ketahui adalah bank kepada *mudârib* yang berkedudukan sebagai nasabah. Hal tersebut menandakan bahwa sebuah pemberian pembiayaan harus benar-benar diyakini dan dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang disepakati bersama.

Berdasarkan hal tersebut terdapat unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian fasilitas suatu pembiayaan yaitu (Kasmir, 2013: 87):

1. Kepercayaan, merupakan suatu keyakinan pemberi pembiayaan bahwa

Analisis Pembiayaan KPR Sejahtera Ib Dengan Akad Murabâhah Pada Bank Bri Syariah Kcp Serpong

pembiayaan yang diberikan dapat benar-benar diterima kembali dimasa tertentu yang akan datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, dimana sebelumnya sudah dilakukan penelitian dan penyelidikan tentang nasabah, baik secara interal maupun eksternal.

2. Kesepakatan, selain kepercayaan di dalam suatu pemberian pembiayaan, juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi pembiayaan dengan si penerima pembiayaan. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian di mana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing.
3. Jangka waktu, setiap pembiayaan yang diberikan didalamnya memiliki jangka waktu tertentu. Jangka waktu ini mencakup jangka waktu pengembalian kredit yang telah disepakati.
4. Resiko, adanya tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya pembiayaan. Semakin panjang suatu pembiayaan semakin besar resiko yang diterima, demikian sebaliknya seperti itu.
5. Balas jasa, merupakan suatu keuntungan atas pemberian suatu pembiayaan atau jasa tersebut yang dikenal dengan nama bunga untuk di bank konvensional dan di dalam bank yang berprisi syariah balas jasa tersebut ditentukan dengan bagi hasil.

Penjabaran pada kelima aspek diatas, penulis dapat mengartikan bahwa aspek tersebut merupakan suatu kandungan unsur yang ada saat pihak bank memberikan suatu fasilitas pembiayaan kepada nasabah untuk dimengerti supaya pemberian pembiayaan tersebut berjalan dengan lancar.

3. Tujuan Pembiayaan

Pembiayaan pada dasarnya memiliki tujuan tertentu, yang dimana tujuan pemberian pembiayaan tidak lepas dari misi sebuah bank tersebut didirikan. Tujuan pembiayaan dibagi dalam dua tingkat yaitu, tingkat makro dan tingkat mikro. Jika dilihat dari tingkat makro, tujuan pembiayaan adalah untuk (Muhammad, 2008: 16):

- a. Meningkatkan ekonomi umat, masyarakat yang tidak dapat akses ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi. Dengan adanya hal tersebut dapat meningkatkan taraf ekonominya.
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha. Dengan adanya pembiayaan dapat mempermudah pengembangan usaha yang diperoleh dengan melakukan aktivitas pembiayaan.
- c. Meningkatkan produktivitas. Pembiayaan memberikan peluang usaha bagi masyarakat agar mampu meningkatkan daya produksinya. Karena, upaya

- produksi tidak dapat berjalan apabila tanpa adanya sebuah dana atau biaya.
- d. Membuka lapangan kerja baru. Dengan dibukanya sektor sektor usaha melalui penambahan dan pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja. Hal ini menumbuhkan makna positif yang berarti menambah lapangan pekerjaan baru.
 - e. Terjadinya distribusi pendapatan. Dari terbukanya sektor sektro usaha baru, masyarakat mampu melakukan aktivitas produktif yang dapat menghasilkan pendapatan dari hasil usahanya. Penghasilan tersebut merupakan suatu bagian dari pendapatan masyarakat.

Tujuan pembiayaan pada aspek makro menurut pandangan penulis yaitu, menciptakan sebuah aspek pembiayaan yang dapat bermanfaat dengan jangkauan yang sangat luas dari berbagai lingkup pembiayaan.

Adapun secara mikro, pembiayaan diberikan sebagai (Rivai Veithzal dan Arviyan Arifin, 2010: 683):

- a. Upaya memaksimalkan laba. Setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan untuk menghasilkan laba sebesar-besarnya. Maka untuk mencapai tujuan tersebut para pengusaha memerlukan dana yang cukup untuk usaha mereka.
- b. Upaya meminimalkan risiko. Dalam usaha, agar memperoleh laba yang sebesar besarnya, pengusaha harus mampu meminimalkan resiko yang mungkin timbul. Resiko seperti kekurangan modal dapat diminimalisir melalui pembiayaan.
- c. Meningkatkan daya guna sumber ekonomi. Sumber daya ekonomi dapat di kembangkan dengan cara melakukan *mixing* antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal. Jika sumber daya modal tidak ada dalam meningkatkan daya guna ekonomi, maka diperlukan adanya pembiayaan.
- d. Penyaluran kelebihan dana. Dalam kaitannya dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam menyeimbang penyalur kelebihan dana dari pihak berlebihan (*Surplus*) kepada pihak yang kekurangan (*Minus*) dana.

Penjelasan tentang aspek mikro tersebut penulis dapat mengambil kesimpulan yaitu arti dari kata mikro ini sendiri berarti kecil, jadi jika dilihat pada aspek pembiayaan mempunyai lingkup yang kurang luas dan lebih terperinci atau lebih kecil lingkup pada aspek pembiayaan makro yang terjadi pada bank.

4. Jenis-jenis Pembiayaan

Bank syariah memiliki beberapa jenis produk pembiayaan yang terdapat

Analisis Pembiayaan KPR Sejahtera Ib Dengan Akad Murabâhah Pada Bank Bri Syariah Kcp Serpong

pada lembaga keuangan syariah. Adapun jenis pembiayaan yang terdapat di lembaga keuangan syariah dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek diantaranya yaitu (Rivai Veithzal dan Arviyan Arifin, 2010: 686.):

a. Pembiayaan Menurut Tujuan

Pembiayaan menurut tujuan dibedakan menjadi dua, yaitu:

- 1) Pembiayaan modal kerja, artinya pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha.
- 2) Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang dilakukan untuk investasi atau pengembangan barang konsumtif.

b. Pembiayaan Menurut Jangka Waktu

Pembiayaan jangka waktu dapat dibedakan menjadi:

- 1) Pembiayaan jangka waktu pendek, yang dimana pembiayaan dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun.
- 2) Pembiayaan jangka waktu menengah, yaitu pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai dengan 5 tahun.
- 3) Pembiayaan jangka waktu panjang, mempunyai arti yaitu pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun.

c. Pembiayaan dalam bentuk sifatnya dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- 1) Pembiayaan Produktif, Merupakan pembiayaan yang tertuju untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam artian yang luas, yang dimana diperlukan untuk peningkatan usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
- 2) Pembiayaan Konsumtif, pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan di pangkas habis untuk digunakan dalam memenuhi kebutuhan.

d. Pembiayaan dengan prinsip jual beli, pada prinsip jual beli ini dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda maupun jasa (*Transfer of Property*). Tingkat keuntungan bank ditentukan didepan dan menjadi bagian atas barang yang dijual.

