

**PERBANDINGAN SISTEM PEMBIAYAAN KPR PADA PT. BRI DAN
PEMBIAYAAN KPR *MURABAHAH* PADA PT. BRI SYARIAH
DI KOTA PALOPO**



IAIN PALOPO

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi salah satu Syarat Meraih Gelar Sarjana Ekonomi
(S.E) pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) palopo

Oleh :

**ASNIDAR
NIM. 15 0402 0091**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PALOPO
2019**

**PERBANDINGAN SISTEM PEMBIAYAAN KPR PADA PT. BRI DAN
PEMBIAYAAN KPR *MURABAHAH* PADA PT. BRI SYARIAH
DI KOTA PALOPO**



IAIN PALOPO

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi salah satu Syarat Meraih Gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) palopo

Oleh :

**ASNIDAR
NIM. 15 0402 0091**

Dibimbing Oleh :

- 1. Dr. Rahmawati, M.Ag.**
- 2. Zainuddin S, SE., M.Ak.**

Penguji :

- 1. Dr. Abdain, S.Ag., M.HI.**
- 2. Dr. Anita Marwing, S.HI., M.HI.**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PALOPO
2019**

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul "Perbandingan Sistem Pembiayaan KPR pada PT BRI dan Pembiayaan KPR Murabahah pada PT BRI Syariah Kota Palopo" yang ditulis oleh **ASNIDAR**, dengan NIM 15 0402 0091 Mahasiswa Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo, yang dimunaqasyahkan pada hari Jum'at, **20 September 2019 M** bertepatan dengan **20 Muharram 1441 H**, telah diperbaiki sesuai dengan catatan dan permintaan tim penguji dan diterima sebagai syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E.).

Palopo, **24 Oktober 2019 M**
25 Safar 1441 H

TIM PENGUJI

- | | | |
|------------------------------------|-------------------|---------|
| 1. Dr. Hj. Ramlah M., M.M. | Ketua Sidang | (.....) |
| 2. Dr. Muh. Ruslan Abdullah, M.A. | Sekretaris Sidang | (.....) |
| 3. Dr. Abdain, S.Ag., M.HI. | Penguji I | (.....) |
| 4. Dr. Anita Marwing, S.HI., M.HI. | Penguji II | (.....) |
| 5. Dr. Rahmawati, M.Ag. | Pembimbing I | (.....) |
| 6. Zainuddin S, S.E., M.Ak. | Pembimbing II | (.....) |

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Ketua Program Studi
Perbankan Syariah


Dr. Hj. Ramlah M., M.M.
NIP. 196102081994032001


Hendra Safri, S.E., M.M.
NIP. 198610202015031001

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Asnidar
NIM : 15.04.02.0091
Program Studi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Skripsi ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri bukan plagiasi atau duplikasi dari tulisan/karya orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri.
2. Seluruh bagian dari skripsi adalah karya saya sendiri selain kutipan yang ditujukan sumbernya, segala kekeliruan yang ada di dalam adalah tanggung jawab saya.

Demikian pernyataan ini di buat sebagaimana mestinya. Bilamana di kemudian hari pernyataan saya ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Palopo,
Yang membuat pernyataan



ASNIDAR
NIM : 15 0402 0091

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
NOTA DINAS PENGUJI	iv
PERSETUJUAN PENGUJI	vi
NOTA DINAS PEMBIMBING	vii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ix
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	x
PRAKATA	xi
DAFTAR ISI.....	xv
ABSTRAK	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Defenisi Operasional.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Penelian Terdahulu Yang Relevan.....	10
B. Tinjauan Pustaka	14
1. Ban Onvensional	14
2. Ban Syariah	17
3. Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).....	29
4. Pengertian Murabahah	30
5. Kerangka Pikir	33
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	35
B. Lokasi Pnelitian.....	35
C. Sumber Data.....	35
D. Teknik Pengumpulan Data	36
E. Metode Analisis Data.....	36

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

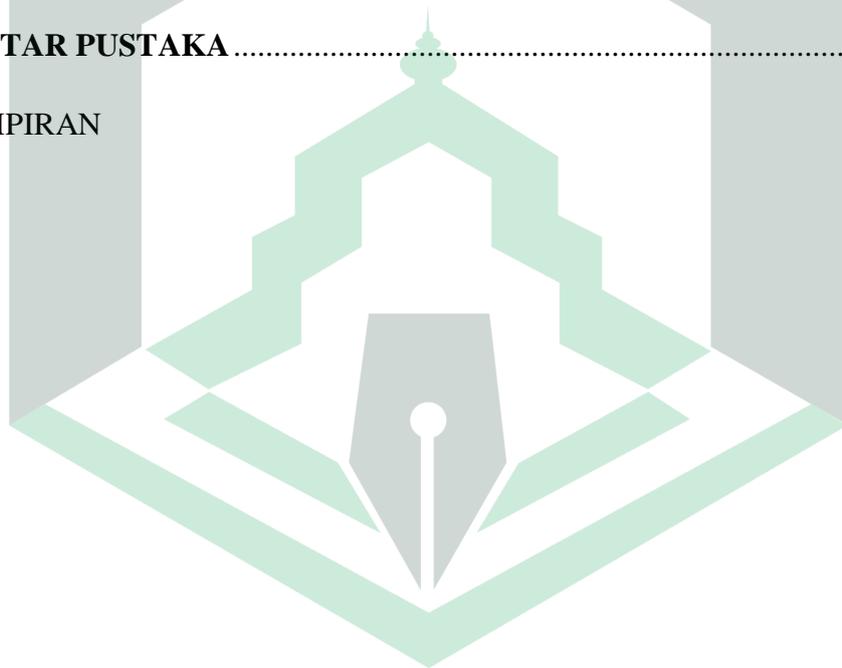
A. Gambaran Umum Perusahaan	39
1. BRI Konvensional.....	39
2. BRI Syariah.....	43
B. HASIL PENELITIAN	45
1. Prosedur Pembiayaan KPR Pada PT. BRI Dan Pembiayaan KPR Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah.....	45
2. Proses Pembayaran Angsuran Pada Pembiayaan KPR Pada PT. BRI Dan Pembiayaan KPR Murabahah Pada PT. BRI Syariah	54
C. Pembahasan	57

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	61
B. Saran.....	61

DAFTAR PUSTAKA	63
-----------------------------	----

LAMPIRAN



ABSTRAK

ASNIDAR 2019. Perbandingan Sistem Pembiayaan KPR pada PT. BRI dan Pembiayaan KPR *Murabahah* pada PT. BRI Syariah di Kota Palopo, Pembimbing I: Dr.Rahmawati.M,Ag pembimbing II. Zainuddin S, SE., M.Ak

Kata Kunci : Peranan Bank Konvensional dan Bank Syariah

Bertujuan untuk mengetahui Bagaimana prosedur pembiayaan KPR pada PT. BRI dan pembiayaan KPR *murabahah* pada PT. BRI Syariah serta mekanisme pembayaran angsuran dalam pembiayaan KPR pada PT. BRI dan pembiayaan KPR *murabahah* pada PT. BRI Syariah di Kota Palopo.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan menggunakan metode kualitatif. Di mana metode kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis (lisan) dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Pengumpulan data ini adalah observasi, wawancara dan dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembiayaan KPR pada PT. BRI dan pembiayaan KPR *murabahah* pada PT. BRI Syariah di Kota Palopo, secara umum prosedur pembiayaan dari kedua bank tersebut tidak jauh berbeda antara kedua bank tersebut. Perbedaan dari kedua bank tersebut hanya terletak pada tahap persyaratan umum, jangka waktu proses pembiayaan, masa tenor, penandatanganan akad, biaya-biaya dan denda. Serta mekanisme pembayaran angsuran pembiayaan KPR pada PT. BRI dan pembayaran angsuran pembiayaan KPR *murabahah* pada PT. BRI Syariah Kota Palopo berdasarkan hasil olahan data penelitian terdapat perbedaan seperti Penentuan angsuran bunga dan margin, penentuan keuntungan dan jenis akad.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa sistem perbankan adalah suatu sistem yang menyangkut tentang bank.