Sumber pendapatan bagi bank syariah yaitu, pembiayaan. Pembiayaan mempunyai tujuan yang dilaksanakan perbankan syariah terkait dengan *stakeholder*, yakni (Muhammad, 2014: 303):

a. Pemilik

Para pemilik mengharapkan dari sumber pendapatan di atas yang akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut.

b. Karyawan

Semua karyawan mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya.

c. Masyarakat

1) Sebagai Pemilik

Masyarakat mengharapkan dari dana yang diinvestasikan akan diperoleh bagi hasil.

2) Debitur

Para debitur dengan menyediakan dana untuk mereka, mereka terbantu dalam menjalankan bisnisnya (sektor produktif) atau membantu pengadaan barang yang dia inginkan (pembiayaan) konsumtif.

3) Konsumen

Konsumen atau dapat dikatakan sebagai masyarakat, dapat memperoleh kebutuhan yang diperlukan.

d. Pemerintah

Akibat pemberian pembiayaan, pemerintah dibantu dalam pembiayaan pembangunan negara, selain itu akan diperoleh pajak (dalam bentuk pajak pendapatan atas keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan).

e. Bank

Bank yang bersangkutan, alokasi pembiayaan yang diharapkan bisa terus kembangkan bisnisnya sendiri agar tetap kokoh dan bertahan serta meluasnya jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dapat dilayani.

5. Fungsi Pembiayaan

Terdapat beranekaragam fungsi yang ada pada pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat, yaitu (Ascarya, 2011: 97):

a. Naikannya Daya Guna Uang

Para nasabah bank syariah yang didalamnya menyimpan uangnya dalam bentuk giro, tabungan, maupun deposito, uang tersebut dalam kurun waktu yang ditentukan ditingkatkan kegunaannya oleh bank fungsinya untuk suatu usaha peningkatan produktivitas.

b. Meningkatkan Daya Guna Barang

Produsen dengan adanya bantuan pembiayaan dari bank dapat mengubah bahan mentah menjadi bahan pokok serta produsen dapat memindahkan barang dari satu barang dari suatu tempat yang nilai gunanya kurang ke tempat yang nilai gunanya lebih tinggi.

c. Tingginya Peredaran Uang

Dengan adanya pembiayaan terjadinya penambahan peredaran uang

giro dan sejenisnya.

d. Menimbulkan Gairah Usaha

Rasa gairah untuk usaha tinggi dapat menyebabkan peningkatan kemampuan yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan dalam menjalankan usaha.

e. Stabilitas Ekonomi

Langkah-langkah yang harus di lakukan dalam menangani ekonomi kurang sehat yang terjadi didalam usaha yaitu:

1) Pengendalian inflasi.

2) Peningkatan ekspor.

3) Rehabilitas prasarana.

4) Pemenuhan kebutuhan pokok rakyat.

f. Penghubung untuk Peningkatan Pendapatan Nasional

Peningkatan usaha terjadi apabila keuntungan secara kumulatif dikembangkan kedalam struktur permodalan, dan terjadi secara terus menerus dengan pendapatan yang terus meningkat. Selanjutnya hal tersebut akan terjadinya penghematan devisa keuangan negara dan akan dapat diarahkan pada usaha-usaha atau sektor yang berguna.

g. Sebagai Alat Hubungan Ekonomi Internasional

Bank tidak hanya bergerak di dalam negeri melainkan di luar negeri pun bergerak. Negara yang kuat ekonominya, saling membantu kepada setiap negara yang sedang membutuhkan bantuan baik itu negara berkembang maupun negara maju sekalipun. Bantuan tersebut disalurkan dalam bentuk bantuan dana kredit yang bersyarat.

Fungsi pembiayaan yang diberikan bank syariah kepada masyarakat dapat diartikan bahwa, setiap fungsi yang diberikan saling memberikan keuntungan untuk kedua belah pihak. Menurut M. Syafi'i Antonio, pembiayaan merupakan tugas pokok bank dalam memberikan pembiayaan yang memiliki fungsi tertentu serta memberikan fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan nasabah (Muhammad Syafi'i Antonio, 2001: 160).

6. Analisis Pembiayaan Dengan Prinsip 5C

Analisis pembiayaan menggunakan prinsip 5C merupakan salah satu langkah yang paling penting untuk menilai layak atau tidaknya suatu nasabah diberikan pembiayaan. Prinsip 5C yang dilakukan pihak bank dilaksanakan dengan sangat professional dan *prudent*. Arti dari kata *prudent* ini yaitu, bijaksana atau asas kehati-hatian pada suatu konsep yang memiliki unsur sikap,

prinsip, standar kebijakan, dan teknik dalam manajemen risiko perbankan. Istilah *prudent* juga dikaitkan dengan fungsi pengawasan dalam perbankan dan manajemen perbankan (Permadi Gandapradja, 2004: 21). Prinsip adalah sesuatu yang dapat dijadikan pedoman untuk melaksanakan sebuah tindakan. Prinsip analisis pembiayaan ini sendiri merupakan pedoman-pedoman yang harus diperhatikan oleh pejabat pembiayaan bank syariah dalam melakukan analisis pembiayaan.

Bank syariah harus merasa yakin sebelumnya bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut didapat dari hasil penilaian pembiayaan tersebut sebelum disalurkan untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya seperti melalui prosedur penilaian yang benar dan sungguh-sungguh (Kasmir, 2013: 101).

Dari pengertian di atas penulis dapat menyimpulkan bahwa, didalam suatu instansi pembiayaan seperti bank syariah, harus melakukan pengawasan dalam melakukan pembiayaan dengan prinsip analisis 5C.

Adapun prinsip analisis pembiayaan 5C yaitu (Jopie Jusuf, 1995: 195):

a. *Character* (Penilaian Watak)

Character adalah suatu keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan pembiayaan benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang nasabah baik latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dijalannya, keadaan keluarga, hobi dan lingkungan sosialnya.

Dari pengertian di atas penulis dapat mengartikan bahwa pihak bank dalam melakukan analisis langkah awal yang dilakukan yaitu, menganalisis karakter seorang nasabah. Langkah awal yang dilakukan tersebut merupakan langkah penentuan nasabah diterima atau ditolak nya sebuah pembiayaan.

b. *Capacity* (Kemampuan dan Kesanggupan)

Capacity adalah kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha berguna untuk memperoleh laba atau keuntungan. Dalam konsep prinsip 5C dari pembiayaan aspek yang di analisa melalui *factor capacity* adalah faktor internal perusahaan. Dengan demikian, hasil yang diperoleh dari analisa *capacity* adalah kekuatan dan kelemahan dari suatu perusahaan tersebut.