Sektor keuangan di Indonesia merupakan sektor yang memiliki peranan yang sangat penting dalam mendorong peningkatan perekonomian nasional dan ekonomi masyarakat. Hampir seluruhnya kegiatan sektor keuangan ini bersifat jasa keuangan, baik itu jasa keuangan perbankan maupun jasa keuangan non-perbankan. Dalam perkembangan sektor perbankan, masyarakat tidak diberikan kemudahan untuk memiliki akses terhadap lembaga keuangan sebagaimana survei bank dunia menunjukkan bahwa yang memiliki akses terhadap lembaga keuangan formal hanya 49% rumah tangga di Indonesia. Dengan adanya lembaga keuangan khususnya sektor perbankan menempati posisi sangat strategi dalam menjembatangi kebutuhan modal kerja dan investasi di sektor riil dengan pemilik dana.¹

Perkembangan zaman yang semakin lama semakin maju memungkinkan meningkatnya jumlah populasi manusia sehingga dengan sendirinya kebutuhan manusia satu sama lain terhadap barang dan jasa semakin menguat, terutama masalah tempat tinggal atau rumah. Selain merupakan salah satu kebutuhan dasar

¹Fasiha, *Islamic Finance (Konsep dan Aplikasi dalam Lembaga Keuangan Syariah)*, (Cet. 1; Palopo- Sulawesi Selatan, April 2016), h.1-2.

yaitu kebutuhan papan, dari dalam rumah inilah keluarga dapat berlingung, berkomunikasi serta berbagi kasih sayang antar anggota keluarganya. Lewat rumahlah para orang tua memberikan ketenangan, kesejukan, kebahagiaan hidup, serta mengajarkan nilai-nilai kehidupan kepada anak-anaknya. Melalui rumah pula dapat dilihat bagaimana status sosial seseorang dalam bermasyarakat.

Memiliki rumah merupakan dambaan setiap manusia, bahkan menjadi prioritas utama yang harus segera diwujudkan. Namun seiring dengan semakin padatnya jumlah penduduk di kota besar, semakin sulit pula mendapatkan rumah layak yang menjadi idaman bagi setiap orang. Semakin banyaknya jumlah penduduk di kota besar menjadikan lahan untuk membangun rumah tinggal juga semakin sempit. Hal inilah yang memacu mahalnyanya harga sebuah rumah belakangan ini, belum lagi ditambah masalah penghasilan rata-rata masyarakat Indonesia masih dikisaran UMR (upah minimum regional) sehingga memiliki rumah yang layak masih sulit tercapai jika harus membeli secara tunai.

Banyak cara yang ditempuh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan tersebut, salah satunya adalah melakukan kredit perumahan. Dengan melakukan kredit untuk membeli perumahan, diharapkan masyarakat mampu memiliki rumah dengan tidak merasa terbebani karena biaya yang dikeluarkan dapat dijangkau oleh masyarakat. Pendapatan masyarakat yang rendah menjadi kendala masyarakat dalam pembelian rumah. Dengan penghasilan yang didapatkan, masyarakat harus pandai-pandai membagi dan memanajemen keuangan agar semua kebutuhan dapat terpenuhi.

Upaya perbankan di Indonesia dalam mengatasi hal di atas melalui pemberian fasilitas untuk mewujudkan keinginan masyarakat tersebut. Melalui perbankan pembiayaan perumahan dapat diambil oleh masyarakat sebagai alternatif untuk memiliki rumah yang tetap. Sistem ini biasa disebut dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Dengan adanya KPR ini, diharapkan keinginan kedua belah pihak akan tercapai. Masyarakat dapat memiliki sebuah rumah dengan sistem cicilan yang dapat disesuaikan dengan kemampuan finansial mereka. Pihak bank juga dapat memperoleh keuntungan dari KPR tersebut.

KPR pertama kali diterapkan oleh perbankan konvensional, namun seiring dengan perkembangan zaman, perbankan syariah menerapkan pula sistem KPR syariah (KPRS). Dengan adanya KPR dan KPRS memberikan dua pilihan kepada masyarakat dalam memilih melakukan kredit perumahan. Pada KPR konvensional diterapkan sistem bunga, sedangkan dalam KPR syariah menerapkan perjanjian (*akad*) namun dari masing-masing sistem tersebut tentu memiliki kelebihan dan kekurangan sendiri. Masyarakat dapat memilih salah satu dari pilihan tersebut, tentu dengan mempertimbangkan manfaat dan kerugian dari sistem yang diterapkan.

KPR konvensional menerapkan sistem bunga, dimana bunga dibayarkan setiap bulan bersamaan dengan angsuran cicilan. Prosentase bunga telah ditentukan oleh masing-masing perbankan. KPR konvensional menerapkan sistem bunga sedangkan KPR syariah menerapkan pembiayaan dengan sistem akad, dimana akad dalam pembiayaan tersebut adalah akad murabahah. Murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan sebuah barang

ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.

Sebagian mereka khawatir jika ditengah masa kredit suku bunga tiba-tiba naik dan menyebabkan mereka tidak mampu lagi untuk membayar sisa angsurannya. Kebanyakan KPR Konvensional memiliki suku bunga yang mengambang (*floating rate*), bukan suku bunga tetap (*fixed rate*), biasanya hanya untuk beberapa tahun pertama saja selanjutnya dapat berubah setidaknya setahun sekali. Jika ditengah jalan suku bunga bank ternyata naik biasanya bank juga akan menaikkan suku bunga KPR. Otomatis cicilan yang akan dibayarkan juga akan naik sesuai dengan kenaikan suku bunga tersebut. Sementara itu dalam akad jual beli pada bank syariah harga sudah ditetapkan pada awal dan tidak dapat di ubah ditengah jalan. Demikian juga jika akadnya sewa-menyewah harganya sudah ditetapkan di awal. Kekhawatiran seperti itu seharusnya tidak perlu terjadi jika memanfaatkan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dari bank syariah.

Bank sebagai perantara keuangan bank konvensional akan memperoleh keuntungan dari selisih bunga yang diberikan kepada penyimpan (bunga simpanan) dengan bunga yang diterima dari peminjam (bunga kredit). Keuntungan ini sering disebut dengan istilah *spread based*. Sedangkan bagi bank syariah tidak dikenal dengan istilah bunga, karena bank syariah mengharamkan bunga. Dalam bank syariah keuntungan yang diperoleh dikenal dengan istilah bagi hasil atau *profit sharing*

Pada penyaluran dana kepada masyarakat, sebagian besar pembiayaan bank islam disalurkan dalam bentuk barang/jasa yang dibelikan bank islam untuk

nasabahnya. Dengan demikian, pembiayaan hanya akan diberikan apabila barang/jasanya telah ada terlebih dahulu. Pembiayaan disini adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar bank atau pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil, misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah.

Biasanya dalam praktik perbankan syariah di tanah air, yang digunakan adalah akad murabahah (jual beli), dimana bank yang bertindak sebagai penjual barang, sedangkan nasabah yang bertindak sebagai pembeli. Dan nantinya pihak bank dan nasabah akan bersepakat untuk menentukan berapa besar batas keuntungan yang dapat dinikmati oleh bank sebagai penjual.²Harus menuju pada pengembangan kesejahteraan masyarakat dan meningkatkan kondisi sosial masyarakat yang tentram adalah prinsip utama bank syariah. Dan mengutamakan perputaran dana yang cepat dari golongan menengah dan ritel, memperbesar lembaga pembiayaan untuk skala menengah dan kecil, serta mendorong terwujudnya manajemen zakat, infak, dan sedekah yang lebih efektif sebagai cerminan kepedulian sosial adalah misi dari perbankan syariah. Serta pelayanan perbankan syariah merupakan gabungan antara aspek moral dan aspek bisnis. Dalam operasinya selalu bertujuan untuk mendapatkan profit dan terbebaskan dari unsur perjudian, ketidak jelasan dan riba.³

²Kasmir., *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Cet. 7-Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2003), h. 1-2

³Muhammad Firdaus H, *Konsep dan Implementasi Bank Syariah*, (Cet.11; Jakarta: Reinasan Anggota Ikapi). h.13.

Perbedaan ini terkadang dipersamakan oleh sebagian masyarakat, dimana masyarakat hanya melihat bahwa dalam bank konvensional dalam pemberian fasilitas pinjaman konsumtif menggunakan instrumen bunga dan dalam bank syariah menggunakan instrumen margin keuntungan dalam pemberian pinjaman konsumtifnya. Antara bank konvensional dan bank syariah terdapat perbedaan dalam pemberian pinjaman konsumtif, dimana dari perbedaan ini pula menimbulkan perbedaan pada prosedur pemberian pinjaman antara keduanya dan proses pengambilan keuntungan pada bank konvensional dan bank syariah yang menentukan orientasinya berada pada ketentuan prinsip yang Islami.

Dari sistem operasional pembiayaan KPR pada PT. BRI dan pembiayaan KPR murabahah pada PT. BRI Syariah di Kota Palopo dapat dilihat pada akad (perjanjian), dan mekanisme kedua bank dalam mendapatkan keuntungan. Sehingga kemudian perlu dilakukan penelitian yang lebih mendalam untuk melihat titik perbedaannya mulai dari prosedur hingga sampai pada mekanisme kedua bank tersebut dalam memperoleh keuntungan. Olehnya itu penulis tergugah untuk mengangkat judul penelitian “Perbandingan Sistem Pembiayaan KPR PT. BRI. tbk dan Pembiayaan KPR Murabahah pada PT. BRI Syariah. tbk di Kota Palopo.” Dengan demikian diharapkan dapat menambah pemahaman dan pengetahuan masyarakat tentang bank konvensional dan bank syariah.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur pembiayaan KPR pada PT. BRI.tbk dan pembiayaan KPR murabahah pada PT. BRI Syariah. tbk di Kota Palopo?
2. Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran dalam pembiayaan KPR pada PT.BRI.tbk dan pembiayaan KPR murabahah PT. BRISyariah. tbk di Kota Palopo?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan di atas maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui perbedaan prinsip dan prosedur pembiayaan KPR pada PT.BRI. tbk dan pembiayaan KPR murabahah pada PT. BRI Syariah. tbk
2. Untuk mengetahui mekanisme pembayaran angsuran dalam pembiayaan KPR pada PT.BRI. tbk dan pembiayaan KPR murabahah PT. BRI Syariah. tbk dalam memperoleh keuntungan.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi peneliti sendiri, selain untuk memenuhi syarat akademis dalam meraih gelar strata satu Perbankan Syariah di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo juga membuka wawasan peneliti supaya mampu membedakan mana yang hak dan mana yang batil, Selain itu agar dapat memberikan pengetahuan yang lebih luas mengenai adanya perbedaan prinsip dan prosedur pembiayaan pada bank konvensional dan pembiayaan murabahah pada bank syariah.

2. Memberikan informasi kepada bank, diharapkan agar penelitian ini dapat memberikan tambahan informasi mengenai perbandingan pembiayaan pada bank konvensional dan bank syariah, serta dapat mengetahui kelemahan-kelemahan apa saja yang ada pada bank tersebut sehingga kedepannya kedua bank tersebut bisa lebih baik lagi.
3. Bagi kalangan akademisi, Diharapkan dapat memperoleh pemahaman, memperluas wawasan, pengetahuan dan pengalaman sebelum terjun ke bidang yang sesungguhnya dalam bidang perbankan khususnya mengenai prosedur pembiayaan dalam bentuk konvensional dan syariah.

E. Definisi Operasional Variabel dan Ruang Lingkup

Untuk memudahkan dan memberikan arah yang jelas bagi peneliti dengan pembaca dalam melakukan penelitian ini, maka berikut ini diuraikan definisi operasional dari setiap variabel yang dilibatkan dalam penelitian sebagai berikut :

1. Pembiayaan KPR BRI adalah pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan perjanjian kredit dengan cara kita meminjam uang untuk membeli atau membangun rumah untuk kemudian dibayar kembali ditambah dengan bunga.
2. Pembiayaan KPR BRIS adalah pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk 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.

3. Murabahah sendiri merupakan penjualan sesuatu barang dengan harga asal dengan tambahan keuntungan sejumlah yang disepakati bersama. Dengan sistem murabahah yang diterapkan dalam pembiayaan KPR ini berarti pihak Bank Syari'ah harus memberitahukan harga perolehan atau harga asal rumah yang dibeli dari developer kepada nasabah KPR Syari'ah dan menentukan suatu tingkat keuntungan (profit margin) sebagai tambahan.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu yang Relevan

1. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Kasmayanti (2017) program Study Perbankan syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (IAIN) Palopo “Analisis Kelayakan Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Kota Palopo”. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif, yaitu peneliti mengumpulkan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) pada umumnya prosedur kelayakan pembiayaan di BSM Kota Palopo menerapkan prinsip 5C, selain itu bank juga harus memeriksa BI cheking yang berfungsi untuk melihat data kredit nasabah di bank lain, kemudian jaminan yang digunakan nasabah berupa aset harus milik sendiri atau milik pasangan. Nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan tidak harus beragama islam banyak nasabah yang beragama non islam; (2) pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri Kota Palopo diterapkan pada masyarakat seperti Golber tap dan non Golber tap baik itu yang beragama islam maupun beragama non islam selama dana yang diperoleh dari bank digunakan untuk usaha yang sesuai dengan ajaran islam, pembiayaan murabahah di BSM dilakukan dengan cara nasabah di beri kuasa untuk dapat membeli sendiri barang yang dibutuhkan dengan alasan nasabah lebih mengetahui semua barang yang dibutuhkan dalam menjalankan usahanya nanti; (3) untuk pengawasan yang dilakukan oleh BSM kepada nasabah yang telah memperoleh pembiayaan murabahah yaitu dengan proses Control diupayakan tujuan awal

sesuai dengan kenyataan, melakukan survey kelayakan nasabah, dan mengontrol penggunaan dana setelah pencairan, kemudian monitoring yaitu marketing secara langsung mendatangi nasabah untuk menagih nasabah dan menganalisa apakah usaha yang dijalankan nasabah berjalan dengan lancar atau tidak dan memberikan arahan kepada nasabah agar usaha yang dijalankan oleh nasabah semakin berkembang.¹

Perbandingan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang yaitu dari segi persamaan ialah sama-sama meneliti tentang prosedur dan persamaan dalam objek yang ingin diteliti yaitu pembiayaan murabahah. Sedang perbedaannya ialah terdapat pada lokasi penelitian.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Achasih Nur Chikmah (2015) Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Surabaya “Analisis Perbandingan Sistem Pemberian Kredit Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Bank Syariah Pada Usaha Mikro, Kecil dan Menengah”. Pada penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Adapun hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa sistem pemberian kredit bank konvensional dan pembiayaan bank syariah hampir sama. Namun, masih terdapat beberapa perbedaan antara bank konvensional dengan bank syariah, yaitu pertama, keuntungan yang diperoleh bank konvensional memperoleh keuntungan berupa bunga yang dibayarkan oleh nasabah, sedangkan keuntungan yang diperoleh bank syariah berasal dari jumlah bagi hasil antara pihak bank dengan nasabah. Kedua, prinsip yang diterapkan dalam pemberian kredit bank konvensional mempunyai prinsip bahwa pemberian kredit yang

¹ Kasmayanti “Analisis Kelayakan Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah Mandiri Kota Palopo”. (Skripsi - Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Palopo 2017)

disalurkan kepada nasabah ataupun debitur tidak terkait dengan hukum halal ataupun haram. Sedangkan prinsip yang diterapkan dalam pembiayaan syariah terdiri dari prinsip bagi hasil (mudharabah), prinsip penyertaan modal (musyarakah), prinsip jual beli barang dalam memperoleh keuntungan (murabahah), prinsip pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (ijarah), prinsip pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank lain (ijarah wa iqtina). Ketiga, pengikatan kontrak dan perjanjian pihak bank dengan pihak nasabah tidak ada pengikatan kontrak dalam pemberian kredit bank konvensional, namun bank menetapkan bunga kredit kepada debitur dengan jumlah presentase pasti dan wajib dibayarkan dalam waktu yang telah ditentukan. Sementara itu terdapat perjanjian diantara pihak bank dengan nasabah atau debitur berupa bagi hasil dalam bank syariah, juga terjadi untung atau rugi dalam bank akan ditanggung bersama oleh pihak bank maupun nasabah. Keempat, jenis pemberian kredit dan pembiayaan yang diberikan oleh bank; bank konvensional menerima semua jenis pemberian kredit, tidak membedakan jenis usahanya, selama debitur dapat memenuhi persyaratan yang diterapkan pihak bank, sedangkan bank syariah hanya menerima jenis pemberian kredit yang sudah jelas hukum haram atau halal.²

Perbandingan penelitian terdahulu dengan yang sekarang yaitu dari segi persamaan ialah sama-sama meneliti bank syariah dan konvensional. Bank konvensional sama-sama menerima semua jenis pembiayaan, tidak membedakan jenis usahanya, selama debitur dapat memenuhi persyaratan yang diterapkan

² jurnalmahasiswa.unesa.ac.id/article. Diakses pada tanggal 11 Desember 2018.

pihak bank dan bank syariah hanya menerima jenis pembiayaan yang sudah jelas hukum halal atau haram. Sedangkan perbedaan penelitian terdahulu dengan yang sekarang ialah objek yang ingin diteliti adalah usaha mikro kecil dan menengah sedang penelitian sekarang objek penelitiannya adalah pembiayaan murabahah.