Pengertian di atas dapat dilihat bahwa menurut analisa penulis kemampuan nasabah menjadi langkah selanjutnya untuk calon nasabah mendapatkan pembiayaan dari pihak bank. Kemampuan tersebut dilihat dari sudut pandang internal maupun eksternal calon nasabah.

c. *Capital (Modal atau Kekayaan)*

Faktor lain yang di analisa oleh Bank adalah aspek modal sendiri (*Capital*) yang disetor oleh calon debitur kepada bank. Pada bank ini, setiap calon debitur yang ingin melakukan pembiayaan biasanya tidak akan dibiayai sepenuhnya oleh bank. Bank akan melihat terlebih dahulu berapa *Capital* (modal sendiri) yang dimiliki oleh calon debitur untuk mengelola usahanya. Setelah bank melihat berapa modal sendiri dari calon debitur selanjutnya bank menutupi berapa kekurangan dari modal yang dibutuhkan.

Dari pengertian di atas penulis mengisyaratkan bahwa pihak bank tidak akan membiayai semua keinginan nasabah. Dalam artian bahwa ada beberapa uang dari nasabah yang diberikan kepada pihak bank untuk dijadikan patokan seberapa pantas calon nasabah untuk diberikan pembiayaan oleh pihak bank.

d. *Condition of Economic (Kondisi Ekonomi)*

Condition of Economic adalah bahwa didalam pemberian pembiayaan oleh bank, kondisi ekonomi secara umum dan kondisi sektor usaha pemohon pembiayaan perlu memperoleh perhatian dari bank untuk memperkecil resiko yang mungkin terjadi diakibatkan oleh kondisi ekonomi tersebut.

Menurut penulis pada pengertian di atas dapat dilihat bahwa kondisi ekonomi seorang nasabah bagi pihak bank sangatlah penting. Karena, pada penjelasan di atas pihak bank dapat menarik kesimpulan mengenai sanggup atau tidaknya nasabah dalam melunasi sebuah pembiayaan.

e. *Collateral (Jaminan)*

Jaminan adalah salah satu persyaratan mutlak dalam pembiayaan. Konsep prinsip 5C yang dipakai untuk menganalisa pembiayaan merupakan konsep yang diterima diseluruh dunia dan konsep tersebut menyatakan bahwa jaminan adalah salah satu aspek yang harus dimiliki dalam pembiayaan.

Langkah akhir yang dilihat oleh pihak bank yaitu pada jaminan nasabah. Menurut penulis pada langkah ini merupakan langkah akhir diterima atau tidaknya seorang nasabah dalam menerima sebuah pembiayaan. Karena, jika tidak ada satu aspek ini, maka nasabah tidak akan menerima pembiayaan dari pihak bank.

B. Akad *Murâbahah*

1. Pengertian Akad *Murâbahah*

Akad berasal dari kata *al-'aqd*, yang mempunyai arti yaitu mengikat, menyambung atau dapat dikatakan *al-rabt* yang artinya menghubungkan. Akad *murâbahah* merupakan transaksi jual beli suatu barang antara pihak bank dengan nasabah. Transaksi jual beli pada akad tersebut penjual harus memberi informasi kepada pembeli terkait harga perolehan suatu barang ditambah dengan margin yang didapat penjual, serta terjadinya suatu kesepakatan oleh kedua belah pihak (Wangsawidjaja, 2012: 58).

Pada definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa akad merupakan sebuah pertemuan atau keterikatan antara *îjâb* dan *qabûl*. Apabila diantara pernyataan salah satu pihak tidak terkait maka hal tersebut dapat menyebabkan tidak akan terjadinya proses akad.

Pada sistem yang terdapat di bank syariah, *murâbahah* merupakan terjadinya akad jual beli antara pihak bank syariah dengan nasabah yang berkeinginan untuk menggunakan akad *murâbahah* dalam rangka pembelian barang (Sugeng Widodo, 2014: 408).

Menurut Adiwarman A. Karim menjelaskan mengenai akad *murâbahah* di dalam bukunya yaitu analisis *fiqih* dan keuangan bahwa akad *murâbahah* yaitu kegiatan jual beli barang yang menyatakan harga pemasukan dan laba yang disepakati antara penjual dan pembeli. Pada akad ini merupakan sebuah bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murâbahah* ditentukan berapa keuntungan yang didapatkan (Adiwarman A. Karim, 2007: 113).

Akad *murâbahah* mempunyai sebuah karakteristik yang dimana pembeli diharuskan mengetahui tentang harga pembelian produk yang dilakukan oleh si penjual yang menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya (Wirosa, 2005: 13).

Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 menjelaskan tentang *murâbahah* bahwa diperbolehkannya jaminan pada akad *murâbahah* agar nasabah bertanggung jawab dengan permintaannya. Bank diperbolehkan meminta jaminan kepada nasabah untuk dipegang. Karena sejak akad barang yang sudah dijual dari pihak bank kepada nasabah, sudah menjadi milik nasabah dan dapat diganti nama kepemilikannya dengan nasabah tersebut (Wangsawidjaja, 2012: 201).

Dari pengertian di atas penulis mengisyaratkan bahwa, akad *murâbahah* ialah suatu transaksi jual beli yang terdapat di bank syariah yang dimana terjadi suatu kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah yang kedua belah pihak mengetahui kesepakatan mengenai berapa keuntungan yang

didapat pihak bank di awal transaksi.

2. Dasar Hukum *Murâbahah*

Bagian penting dalam jual beli dan mendominasi pendapatan suatu bank dari semua produk yang ada di bank syariah adalah *murâbahah*. Dalam akad ini diharapkan adanya unsur suka sama suka, yang bagaimana dijelaskan dalam al-qur'an dan hadis sebagai berikut:

a. al-Qur'an:

Landasan hukum *murâbahah* ini yaitu:

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

Artinya:

“Wahai orang-orang yang beriman, Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”(QS. al-Nisâ/4:29).

Ayat al-Qur'an tersebut menjelaskan bahwa orang beriman dilarang mengambil harta selain milik diri sendiri dengan cara yang diharamkan. Namun Allah membolehkan hambanya yang beriman untuk mengambil harta atau sedikit rezekinya dengan cara melakukan suatu kegiatan perniagaan dengan kerelaan atau kebaikan hati antara dua belah pihak.

hadis:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرْكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى
أَجَلٍ, وَالْمُقَارَضَةُ, وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ. (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَه)

Artinya :

Nabi Muhammad SAW bersabda: *“Tiga Perkara yang didalamnya terdapat keberkahan: menjual dengan pembayaran secara tangguh, muqarahah (nama lain mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah dan tidak untuk dijual.”*(H.R Ibnu Majah, hadis no. 2289).

Hadis tersebut menurut penulis mempunyai arti bahwa ketiga perkara tersebut menimbulkan keberkahan jika dilakukan, karena dalam kegiatan tersebut merupakan kegiatan yang mempunyai hal positif dalam transaksi suatu perniagaan atau jual beli.