3. Penelitian yang dilakukan Oleh Nila Farsa Fitri (2015) Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Surakarta “Analisis Perbandingan Prinsip, Sistem dan Prosedur Pembiayaan Antara Bank Konvensional Dengan Bank Syariah”. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa prinsip pembiayaan kupedes adalah umum, individual, selektif, dan bisnis prinsip pembiayaan mudharabah adalah akad dan bebas bunga. Sedangkan sistem yang digunakan untuk pembiayaan mudharabah adalah bagi hasil atau nisbah. Sedangkan penerapan dalam melakukan pembiayaan kupedes yaitu pendaftaran kupedes, analisis dan evaluasi kupedes, penetapan tipe dan struktur kupedes, rekomendasi pemberian kupedes, pemberian keputusan kupedes, perjanjian dan pencairan kredit dan penerapan prosedur pembiayaan mudharabah adalah pemberian kredit dan pembiayaan selama penegakan kontrak.³

Perbandingan penelitian terdahulu dengan yang sekarang yaitu dari segi persamaan ialah sama-sama menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Melakukan perbandingan dari kedua bank yaitu bank syariah dan konvensional. Sedangkan perbedaan dari penelitian terdahulu dengan yang sekarang ialah terletak pada objek penelitian.

³ [Eprints.ums.ac.id>article](http://eprints.ums.ac.id/article). Diakses pada tanggal 11 Desember 2018.

B. Tinjauan Pustaka

1. Bank Konvensional

a. Pengertian Bank Konvensional

Bank konvensional yaitu bank yang dalam aktivitasnya, baik menghimpun dana maupun dalam rangka penyaluran dananya, memberikan dan mengenakan imbalan berupa bunga atau sejumlah imbalan dalam presentase tertentu dari dana untuk suatu periode tertentu. Presentase tertentu ini biasanya ditetapkan pertahun.⁴

Pasal 1 angka 2 Undang-undang perbankan yang diubah pada mendefinisikan sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan ke masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.⁵ Berdasarkan penjelasan tersebut, bank berfungsi sebagai perantara keuangan dengan usaha utama menghimpun dan menyalurkan dan masyarakat serta memberikan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran. Fungsi bank sebagai penghimpun dan penyalur dana tidak dapat dipisahkan untuk memperoleh keuntungan.

Bank akan selalu berusaha mendapatkan keuntungan yang sebesar besarnya dari usaha yang dijalankannya. Sebaliknya sebagai lembaga keuangan, bank mempunyai kewajiban pokok untuk menjaga kestabilan nilai uang, mendorong kegiatan ekonomi, dan perluasan kesempatan kerja. Dengan

⁴Sigit Triandaru, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. (Edisi 2; Jakarta: Salemba Empat, 2006), h. 153.

⁵Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003), h. 60 dan 63

sendirinya, bank Indonesia tidak termasuk dalam pengertian “bank”, sebab bukan sebuah badan usaha yang berusaha mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya kendati melakukan usaha yang bersifat komersial pula. Menurut Lukman Denda Wijaya: Bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat-alat pembayarannya sendiri atau dengan uang yang diperoleh dari orang lain maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat penukaran baru berupa uang giral.⁶

b. Sejarah Perkembangan Bank Konvensional

Bank yang asal katanya berasal dari kata banco yakni sejenis meja, kemudian penggunaannya lebih diperluas untuk menunjukkan “meja” tempat penukaran uang, yang digunakan oleh para pemberi pinjaman dan para pedagang valuta di Eropa, pada abad pertengahan untuk memamerkan uang mereka, dari sinilah awal mulanya timbul perkataan uang.⁷ Jika ditelusuri sejarah dikenalnya kegiatan perbankan dimulai dari jasa penukaran uang, dalam perjalanan sejarah kerajaan tempo dulu mungkin penukaran uangnya dilakukan antara kerajaan yang satu dengan kerajaan lain, kegiatan penukaran uang ini sekarang dikenal dengan nama pedagang valuta asing (money changer), seiring dengan perkembangan perdagangan dunia, perkembangan perbankan pun semakin pesat karena perkembangan dunia perbankan tidak terlepas dari perkembangan perdagangan semula hanya didaratan Eropa akhirnya menyebar ke Asia Barat, bank-bank yang sudah terkenal pada saat itu di benua Eropa adalah Bank Venesia tahun 1171,

⁶Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, (cet.II; Bogor : Penerbit Ghalia Indonesia,2005), h.13.

⁷Muhammad Maslehuddin, *Sistem Perbankan dalam Islam*, (Cet. 3; Jakarta: PT Rineka Cipta, 2014),h.1.

kemudian menyusul Bank of Genoa dan Bank of Barcelona tahun 1320, namun perkembangan perbankan di Inggris baru dimulai pada abad ke-16.⁸

c. Fungsi Bank Konvensional

Menurut Eang Ahman bank memiliki fungsi secara umum, dan dapat dikelompokkan menjadi 3, yaitu sebagai berikut :

1. Sebagai penerima kredit (kredit pasif) dari masyarakat

Menjelaskan fungsi bank sebagai penerima kredit dari masyarakat atau menghimpun dana dari masyarakat. Menghimpun dana dari masyarakat maksudnya mengumpulkan atau mencari dana dengan cara membeli dari masyarakat luas dalam bentuk simpanan giro, tabungan, dan deposito. Strategi Bank dalam menghimpun dana adalah dengan memberikan balas jasa yang menarik dan menguntungkan.

2. Sebagai pemberi kredit (kredit aktif) kepada masyarakat

Bank sebagai pemberi kredit kepada masyarakat. Bank dalam kegiatannya tidak hanya menyimpan dana yang diperoleh, akan tetapi untuk pemanfaatannya bank menyalurkan kembali dalam bentuk kredit kepada masyarakat yang memerlukan dana segar untuk usaha. Tentunya dalam pelaksanaan fungsi ini diharapkan bank akan mendapatkan sumber pendapatan berupa bagi hasil atau dalam bentuk pengenaan bunga kredit.

3. Sebagai perantara lalu lintas moneter.

Bank sebagai perantara lalu lintas moneter. Pelayan Jasa Bank dalam mengemban tugas sebagai pelayan lalu-lintas pembayaran uang melakukan

⁸Kasmir, *Bank dan Lembaga keuangan Lainnya*, h .35.

berbagai aktivitas kegiatan antara lain pengiriman uang, inkaso, cek wisata, kartu kredit dan pelayanan lainnya. Adapun secara spesifik bank bank dapat berfungsi sebagai agent of trust, agent of development dan agen of services.⁹

2. *Bank Syariah*

a. Pengertian Bank Syariah

Bank diambil dari kata banco bahasa Italia, yang artinya meja. Dulu para penukar uang (*money changer*) melakukan pekerjaan di pelabuhan-pelabuhan tempat para kelasi kapal datang dan pergi, para pengembara dan wiraswastawan turun naik kapal, *money changer* itu meletakkan uang diatas sebuah meja (banco) dihadapan mereka. Aktifitas diatas banco inilah yang menyebabkan para ahli ekonomi menelusuri sejarah perbankan, mengaitkan kata banco dengan lembaga keuangan yang bergerak dalam bidang ini dengan nama “bank”. Dengan demikian bank berfungsi sebagai penukaran uang antar bangsa yang berbeda-beda mata uangnya.¹⁰

Menurut undang-undang perubahan RI Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan, yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Aktifitas perbankan yang pertama adalah menghimpun dana dari masyarakat luas yang dikenal dengan istilah di dunia perbankan adalah kegiatan *funding*.

⁹Eeng Ahmad, *Pembina Kompetensi Ekonomi*, (Bandung : Grafindo Media Pratama, 2007),h.201.

¹⁰Muh.Ruslan dan Fasiha Kamal, *Pengantar Islamic economic*, (Makassar, Lumbung Informasi Pendidikan, 2013), h.100.

Dalam menarik minat masyarakat untuk menanamkan dananya dengan bentuk simpanan, pembelian/penghimpunan dana dari masyarakat dilakukan oleh bank syariah memberikan rangsangan kepada si penyimpan. Bank syariah menjalankan kegiatannya berdasarkan dengan etika islam yang bebas dari bunga, perjudian, dan hal-hal yang tidak jelas dan meragukan. Dalam kegiatan bank syariah berbeda dengan kegiatan yang dilakukan dengan bank konvensional baik dalam peraturan dan prosedur yang diterapkan. Pada bank syariah, harga yang ditentukan yaitu berdasarkan kesepakatan bank dengan nasabah dan bank syariah menjalankan sistem bagi hasil dan bukan bunga. Dalam bagi hasil bank syariah nasabah telah menyepakati dan mengetahui besaran yang akan diterimanya dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku dengan penyimpanan dana yang sesuai dengan jenis simpanan dana jangka waktu yang nasabah inginkan.