3. Rukun dan Syarat Pembiayaan *Murâbahah*

Pembiayaan *murâbahah* mempunyai beberapa rukun dan syarat yang harus dilaksanakan. Rukun dan syarat pembiayaan *murâbahah* ialah *ijâb* dan *qabûl*. *Îjâb* dan *qabûl* menurut madzhab Hanafi yaitu bukti bahwa adanya pertukaran yang saling menempati kedudukan *ijâb* dan *qabûl* tersebut. Kemudian menurut Jumhur Ulama ada 5 rukun dalam *murâbahah* yaitu: 1), orang yang menjual, 2), orang yang membeli, 3), *sighât* (*ijâb qabûl*), 4), barang atau objek, 5), harga (Sumarto Zulkifli, 2001: 40).

Sedangkan menurut Anggadini yang dikutip oleh Lukman Haryoso dalam jurnalnya yang berjudul “Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (*Murâbahah*) Pada BMT Bina Usaha Di Kabupaten Semarang” ada beberapa syarat utama dalam pembiayaan *murâbahah* yaitu:

- 1) Pihak yang berakad:
 - a) Pihak yang berakad diharuskan cakap hukum.
 - b) Tidak dalam tekanan batin, baik itu tidak ikhlas ataupun terpaksa.
- 2) Objek yang diperjual belikan:
 - a) Barang yang dipasarkan tidak termasuk kedalam golongan barang yang haram.
 - b) Mempunyai hak milik penuh.
 - c) Sesuai dengan spesifikasi baik yang diserahkan penjual ataupun yang diterima pembeli.
 - d) Dilakukannya penyerahan antara penjual ke pembeli.
- 3) *Sighât*:
 - a) Para pihak yang berakad harus didata secara jelas dan spesifik.
 - b) Terjadinya transparan dan sejalur antara *ijâb* dan *qabûl* didalam spesifikasi barang ataupun harga yang telah disepakati kedua belah pihak.
 - c) tidak terjadinya klausul yang dimana tidak adanya kejelasan transaksi pada kejadian yang akan datang.

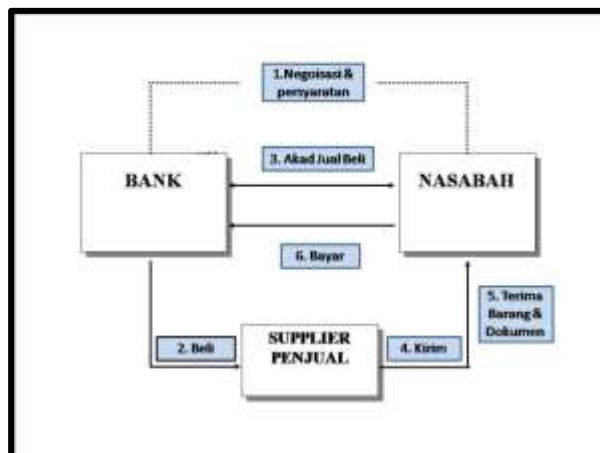
4. Skema Pembiayaan *Murâbahah*

Dalam skema itu pada pembiayaan *murâbahah*, terdapat setidaknya dua pihak untuk melakukan transaksi jual beli, yang dimana pelakunya yaitu antara bank syariah dengan nasabah (Lukman Haryoso, *Penerapan Prinsip*

Analisis Pembiayaan KPR Sejahtera Ib Dengan Akad Murâbahah Pada Bank Bri Syariah Kcp Serpong

Pembiayaan Syariah (Murâbahah) Pada BMT Bina Usaha Di Kabupaten Semarang, (Jurnal Law and Justice, Vol. 2, No. 1, April 2017, h. 83).

Gambar 2.1 Skema Pembiayaan Murâbahah



Keterangan (Ismail, 2011: 141):

- Dilakukannya negoisasi antara yaitu bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli untuk melaksanakan akad jual beli. Langkah berikutnya bank syariah harus mempelajari kemampuan nasabah untuk membayar piutang *murâbahah*. Apabila ada kesepakatan antara kedua belah pihak maka langkah selanjutnya yaitu melakukan pemesanan ke pemasok (*Supplier*).
- Terjadinya akad jual beli antara bank syariah dengan nasabah.
- Atas dasar akad tersebut kemudian terjadinya pembelian yang dilakukan oleh pihak bank yang bersumber dari pemasok. Pembelian ini dilakukan atas kemauan nasabah yang telah tercatat dalam akad.
- Pengiriman barang dari pemasok kepada nasabah perintah dari pihak bank.
- Selanjutnya nasabah menerima barang dari pemasok beserta dokumen kepemilikan barang tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Mekanisme Pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah iB KCP Serpong Melalui Akad Murâbahah

Pembiayaan KPR Sejahtera iB merupakan salah satu produk pembiayaan yang terdapat di Bank BRI Syariah KCP Serpong yang diluncurkan untuk para

nasabah yang membutuhkan pembiayaan yang dipergunakan untuk membeli kebutuhan pokok nya berbentuk sebuah unit tempat tinggal atau rumah.

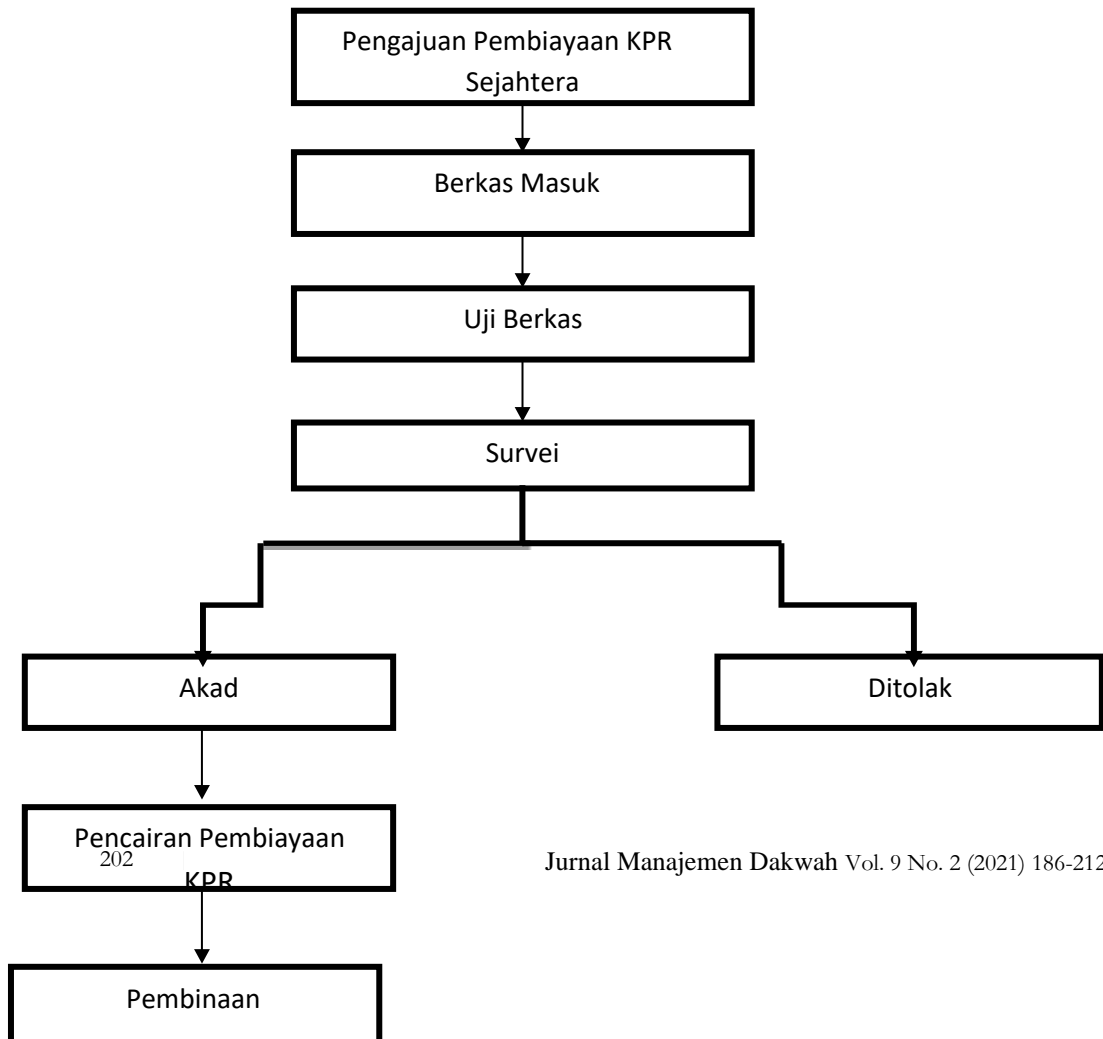
Dalam pemberian pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah iB menerapkan mekanisme pengajuan pembiayaan melalui akad *murâbahah* dengan cara-cara yang harus dilakukan dalam melakukan pemberian pembiayaan. Dalam setiap pembiayaan harus terjadi suatu perjanjian antara Bank sebagai pemberi pembiayaan dan nasabah sebagai pemohon, karena jika tidak adanya perjanjian pemerintah tidak membenarkan transaksi tersebut. Kemudian dalam perjanjian pembiayaan dipaparkan segala hak dan kewajiban kedua belah pihak tersebut.

Bank BRI Syariah KCP Serpong memberikan pembiayaan pada nasabah melalui mekanisme sebagai berikut:

Bagan 5.1

Mekanisme Pembiayaan KPR Sejahtera iB BRI Syariah KCP Serpong

(Bank BRI Syariah, 2017: h.30.)



Analisis Pembiayaan KPR Sejahtera iB Dengan Akad Murabâhah Pada Bank Bri Syariah Kcp Serpong

(Sumber data diolah oleh penulis dari Buku Bank BRI Syariah)

1. Pengajuan pembiayaan KPR Sejahtera iB langsung datang ke lokasi Bank BRI Syariah KCP Serpong untuk melakukan pengajuan permohonan pembiayaan KPR Sejahtera iB.
2. Pemohon harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Pemohon harus menyerahkan *fotocopy* KTP. Bila sudah menikah menyerahkan *fotocopy* pasangan.
 - b. Menyerahkan *fotocopy* kartu keluarga.
 - c. Menyerahkan *fotocopy* surat nikah (bila sudah menikah).
 - d. Menyerahkan NPWP pribadi.
 - e. Melampirkan 3 lembar SPT PPH dan surat pernyataan penghasilan.
 - f. Menyerahkan surat keterangan pekerjaan pengangkatan terakhir.
 - g. Menyerahkan *copy* rekening payrol calon nasabah
 - h. Menyerahkan surat pemesanan rumah yang diberikan pihak *developer*.
 - i. Melampirkan 4 lembar surat pernyataan nasabah.
 - j. Melampirkan 5 lembar surat keterangan belum memiliki rumah.
 - k. Melampirkan 6 lembar surat pernyataan pemohon KPR Sejahtera iB.
3. Berkas masuk ke bank
Setelah *account officer* menerima persyaratan permohonan tersebut, tugas selanjutnya yang dilakukan *account officer* yaitu menganalisa data pemohon tersebut yang ingin diajukan. Jika semua data yang diberikan sudah lengkap dan memenuhi persyaratan tersebut, selanjutnya diberikan kepada pihak *manager* atau pimpinan bank tersebut.
4. Uji Berkas
Setelah semua berkas masuk langkah selanjutnya yang dilakukan pihak bank yaitu, menguji semua berkas masuk dengan cara mengoreksi apakah benar berkas yang diberikan pemohon atau adanya manipulasi di dalam berkas

tersebut. Jika memang semua berkas yang diberikan pemohon sesuai dengan kenyataan maka pihak bank akan memproses untuk melakukan survei. Namun, jika memang tidak sesuai dengan kebenaran dan kenyataan maka pihak bank akan menolak untuk melanjutkan pembiayaan terhadap pemohon tersebut.

5. Survei

Proses selanjutnya yang dilakukan yaitu survei. Pada tahap ini merupakan tahap yang sangat penting untuk *manager* dan *account officer* karena, pada tahap ini dilakukan untuk menentukan layak atau tidaknya pemohon untuk diberikan pembiayaan. *Account officer* diharuskan untuk mencari informasi tentang calon pemohon atau nasabah melalui wawancara langsung dengan pemohon yang mengajukan pembiayaan dan menganalisis semua data yang diberikan.

Kasmir, di dalam bukunya yang membahas tentang Dasar Dasar Perbankan yang terdapat di dalam survei merupakan penelitian kepada pemohon pembiayaan dengan melakukan wawancara langsung kepada pemohon pembiayaan. Hal ini dilakukan untuk meyakinkan pihak bank apakah semua data yang diserahkan pemohon pembiayaan tersebut sesuai dengan apa yang memang ada di kehidupan nyata pemohon pembiayaan tersebut (Kasmir, 2012: 143).

Adanya wawancara tersebut dapat memudahkan pihak bank untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah / pemohon yang sebenarnya. Saat melakukan wawancara sebisa mungkin Pihak bank terutama *account officer* melakukan wawancara senyaman mungkin, agar apa yang diharapkan dari hasil wawancara tersebut akan sesuai dengan tujuan yang diharapkan.