Bank syariah pada dasarnya menempatkan nasabah menyimpan dana, nasabah pengguna dana maupun bank pada kedudukan yang sama dan sederajat dengan mitra usaha. Selain itu bank juga dalam operasionalnya tidak membedakan suku, ras, agama dalam masyarakat dengan prinsip islam sebagai rahmatan lil alamin. Hal ini tercermin dalam hak, kewajiban, dan resiko dan keuntungan yang berimbang diantara nasabah yang menyimpan dana, nasabah pengguna dana maupun pihak bank sendiri.¹¹

b. Sejarah Perkembangan Bank Syariah

Sejarah, awal mula kegiatan bank syariah yang pertama sekali dilakukan adalah di Pakistan dan Malaysia pada sekitar tahun 1940an. Kemudian di Mesir

¹¹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*,(Jakarta; PT. Rajagrafindo Persada),h.25

pada tahun 1963 berdiri Islamic Rural Bank di desa It Ghamr Bank. Bank ini beroperasi di pedesaan Mesir dan masih berskala kecil.

Di Uni Emirat Arab, baru tahun 1975 dengan berdiri Kuwait Finance House yang beroperasi tanpa bunga. Selanjutnya kembali di Mesir pada tahun 1978 berdiri bank syariah yang di beri nama Faisal Islamic Bank. Langkah ini kemudian diikuti oleh Islamic International Bank for Investment and Development Bank.

Di Siprus tahun 1983 berdiri Faisal Islamic Bank of Kibris. Kemudian di Malaysia bank syariah lahir pada tahun 1983 dengan berdirinya bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) dan pada tahun 1999 lahir pula bank Bumi Putera Muamalah.

Di Iran system perbankan syariah mulai berlaku secara nasional pada tahun 1983 sejak dikeluarkannya undang-undang perbankan Islam. Kemudian di Turki Negara yang berideologi sekuler Bank syariah lahir tahun 1984 yaitu dengan hadirnya Daar al-Maal al-Islamic serta Faisal Finance Institution dan mulai beroperasi tahun 1985.

Salah satu Negara pelopor utama dalam melaksanakan system perbankan syariah secara nasional adalah Pakistan. Pemerintah Pakistan mengkonversi seluruh system perbankan di negaranya pada tahun 1985 menjadi system perbankan syariah. Sebelumnya pada tahun 1979. Beberapa institut keuangan terbesar di Pakistan telah menghapus system bunga dan mulai tahun itu juga pemerintah Pakistan mensosialisasikan pinjaman tanpa bunga, terutama kepada petani dan nelayan.

Kehadiran bank berdasarkan syariah di Indonesia masih relatif baru, yaitu baru pada awal tahun 1990an, meskipun masyarakat Indonesia merupakan masyarakat muslim terbesar di dunia. Prakarsa untuk mendirikan Bank Syariah di Indonesia dilakukan oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 18-20 Agustus 1990. Namun diskusi tentang bank syariah sebagai bisnis ekonomi islam sudah mulai dilakukan pada awal tahun 1980.

Bank syariah pertama di Indonesia merupakan hasil kerja tim perbankan MUI yaitu dengan dibentuknya PT. Bank Muamalat Indonesia (BMI) yang akte pendiriannya di tandatangani tanggal 1 november 1991. Bank ini ternyata berkembang cukup pesat sehingga saat ini BMI sudah memiliki puluhan cabang yang terbesar di beberapa kota besar seperti Jakarta, Surabaya, Bandung, Makassar dan kota lainnya.

Dalam perkembangan selanjutnya kehadiran bank syariah di Indonesia khususnya cukup menggembarakan. Disamping BMI, saat ini juga telah lahir bank syariah milik pemerintah seperti Bank Syariah Mandiri (BSM). Kemudian berikutnya berdiri bank syariah sebagai cabang dari bank konvensional yang sudah ada seperti, Bank BNI, Bank IFI dan BPD Jabar. Bank-bank syariah lain yang direncanakan akan membuka cabang adalah BRI, Bank Niaga dan Bank Bukopin.

Kehadiran bank syariah ternyata tidak hanya dilakukan oleh masyarakat muslim, akan tetapi juga bank milik non muslim. Saat ini bank islam sudah tersebar di berbagai Negara muslim dan non muslim, baik di benua Amerika, Australia dan Eropa. Bahkan banyak perusahaan keuangan dunia seperti ANZ,

Chase Chemical Bank dan Citibank telah membuka cabang yang berdasarkan syariah.¹²

c. Dasar hukum perbankan syariah

Di dalam al-Quran tidak menyebutkan lembaga keuangan secara eksplisit. Namun penekanan tentang konsep organisasi sebagaimana organisasi keuangan telah terdapat dalam al-quran. Konsep dasar kerjasama muamalah dengan berbagai cabang-cabang kegiatannya mendapat perhatian yang cukup banyak dalam al-quran.¹³ Pedoman perbankan syariah dalam beroperasi sebagaimana yang disebutkan dalam firmannya QS. An-Nisa 4:29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً عَنِ
تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ٢٩

Terjemahan:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.¹⁴

Berdasarkan tafsiran tersebut dapat di pahami bahwa islam melarang mengambil harta orang lain yang tidak ada kerelaan dari pemilik harta tersebut. Tentunya ayat ini erat kaitannya dengan system perbankan saat ini yang menjadikan bunga sebagai tumpuan dalam menjalankan operasionalnya.

Firmannya dalam QS. Al-Qashash 28: 77

¹²Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. (Edisi Keenam; Jakarta: PT Rajagrafindo Persada 2003), h. 177.

¹³Ahmad Zamah Sari, “Prepektif Kyai Nahdatul Ulama di Tulungagung Terhadap Perbankan Syariah”, Skripsi (Tulungagung: Fak. Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Tulungagung, 2015), h. 16.

¹⁴ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Semarang: PT Toha Putra, 2012), h. 48s

وَأَتَّبِعْ فِيمَا آتَاكَ اللَّهُ الدَّارَ الْآخِرَةَ ۖ وَلَا تَنْسَ نَصِيبَكَ مِنَ الدُّنْيَا ۚ وَأَحْسِنَ كَمَا
أَحْسَنَ اللَّهُ إِلَيْكَ ۖ وَلَا تَبْغِ الْفَسَادَ فِي الْأَرْضِ ۚ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ الْمُفْسِدِينَ ۗ ٧٧

Terjemahan:

Sesungguhnya Allah, hanya pada sisi-Nya sajalah pengetahuan tentang hari Kiamat; dan Dia-lah yang menurunkan hujan, dan mengetahui apa yang ada dalam rahim. dan tiada seorangpun yang dapat mengetahui (dengan pasti) apa yang akan diusahakannya besok dan tiada seorangpun yang dapat mengetahui di bumi mana Dia akan mati. Sesungguhnya Allah Maha mengetahui lagi Maha Mengenal.¹⁵

Firmannya dalam QS. An-Nisa 4: 9

وَلْيَخْشَ الَّذِينَ لَوْ تَرَكَوْا مِنْ خَلْفِهِمْ ذُرِّيَّةً ضِعْفًا خَافُوا عَلَيْهِمْ فَلْيَتَّقُوا اللَّهَ
وَلْيَقُولُوا قَوْلًا سَدِيدًا ۙ ٩

Terjemahan:

dan hendaklah takut kepada Allah orang-orang yang seandainya meninggalkan dibelakang mereka anak-anak yang lemah, yang mereka khawatir terhadap (kesejahteraan) mereka. oleh sebab itu hendaklah mereka bertakwa kepada Allah dan hendaklah mereka mengucapkan Perkataan yang benar.¹⁶

Ayat diatas menjelaskan mengenai harta waris.bahwa bagi orang-orang hendaklah bertakwa kepada Allah dan selalu berlindung dari hal-hal yang dimurkai Allah.Kita hendaknya takut apabila meninggalkan keturunan yang lemah dan tidak memiliki apa-apa, sehingga mereka tak bisa memenuhi kebutuhannya dan terluntah-luntah. Oleh karena dibutuhkan simpanan (menabung) agar kehidupan keturunan (anak) dimasa yang akan datang dapat terpenuhi dan tidak terluntah-luntah.

¹⁵ Al-Jumatul ‘Ali Al-Qur’an dan Terjemahnya, h.394.