Dalam wawancara dengan bapak Muhammad Firdaos selaku *account officer* mengatakan bahwa: “Melakukan survei dengan menggunakan prinsip 5C, yaitu: *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (permodalan), dan *collateral* (jaminan), *condition* (kondisi).” (wawancara Bapak Muhammad Firdaos, 25 Januari 2021).

6. Akad

Setelah pihak bank melakukan survei terhadap pemohon dan dinyatakan lolos untuk diberikan pembiayaan, maka pembiayaan akan segera dicairkan. Untuk pencairan pembiayaan KPR Sejahtera iB pemohon harus datang ke Bank BRI Syariah KCP Serpong untuk melakukan pembuatan rekening BRI Syariah agar dana yang dicairkan secara sistem dapat masuk ke rekening pemohon tersebut.

Kemudian, jika pemohon sudah menyelesaikan administrasi membuat

Analisis Pembiayaan KPR Sejahtera Ib Dengan Akad Murabâhah Pada Bank Bri Syariah Kcp Serpong

rekening, pemohon atau nasabah akan di pandu ke ruang akad untuk dijelaskan sistem dan mekanisme perjanjian yang akan nanti diterima oleh pemohon atau nasabah.

7. Pencairan

Selanjutnya setelah menyelesaikan akad, pencairan dana pemohon atau nasabah secara otomatis selama 1x24 jam akan masuk ke rekening pemohon atau nasabah kemudian di teruskan oleh pihak bank kepada pihak *developer* untuk melanjutkan pembiayaan KPR Sejahtera iB.

Jadi, dana yang pemohon atau nasabah terima direkening akan secara otomatis berpindah ke rekening *developer* yang dimana dana yang di berikan pihak bank tersebut kepada pemohon dicegah agar pemohon tidak dapat mengambil langsung. Karena, mencegah terjadinya penipuan atau hilang tanpa kabar yang kejadian tersebut tidak diinginkan oleh pihak bank.

8. Pembinaan

Ketika semua langkah dana cair maka proses selanjutnya yaitu pihak bank memberi informasi untuk melakukan pembinaan di perumahan yang akan dimiliki nasabah. Sebagai maksud untuk mengetahui dan mengontrol bagaimana proses yang sedang berlangsung di perumahan yang akan dimiliki nasabah tersebut hingga semua selesai atau lunas.

B. Analisis Pembiayaan KPR Sejahtera yang Terdiri Dari Prinsip 5C

Pembiayaan KPR Sejahtera iB yang diberikan Bank BRI Syariah KCP Serpong tidaklah sebatas memberikan pembiayaan kepada calon nasabah, namun dalam perbankan mempunyai tata cara serta pedoman yang harus *account officer* lihat dalam memberikan pembiayaan kepada calon nasabah nantinya.

Analisis pembiayaan adalah salah satu pedoman- pedoman yang dimana harus di perhatikan oleh pihak pemberi pembiayaan yaitu bank syariah pada saat melakukan analisis pembiayaan. Tujuan dari analisis pembiayaan ini yaitu menilai seberapa besar kemampuan dan kesediaan pemohon atau calon nasabah membayar kembali pembiayaan yang mereka ajukan dan menuntaskan pelunasan pembiayaan sesuai dengan perjanjian yang sudah tertera sebelumnya ((wawancara Bapak Muhammad Firdaos, 25 Januari 2021).

Pada analisis pembiayaan ini menggunakan prinsip 5C yang termasuk langkah untuk mencegah terjadinya sumber masalah yang terjadi pada proses pelunasan pembiayaan. Satu hal yang penting pada analisis pembiayaan ini yaitu harus dilaksanakan dengan *professional* yang berperan sebagai saringan

utama bank, baik layak atau tidaknya pembiayaan.

Pada konsep 5C ini memberikan informasi mengenai sebuah realita kehidupan calon nasabah, etika baik dan kemampuan membayar nasabah tersebut. Prinsip analisis pembiayaan tersebut sebagai berikut:

1. *Character* (watak)

Character merupakan sifat-sifat kejiwaan, akhlak atau budi pekerti yang membedakan seseorang dengan yang lain ([Http://kbbi.web.id/karakter.html](http://kbbi.web.id/karakter.html) diakses 03 April 2021). *Character* menurut Bank BRI Syariah merupakan keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan pembiayaan dapat dipercaya, hal tersebut terlihat dari latar belakang nasabah baik pekerjaan maupun pribadi seorang nasabah tersebut.

Analisis pada *point* ini merupakan jalan utama untuk proses persetujuan pembiayaan. Karena dalam memberikan pembiayaan KPR Sejahtera iB harus mengetahui calon nasabah tersebut benar-benar bisa dipercaya atau tidak. Jika terjadi kesalahan dalam menilai karakter atau watak calon nasabah akan berakibat dalam melakukan pelunasan pembiayaan pada orang yang memiliki etika buruk.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Chabib Ahyaro, “Untuk menilai dari karakter atau watak ini dilakukan tanya jawab atau biasa disebut dengan wawancara yang dapat dilihat dari komunikasi calon nasabah tersebut dalam menjawab pertanyaan yang diajukan oleh *account officer* Bank BRI Syariah KCP Serpong. Serta pihak bank melakukan identifikasi data supaya memperkuat keyakinan tim survei untuk melanjutkan ke tahap selanjutnya dengan cara menelusuri BI *Checking* calon nasabah, menggali informasi dari lingkungan internal maupun eksternal baik itu perusahaan ataupun keluarga atau kerabat terdekat yang tinggal disekitar calon nasabah. Karena jika informasi yang pihak bank dapatkan berbeda maka pihak bank atau tim penilaian kelayakan harus cermat dan teliti dalam memberikan penilaian kepada calon nasabah tersebut.”

Berdasarkan hasil wawancara di atas bahwa penilaian sebuah karakter oleh pihak bank sangatlah penting untuk kelanjutan pemberian pembiayaan agar tidak terjadinya hal yang tidak diinginkan seperti pembiayaan macet atau tidak bertanggung jawabnya calon nasabah.

2. *Capacity* (Kemampuan)

Capacity adalah kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha guna memperoleh laba atau keuntungan (Bank BRI Syariah, 2017: 50). Arti dari penjelasan tersebut, *capacity* yang dituju yaitu untuk mengetahui seberapa mampu keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajiban yang telah di terima sesuai jangka waktu pembiayaan yang diberikan.