¹⁶ Kementerian Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahannya* (Semarang: PT Toha Putra, 2012), h.50

Dasar hukum Perbankan syariah juga didukung oleh konstitusi dimana ia diberlakukan. Perbankan syariah di Indonesia didukung oleh konstitusi, sudah ada UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998.¹⁷ Dasar hukum ini yang kemudian memperjelas dan memperkuat pondasi perbankan syariah di Indonesia hingga mengalami perkembangan yang cukup pesat sampai pada hari ini.

d. Prinsip dasar bank syariah

Batasan-batasan bank syariah yang harus menjalankan kegiatannya berdasarkan pada syariat Islam, menyebabkan bank syariah harus menerapkan prinsip-prinsip bank syariah yaitu sebagai berikut:

- 1) Prinsip titipan atau simpanan (*al-wadia-ah*). *Al-wadia-ah* dapat diartikan sebagai titipan murni dari satu pihak ke pihak lain, baik individu maupun badan hukum yang harus di jaga dan dikembalikan kapan saja bila si penitip menghendaki.
- 2) Prinsip bagi hasil (*profit sharing*) system ini adalah suatu system yang meliputi tata cara pembagian hasil usaha antara penyedia dana dengan pengelola dana.

Menurut UU No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan disebutkan bahwa bank syariah adalah bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah yang dalam menjalankan kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Dalam menjalankan aktivitasnya, bank syariah menganut prinsip-prinsip

¹⁷Ahmad Jiwa, "Landasan Hukum Perbankan Syariah", Blog Ahmad Jiwa. <http://ahmadibnuhasyim.blogspot.co.id/2012/06/landasan-hukum-perbankan-syariah.html>. Di akses pada tanggal 30 November 2017).

- 1) Prinsip keadilan, prinsip tercermin dari penerapan imbalan atas dasar bagi hasil dan pengambilan margin keuntungan yang disepakati bersama antara bank dengan nasabah.
- 2) Prinsip kemitraan, bank syariah menempatkan nasabah penyimpan dana, nasabah pengguna dana maupun bank yang sederajat sebagai mitra usaha. Hal ini tercermin dalam hak, kewajiban, resiko dan keuntungan yang berimbang antara nasabah penyimpan dana, nasabah pengguna dana maupun bank. Dalam hal ini bank berfungsi sebagai intermediary institution melalui skim pembiayaan yang dimilikinya.¹⁸

e. Produk bank syariah

Sama seperti halnya dengan bank konvensional, bank syariah juga menawarkan nasabah dengan beragam produk perbankan. Hanya saja bedanya dengan bank konvensional adalah dalam hal penentuan harga, baik terhadap harga jual maupun harga belinya. Produk-produk yang ditawarkan sudah tentu sangat islami, termasuk dalam memberikan pelayanan kepada nasabahnya.

Berikut ini jenis-jenis produk bank syariah yang ditawarkan adalah sebagai berikut:

1) Al-Wadi'ah (simpanan)

Al-Wadi'ah merupakan titipan atau simpanan pada bank syariah. Prinsip al-wadi'ah merupakan titipan murni dari satu pihak ke pihak lain, baik perorangan

¹⁸Prof Dr. H. Viethzal Rivai, M.B.A, et.al., *Bank and Financial Institution management Conventional & Shariah System, op.cit.*, h. 759-760

maupun badan hukum yang harus di jaga dan dikembalikan kapan saja bila si penitip menghendaki. Penerimaan simpanan di sebut yad al-amanah yang artinya tangan amanah. Si penyimpan tidak bertanggung jawab atas segala kehilangan dan kerusakan yang terjadi pada titipan selama hal itu bukan akibat dari kelalaian atau kecerobohan yang bersangkutan dalam memelihara barang titipan.

Akan tetapi dewasa ini agar uang yang dititipkan tidak menganggur begitu saja, oleh si penyimpan uang titipan tersebut (bank syariah) digunakan untuk perkembangan perekonomian. Tentu saja penggunaan uang titipan harus terlebih dulu meminta izin kepada sepemilik uang dan dengan catatan si pengguna uang menjamin akan mengembalikan uang tersebut secara utuh. Dengan demikian prinsip ad-al-amanah (tangan amanah) menjadi yad adh-dhamanah (tangan penanggung). Mengacu pada prinsip yad adh-dhamanah bank sebagai penerima dana dapat memanfaatkan dana titipan seperti simpanan giro dan tabungan, dan deposito berjangka untuk dimanfaatkan bagi kepentingan masyarakat dan kepentingan Negara. Yang terpenting dalam hal ini si penyimpan bertanggung jawab atas segala kehilangan dan kerusakan yang menimpa uang tersebut.

2) Pembiayaan dengan bagi hasil

Penyaluran dana dalam bank konvensional, kita kenal dengan istilah kredit atau pinjaman. Sedangkan dalam bank syariah untuk penyaluran dananya kita kenal dengan istilah pembiayaan. Jika dalam bank konvensional keuntungan bank di peroleh dari bunga yang dibebankan, maka dalam bank syariah tidak ada istilah bunga, akan tetapi bank syariah menerapkan system bagi hasil. Prinsip bagi hasil

dalam bank syariah diterapkan dalam pembiayaan dapat dilakukan dalam 4 akad yaitu: al-musarakah, al-mudharabah, al-muza'arah dan al-musaqah.

3) Bai'al-murabahah

Bai'al-murabahah merupakan kegiatan jual beli pada harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam hal ini penjual harus terlebih dahulu memberitahukan harga pokok yang ia beli di tambah keuntungan yang diinginkannya.

Murabahah dapat dilakukan dengan pembelian secara pemesanan dan biasa disebut sebagai murabahah pemesanan pembelian. Dalam kitab al-umm, imama syafi'i menamai transaksi sejenis dengan istilah al amir bisysyira. Dalam hal ini calon pembeli atau pemesan pembeli dapat memesan kepada seseorang(sebut saja dengan pembeli) untuk membelikan suatu barang tertentu yang diinginkannya. Kedua pihak membuat kesepakatan mengenai barang tersebut serta kemungkinan harga asal pembelian yang masih sanggup ditanggung pemesan. Setelah itu kedua pihak juga harus menyepakati beberapa keuntungan atau tambahan yang harus dibayar pemesan. Jual beli antar kedua dilakukan setelah barang tersebut berada ditangan pemesan.

4) Bai'as-salam

Bai'as-salam adalah pemberian barang yang diserahkan kemudian hari, sedangkan pembaaran dilakukan di muka. Prinsip yang harus di anut adalah harus di ketahui terlebih dahulu jenis, kualitas dan jumlah barang dan hukum awal pembayaran harus dalam bentuk uang. Akad salam atau pesanan sangat erat

kaitannya dengan akad jual beli karena akad salam merupakan salah satu bentuk jual beli dengan ketentuan didalamnya, pada dasarnya jual beli dapat ditinjau dari

5) Bai'al-istihna'

Bai'al-istihna' adalah bentuk khusus dari akad bai' as-salam, oleh karena itu ketentuan dalam bai'al-istihna mengikuti ketentuan dan aturan bai'as-salam. Pengertian bai'al-istihna' adalah kontrak penjualan antara penjual dan pembeli dengan produsen (pembuat barang). Kedua belah pihak harus saling menyetujui atau sepakat lebih dulu tentang harga dan system pembayaran. Kesepakatan harga dapat dilakukan tawar menawar dan system pembayaran dapat dilakukan di muka atau secara anguran perbulan atau di belakang.

6) Al-ijarah (*leasing*)

Al-ijarah merupakan akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Dalam praktik kegiatan ini dilakukan oleh perusahaan leasing, baik untuk kegiatan *operating lease* maupun *financial lease*. Pada transaksi ini, pihak bank membeli terlebih dahulu barang yang nantinya menjadi objek sewa oleh nasabah tanpa diikuti dengan perpindahan kepemilikan barang diakhir masa sewa. Nasabah hanya diberikan pilihan ingin meneruskan untuk menyewa lagi atau berhenti.¹⁹

7) Al-wakalah (amanat)

¹⁹Edy Wibowo dan Untung Hendy Widodo, *Mengapa Memilih Bank Syariah?*, (Cet. I; Bogor: Ghalia Indonesia, 2005), h.27

Wakalah dalam hukum islam adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang sebagai pihak pertama kepada orang lain sebagai pihak kedua dalam hal-hal yang diwakilkan. Wakalah dalam bahasa Arab berarti menolong, memelihara, mendelegasikan, atyau menjadi wakil yang bertindak atas nama orang lain yang diwakilinya. Secara istilah, wakalah berarti tolong menolong antar pribadi dalam suatu persoalan ketika seseorang tidak mampu secara hukum atau mempunyai halangan untuk melakukannya. Objek yang diwakilkan itu dapat menyangkut masalah harta benda dan masalah pribadi lainnya, seperti nikah.

Wakalah atau wakilah artinya penyerahan atau pendelegasian atau pemberian mandate dari satu pihak kepada pihak lain. Mandate ini harus dilakukan sesuai dengan yang telah disepakati oleh si pemberi mandate.

8) Al-kafalah (garansi)

Al-kafalah adalah jaminan yang di berikan penanggung kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang di tanggung. Dapat pula di artikan sebagai pengalihan tanggung jawab dari satu pihak kepihal lain. Dalam dunia perbankan dapat dilakukan dalam hal pembiayaan dengan jaminan seseorang.

9) Al-hawalah

Al-hawalah merupakan pengalihan utang dari orang yang berutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya. Atau dengan kata lain pemindahan beban dari satu pihak kepada pihak ang lain. Dalam dunia keuangan atau perbankan dikenal dengan kegiatan anjak piutang atau *factoring*.

10) Ar-rahn

Ar-rahn adalah kegiatan menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang di terimanya. Kegiatan seperti ini di lakukan seperti jaminan uang atau gadai.²⁰

3. Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

a. Pengertian KPR

Pada prinsipnya, bank syariah adalah sama dengan bank konvensional, yaitu sebagai instrumen intermediasi yang menerima dana dari orang-orang yang surplus dana (dalam bentuk penghimpunan dana) dan menyalurkannya kepada pihak yang membutuhkan dana (dalam bentuk produk penyaluran dana). Sehingga produk-produk yang disediakan oleh bank-bank konvensional. Baik itu penghimpunan dana (funding) maupun produk pembiayaan (financing), pada dasarnya dapat pula disediakan oleh bank-bank syariah.

Produk pembiayaan KPR yang digunakan dalam perbankan syariah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR di perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipal yang diterapkan perbankan syariah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Dalam produk pembiayaan KPR ini terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syariah dan perbankan konvensional, diantaranya adalah perberlakuan

²⁰Kasmir, *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya*. (Edisi Keenam; Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003), h.179-190

sistem kredit dan sistem markup, kebolehan dan ketidak bolehan tawar menawar antara nasabah dengan bank, prosedur pembiayaan dan lain sebagainya.²¹

KPR merupakan salah satu produk perbankan yang disediakan bagi debitur untuk pembiayaan perumahan. Perumahan disini bukan dalam arti rumah tempat tinggal pada umumnya, tetapi meliputi ruang untuk membuka usaha seperti rumah ruko dan rumah kantor, serta apartemen mewah dan rumah susun.

Melalui pembiayaan KPR kita tidak harus menyediaka dana seharga rumah, cukup memiliki uang muka tertentu, dan rumah idaman pun menjadi milik kita. Kita bisa leluasa menempatnya karena meski masih mengangsur rumah ini sudah menjadi rumah kita sendiri.

Dari segi pengistilahan, untuk produk pembiayaan pemilikan rumah, perlu dipikirkan suatu bentuk pengistilahan yang relevan. Karena istilah KPR sering memunculkan asumsi terjadinya kredit, ;padahal dalam perbankan syariah tidak menggunakan sistem kredit. Untuk menghindari hal itu (tetapi tetap menggunakan istilah KPR), beberapa bank syariah (seperti BRI syariah) memaknai KPR dengan”kepemilikan rumah”. Dalam menjalankan produk KPR bank syariah memadukan dan menggali akad-akad transaksi yang dibolehkan dalam islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Adapun akad yang digunakan dalam perbankan syariah di indonesia adalah akad *murabahah*.

4. Pengertian Murabahah

Murabahah adalah suatu perjanjian pembiayaan dimana bank membiayai / memberikan talangan dana untuk pengadaan barang yang diperlukan nasabah

²¹ Helmi Haris, *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (sebuah inovasi pembiayaan perbankan syariah)*, Jurnal Ekonomi Islam, (Juli 2017), hlm. 115

ditambah keuntungan yang disepakati dengan sistem pembayaran tangguh atau dengan kata lain dibayar lunas pada waktu yang tertentu yang disepakati. Margin keuntungan adalah selisih harga jual dikurangi harga asal yang merupakan keuntungan bank. Pembiayaan murabahah ini mirip dengan ” kredit modal kerja” yang dikenal dalam produk bank konvensional, karena itu jangka waktu pembiayaan tidak lebih dari satu tahun.

KPR syariah menggunakan sistem berbasis murabahah (jual beli), secara etimologi murabahah berasal dari kata ribh, yang berarti keuntungan.²²

Sedangkan dalam pengertian terminologis, murabahah adalah jual beli barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati antar penjual dengan pembeli.²³

Murabahah dalam istilah fikih adalah suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan.²⁴

Tingkat keuntungan ini bisa dalam bentuk persentase tertentu dari biaya perolehan. Pembayaran bisa dilakukan secara spot (tunai) atau bisa dilakukan dikemudian hari yang disepakati bersama. Oleh karena itu, murabahah tidak dengan sendirinya mengandung konsep pembayaran tertunda, seperti yang secara umum dipahami oleh sebagian orang yang mengetahui murabahah hanya dalam

²² Abdullah Al-Muslih & Shalah Ash-shawih, Fikih Ekonomi Keuangan Islam, (Jakarta : Daarul Haq 2004), hlm 198

²³ Adiwarmanto A. Karim, Bank Islam ; *Analisis Fikih Dan Keuangan*, Jakarta : IIIT Indonesia 2003), hlm 161.

²⁴ Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah, (Jakarta PT. Raja Grafindo Persada : 2007), hlm 81-82

hubungannya dalam transaksi pembiayaan diperbankan syariah, tetapi tidak memahami fikih islam. Dalam daftar istilah buku himpunan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Ketika kita merujuk pada Al-Qur'an sebagai sumber tertinggi islam, bagaimanapun Al-Qur'an itu sendiri tidak pernah membicarakan secara langsung tentang murabahah, dalam arti kata tidak satupun ayat yang secara jelas menyinggung praktik jual beli dengan system murabahah.

Secara umum Al-Qur'an hanya berbicara tentang jual beli (al-bai'). Sehingga menentukan sumber hukum praktik murabahah ini ulama mengaitkan praktik murabahah dengan jual beli. Dimana dalil yang menjadi landasan hukum murabahah adalah,

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Terjemahan :

“..... Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”(QS. Al-Baqarah:275).²⁵

Dalam ayat yang lain Allah juga berfirman,

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۚ ٢٩

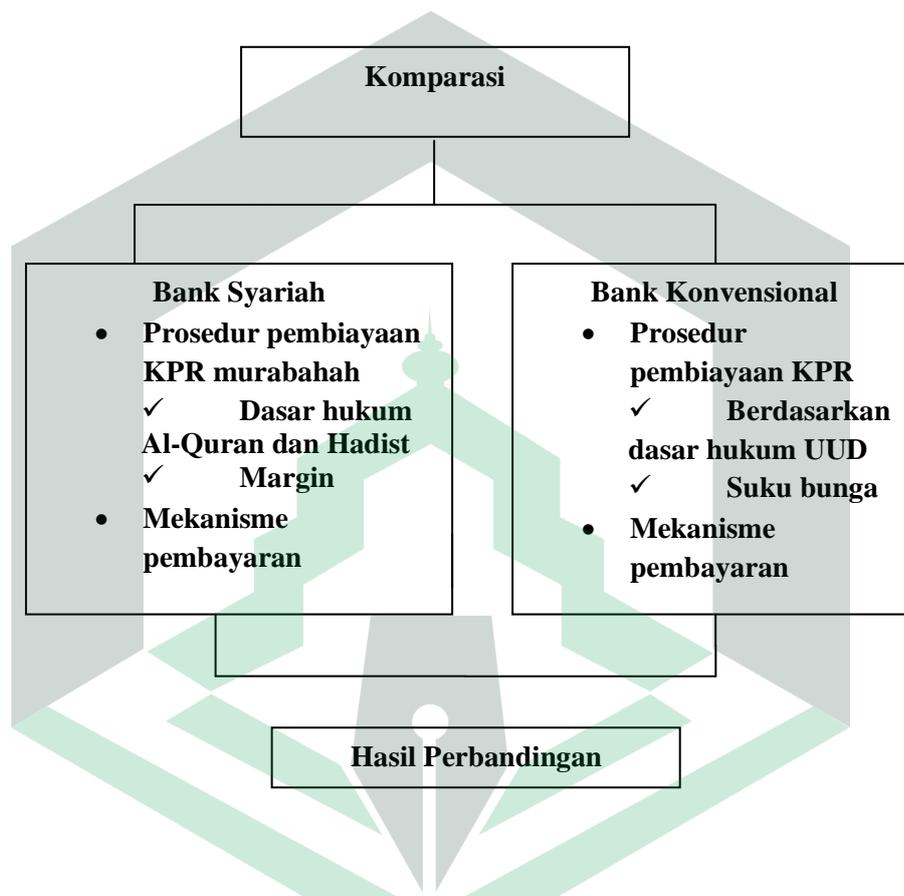
Terjemahan:

²⁵ Al-Jumatul 'Ali Al-Qur'an dan terjemahnya, h.47

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu.dan janganlah kamu membunuh dirimu,Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.(QS. An-Nisa':29).²⁶

5. Kerangka Pikir

Gambar 1.1



Dalam penyusunan proposal ini akan dilakukan pembahasan tentang perbandingan pembiayaan KPR pada PT. BRI. tbk dan pembiayaan KPR murabahah pada PT. BRI Syariah. tbk di Kota Palopo.