Analisis Pembiayaan KPR Sejahtera Ib Dengan Akad Murabâhah Pada Bank Bri Syariah Kcp Serpong

Standar *capacity* (kemampuan) bank BRI Syariah KCP Serpong dalam hal ini yaitu dilihat dari penghasilan calon nasabah pembiayaan. Dengan rumusan yang dapat dihitung sebagai berikut:

Maksud dari rumus diatas yaitu, RPC (*Repayment capacity*) yaitu kemampuan membayar angsuran. Seperti contoh: Pendapatan Bapak Kirman

$$\text{Penghasilan} - \text{pengeluaran} \times 35\% \\ (\text{RPC})$$

per bulan adalah Rp.7.500.000 dengan kebutuhan yang harus dibayarkan setiap bulannya Rp.1.500.000 dan angsuran KPR yang harus dibayarkan kepada Bank BRI Syariah KCP Serpong setiap bulannya adalah 1500.000 selama 15 tahun.

$$\text{Rp } 7.500.000 - \text{Rp } 1.500.000 \times 35\% \\ \text{Rp } 6.000.000 \times 35\% = \text{Rp } 3.900.000 \text{ (RPC setiap bulannya)}$$

Dengan cara seperti ini pihak bank menganalisis kemampuan calon nasabah pembiayaan dalam mengangsur perbulannya terlihat jelas dan terlihat bahwa mampu atau tidaknya kemampuan nasabah dalam membayar dengan cara seperti ini. Yaitu, penghasilan tiap bulan dikurangi dengan pengeluaran setiap bulan kemudian dikalikan dengan 70 persen. Cara seperti ini agar pihak bank mudah menentukan besar angsuran untuk diberikan kepada calon nasabah (wawancara Bapak Chabib Ahyaro, 25 Januari 2021).

3. *Capital* (Modal)

Capital secara umum adalah uang yang digunakan sebagai prinsip induk untuk berdagang yang dapat digunakan untuk menghasilkan sesuatu yang mampu menambah kekayaan dan yang lainnya ([Http://kbbi.web.id/capital.html](http://kbbi.web.id/capital.html) diakses 03 April 2021).

Pada analisis modal ini diarahkan untuk mengetahui seberapa besar tingkat keyakinan calon nasabah terhadap permohonan pembiayaan yang diajukannya. Artinya, nasabah harus meyakinkan pihak bank atas usaha yang dimiliki (jika wirausaha) seperti tempat usaha yang dimiliki, aset yang dimiliki, sumber daya manusia, dan kelangsungan usaha tersebut.

Jika calon nasabah bukan pengusaha melainkan pegawai dan seajarnya,

calon nasabah harus meyakinkan pihak bank dari penghasilan yang di dapatkan setiap bulannya, copy rekening *payroll* minimal 3 bulan, serta tabungan atau aset yang dimiliki calon nasabah (wawancara Bapak Muhammad Firdaos, 25 Januari 2021).

Penilaian yang diberikan pihak bank BRI Syariah KCP Serpong sudah cukup baik, yang dimana terlihat dari pemeriksaan data keuangan usaha calon nasabah yang diberikan. Namun, terdapat kelemahan dari prinsip ini melihat belum semua nasabah mau membuat data laporan keuangan usahanya sendiri. Jadi pihak bank melakukan cara baru dengan cara melakukan sosialisasi baru untuk meninjau modal dari nasabah berupa catatan pendapatan penjualan atau nota transaksi penjualan (wawancara Bapak Muhammad Firdaos, 25 Januari 2021).

Berdasarkan hasil wawancara diatas penulis dapat mengartikan bahwa pada analisis modal ini terdapat beberapa standarisasi pihak Bank BRI Syariah KCP Serpong dalam melakukan pembiayaan KPR Sejahtera iB terhadap dua jenis calon nasabah. Jika calon nasabah tersebut pengusaha, standar yang dilihat dari penjelasan di atas yaitu dari perusahaan atau tempat usaha calon nasabah tersebut, minimal usaha berjalan harus lebih dari satu tahun, data laporan keuangan usaha tersebut dan kepemilikan aset yang dipunya calon nasabah tersebut.

Jika calon nasabah itu pegawai, dilihat dari penghasilan setiap bulannya, menyerahkan *copy payroll* minimal tiga bulan, telah diangkat sebagai pegawai tetap, dan menyerahkan laporan aset atau keuangan yang dimiliki calon nasabah tersebut.

4. *Condition* (Kondisi)

Condition adalah situasi dan kondisi yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan suatu saat mempengaruhi kelancaran nasabah dalam melakukan pembiayaan (Bank BRI Syariah, 2017: 53). Maksud dari *condition* yaitu analisis pihak bank terhadap kondisi perekonomian calon nasabah. Pihak bank harus mempertimbangkan dari sisi sektor usaha calon nasabah yang dimana mengaitkan kondisi ekonomi calon nasabah tersebut berjalan stabil dimasa yang akan datang atau tidak.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Chabib Ahyaro, “Pada intinya pihak bank tidak pernah mengharapkan perekonomian calon nasabah yang tidak stabil. Karena, kondisi perekonomian yang kurang stabil akan mempengaruhi calon nasabah dalam memperlambat atau bahkan tidak membayar angsuran setiap bulannya kepada pihak bank. Untuk itu pihak bank mitigasi dengan cara melihat semua hasil laporan keuangan di beberapa tahun kebelakang supaya

Analisis Pembiayaan KPR Sejahtera Ib Dengan Akad Murabâhah Pada Bank Bri Syariah Kcp Serpong

pihak bank dapat menganalisis bagaimana kestabilan perekonomian calon nasabah tersebut setiap tahunnya.” (wawancara Bapak Chabib Ahyaro, 25 Januari 2021).

Pada kondisi pandemi Covid-19 saat ini, banyak dari nasabah KPR Sejahtera iB mengalami penurunan perekonomian salah satunya yaitu, pemutusan hubungan kerja. Nasabah yang mengalami hal tersebut, mengeluhkan kondisinya saat ini dan meminta relaksasi pada pihak bank akan tetapi pihak bank belum menyetujui permintaan nasabah dikarenakan belum diadakannya ketentuan terkait permintaan nasabah tersebut.

Seperti yang dikatakan oleh Bapak Akmal Prayudi selaku pihak pemasaran produk KPR Sejahtera iB mengatakan “Saat pandemi seperti ini, nasabah banyak yang mengeluh mengenai pembayaran KPR. Salah satunya seorang buruh pabrik yang diPHK meminta relaksasi atau keringanan, nah secara ketentuan belum ada kebijakan dari pihak bank.”

5. *Colleteral* (Jaminan)

Colleteral adalah kemampuan sesuatu yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya (Bank BRI Syariah, 2017: 54). Analisis ini bertujuan kepada jaminan yang diberikan oleh nasabah. Jaminan yang dimaksud harus mampu mengatasi resiko yang dimiliki nasabah. Seperti contoh: nilai jaminan yang diberikan berupa rumah yang akan dibeli dalam KPR Sejahtera iB maksudnya, sebelum adanya pelunasan pembiayaan KPR rumah tersebut sudah dijaminan oleh nasabah jika terjadi hal yang tidak diinginkan kepada pihak bank sesuai perjanjian yang telah di sepakati. Kemudian, memberikan uang muka sebesar 20% dari harga rumah yang akan dibeli. Perhitungan yang dimaksud seperti contoh berikut:

Harga jual rumah yang nasabah bayarkan sebesar Rp 100.000.000, selanjutnya nasabah harus membayarkan uang muka perumahan tersebut 20% dari pembiayaan yang diberikan oleh Bank BRI Syariah KCP Serpong. Maka pembiayaan dari bank untuk pembiayaan KPR Sejahtera iB tidak lebih dari 80% berpatokan dari beberapa tahapan penghasilan nasabah dan RPC (*Repayment capacity*) calon nasabah pembiayaan (wawancara Bapak Chabib Ahyaro, 25 Januari 2021).

Dengan adanya hal tersebut Bank BRI Syariah KCP Serpong dapat menganalisis atau mendeteksi kelayakan nasabah, apakah nasabah tersebut dapat menerima pembiayaan atau tidak. Karena pihak Bank BRI Syariah KCP Serpong tidak ingin melakukan kesalahan fatal yang dimana pihak bank harus

mencegah kesalahan fatal tersebut dengan cara menganalisis berbagai aspek yang ada dan menjadi standar Bank BRI Syariah KCP Serpong.

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, maka peneliti menarik kesimpulan bahwa:

1. Mekanisme pembiayaan KPR Sejahtera di Bank BRI Syariah iB meliputi: pengajuan permohonan pembiayaan, mengumpulkan berkas sesuai persyaratan yang ditentukan, uji berkas, setelah uji berkas calon nasabah akan disurvei langsung oleh pihak bank, jika hasil survei sesuai, maka akan dilakukan akad, pencairan pembiayaan KPR, dan langkah terakhir pembinaan. Jika hasil survei tidak sesuai, maka pengajuan permohonan pembiayaan KPR Sejahtera ditolak.
2. Bank BRI Syariah KCP Serpong menganalisis kelayakan nasabah yang pantas menerima pembiayaan KPR Sejahtera dengan menggunakan prinsip 5C (*character, capacity, capital, condition, and colleteral*). Bila nasabah memenuhi semua prinsip 5C, maka bank akan mengabulkan permohonan pembiayaan. Namun, jika nasabah tidak memenuhi prinsip 5C, maka bank pengajuan pembiayaan akan ditolak. Dengan adanya hal tersebut Bank BRI Syariah KCP Serpong dapat menganalisis atau mendeteksi kelayakan nasabah, apakah nasabah tersebut dapat menerima pembiayaan atau tidak. Karena pihak Bank BRI Syariah KCP Serpong tidak ingin melakukan kesalahan fatal yang dimana pihak bank harus mencegah kesalahan fatal tersebut dengan cara menganalisis berbagai poin yang ada dan menjadi standar Bank BRI Syariah KCP Serpong.

B. Saran

Setelah peneliti menganalisis KPR Sejahtera iB dengan akad *murâbahah* pada Bank BRI Syariah KCP Serpong, ada beberapa saran yang peneliti anggap dapat membantu meningkatkan kualitas layanan pada produk KPR Sejahtera iB yaitu:

1. Pihak bank agar lebih teliti lagi dalam memeriksa berkas pemohon khususnya bagi pemohon yang memiliki perekonomian rendah agar produk KPR Sejahtera iB pada Bank BRI Syariah KCP Serpong tepat sasaran dan tidak mudah di salah gunakan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.
2. Pada kondisi pandemi saat ini, nasabah yang terdampak akibatnya mengalami kesulitan dalam melakukan pembayaran KPR Sejahter iB. Sebaiknya pihak bank memberikan persetujuan relaksasi atau keringanan

terhadap pembayaran nasabah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Qur'ân al-Karîm.
- Albi, Anggiyo dan Johan. 2018. *Metodologi Penelitian kualitatif*. Bojong: CV Jejak.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Islamic Banking: Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Ascarya. 2011. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Bank BRI Syariah. 2017 *Mengulas Teka Teki BRI Syariah*, Jakarta: Retail Banking Group.
- Bank Indonesia, 2004. Undang- undang RI Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perubahan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 mengenai *Perbankan Indonesia*, Jakarta: Bank Indonesia.
- Danupranata, Gita. 2013. *Buku Ajar Manajemen Perbankan Syariah*. Jakarta: Salemba Empat.
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah Edisi Pertama* Jakarta: Kencana Pernada Media Group.
- Gandapradja, Permadi. 2004. *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Hendry, Arrison. 1999. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Muammalah Institute.
- Ismail. 2011, *Perbankan Syariah Edisi Pertama*, Jakarta: Kencana Pernada Media Group.
- Jusuf, Jopie, 1995. *Analisis Kredit Untuk Account Officer*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Ibnu Majah, 2016. *Sunan Ibn Majah*, terj. Jakarta: Gema Insani.
- Karim, Adiwarman A. 2007. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta : Jakarta Grafindo.
- Kasmir. 2013. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Rajawali Pers.
- , 2012 *Dasar Dasar Perbankan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Majah, Ibnu. 2016. *sunan Ibn Majah*, Vol: III. Jakarta: Gema Insani
- Muhammad, 2014. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Yogyakarta: Rajawali Pers.
- , 2015. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPPAMPM YKN.
- , 2008. *Manajemen Bank Syariah*. Jakarta : Kencana Group.
- Sugeng, Widodo. 2014. *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan*.

Raja Achmad Arifin, Hamidullah Mahmud

Yogyakarta: Kaukaba.

Suyatno, Bagong. 2005. *Metode Penelitian Sosial*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Veithzal, Rivai dan Arviyan Arifin, 2010. *Islamic Banking:Sistem Bank Islam*, Jakarta: PT Bumi Aksara.

Wangsawidjaja. 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Umum.

Widodo, Wiros. 2014, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan*, Yogyakarta: Kaukaba.

Wiros. 2005. *Jual Beli Murâbahah*. Yogyakarta: UII Press.

Yaya, Rizal. 2014. *Akutansi Perbankan Syariah*. Jakarta:Salemba Empat.

Zulkifli, Sumarto. 2001, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta: Zikrul Hakim.

INTERNET

[Http://kbbi.web.id/karakter.html](http://kbbi.web.id/karakter.html) diakses pada tanggal 03 April 2021 pukul 20:53.

[Http://kbbi.web.id/capital.html](http://kbbi.web.id/capital.html) diakses pada tanggal 03 April 2021 pukul 22:07.

JURNAL

Haryoso, Lukman 2017. *Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (Murâbahah) Pada BMT Bina Usaha Di Kabupaten Semarang*, (Jurnal Law and Justice, Vol. 2, No. 1, April 2017)

WAWANCARA

Wawancara dengan Bapak Chabib Ahyaro, selaku Kepala Pimpinan Cabang Pembantu Bank BRI Syariah KCP Serpong.

Wawancara dengan Bapak Muhammad Firdaos, selaku *Account Officer* Bank BRI Syariah KCP Serpong.