Dimana sistem pembiayaan KPR murabahah pada PT. BRISyariah. tbk dan sistem pembiayaan KPR pada PT. BRI. tbk Kota Palopo ada beberapa wacana yang akan di bahas yaitu mengenai prosedur pembiayaan murabahah dan prosedur

²⁶ Al-Jumatul 'Ali Al-Qur'an dan terjemahnya, h.38

kredit serta mekanisme pembayaran dari kedua bank tersebut. Sehingga akan ditemukan hasil perbandingan kedua bank tersebut.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Berdasarkan pada latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan menggunakan metode kualitatif. Di mana metode kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis (lisan) dari orang-orang dan perilaku yang diamati.¹ Di mana tujuan dari pada metode ini yaitu untuk pencandraan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta dan sifat populasi atau daerah tertentu.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT. BRI yang terletak di JL. Kartini, Kelurahan Batupasi, Kecamatan Wara Utara, Kota Palopo dan PT. BRI Syariah yang terletak di Jalan Andi Djemma, Kelurahan Amasangan, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo

C. Sumber Data

Sumber data yang diperoleh dalam penelitian ini berasal dari data primer dan data sekunder. Data primer yang diperoleh yaitu dengan melakukan interview/wawancara langsung dengan pihak-pihak yang terkait dalam perusahaan PT. BRI. tbk dan PT. BRI Syariah. tbk Kota Palopo.

¹ Lexi. J. Moleong, Metodologi Penelitian Kualitatif

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari pihak yang tidak berkaitan secara langsung dengan penelitian, seperti dari perpustakaan dan sumber-sumber lain yang tentunya sangat membantu hingga terkumpulnya data yang berguna untuk penelitian ini.

D. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Observasi

Observasi yaitu proses pengambilan data dalam penelitian dimana peneliti atau pengamat mengamati kondisi yang ada kaitannya dengan objek penelitian.

2. Wawancara (*interview*)

Wawancara adalah Percakapan yang dilakukan oleh dua belah pihak, yaitu pewawancara (yang mengajukan pertanyaan) dan yang diwawancarai serta memberikan jawaban atas pertanyaan.

3. Dokumentasi

Teknik dokumentasi dalam penelitian ini hanya bertujuan sebagai data pelengkap, untuk memperoleh keabsahan data yang nantinya akan dikumpulkan dari berbagai aspek yang mendukung.

E. Teknik Analisis Data

Teknik analisis yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Data yang diperoleh akan diuraikan dan dijelaskan semaksimal mungkin. Setelah itu disimpulkan secara induktif yaitu berangkat dari data yang bersifat khusus kemudian menarik kesimpulan secara umum.

Menganalisis data dalam penelitian kualitatif berlangsung pada saat pengumpulan data setelah pengumpulan data dalam waktu tertentu. Peneliti sebenarnya telah menganalisis jawaban n arasumber pada saat proses wawancara sehingga apabila peneliti merasa bahwa jawaban narasumber belum memuaskan maka peneliti akan memberikan pertanyaan selanjutnya hingga data yang diperoleh sudah dianggap kredibel.

Miles and Huberman (1984), mengungkapkan bahwa dalam menganalisis data kualitatif maka aktivitas analisis dilakukan secara interaktif dan berkelanjutan hingga tuntas sampai datanya jenuh. Proses dalam analisis data kualitatif terdiri dari.

1. *Data Reduction* (Reduksi Data)

Banyaknya jumlah data yang diperoleh selama peneliti melakukan penelitian lapangan membuat data yang diperoleh akan menjadi rumit, untuk itu diperlukan analisis data dengan mereduksi data. Mereduksi data artinya merangkum, mengambil hal-hal pokok saja, fokus pada hal-hal yang penting serta mengabaikan yang tidak perlu, dengan demikian maka data yang diperoleh akan lebih jelas sehingga memudahkan peneliti untuk mengumpulkan data selanjutnya.

2. *data Display* (Penyajian Data)

langkah selanjutnya setelah mereduksi data adalah menyajikan data. Penyajian data dapat dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart* dan sejenisnya.

3. *Conclusion Drawing / Verifikasi*

Langkah ketiga dalam analisis data kualitatif menurut Miles and Huberman yaitu menarik kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang diperoleh merupakan kesimpulan yang sifatnya sementara dan bisa saja berubah bila tidak didukung dengan bukti-bukti yang kuat saat peneliti kembali kelapangan untuk mengumpulkan data selanjutnya. Kesimpulan awal dapat dikatakan sebagai kesimpulan kredibel jika bukti-bukti yang ditemukan peneliti pada saat kembali kelapangan bersifat valid dan konsisten.²



² Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, (Cet. 17, Bandung : Alfabeta, 2013), h. 430-438

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. *Gambaran Umum Perusahaan*

1. BRI Konvensional

a. Sejarah dan perkembangan

Perusahaan di Indonesia banyak terdapat perusahaan yang bergerak dibidang jasa atau pelayanan baik milik swasta maupun milik pemerintah (BUMN). Salah satu contoh perusahaan milik pemerintah (BUMN) yang bergerak dibidang jasa perbankan adalah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. atau yang biasa kita kenal dengan nama BRI. Industri perbankan adalah salah satu industri dimana teknologi informasi memegang peranan yang sangat penting. Dibutuhkan sistem informasi yang aman, cepat, kuat dalam pemrosesan data ukuran besar dan stabil dalam pengoperasiannya. Disamping harus mengikuti perkembangan teknologi, perbankan harus mampu mensinergikannya dengan kebutuhan dan permintaan dari pelanggan jasa perbankan sebagai bagian strategi bisnis dalam skala luas. Hal inilah yang memberikan nilai lebih peran teknologi informasi bagi industri perbankan. Bank Rakyat Indonesia (BRI) merupakan bank tertua yang memiliki unit kerja, jumlah nasabah dan penggunaan komputer terbesar di Indonesia. BRI juga memperoleh berbagai penghargaan sebagai bank terbaik, BUMN, merk terbaik dan berbagai penghargaan lain baik dari tingkat nasional maupun internasional. Penghargaan e-company award menunjukkan bukti bahwa BRI telah berhasil menerapkan teknologi informasi dengan baik. Di BRI ini terdapat banyak bagian-bagian disetiap bidang kerjanya, salah satu diantaranya yaitu

bagian 2 Layanan Pelanggan/Nasabah atau Costumer Service yang bertugas untuk membantu nasabah yang ingin menggunakan jasa perbankan seperti membuat nomor rekening baru, membuat atau mengganti ATM, membuat dan mengesahkan kwitansi atau cek, dan lain-lain. Bagian Costumer Service ini berperan penting dalam pengelolaan dan pengembangan BRI karena sangat mendukung proses bisnis yang terintegrasi dari beberapa aplikasi yang ada di BRI Cabang Palopo.

PT. BRI (persero) yang didirikan sejak tahun 1895 didasarkan pelayanan pada masyarakat kecil sampai sekarang tetap konsisten, yaitu dengan fokus pemberian fasilitas kredit kepada golongan pengusaha kecil. Hal ini antara lain tercermin pada perkembangan penyaluran KUK pada tahun 1994 sebesar Rp.6.419,8 milyar yang meningkat menjadi Rp. 8.231,1 milyar pada tahun 1995 dan pada tahun 1999 sampai dengan bulan September sebesar Rp. 20.466 milyar. Bank BRI Kantor Kota Palopo yang didirikan pada tahun 1999 sampai sekarang, seiringnya waktu dan perkembangan BRI di kota palopo sangat maju sehingga mendirikan 1 KCP BRI, 10 unit BRI, 12 teras BRI, yang tersebar seluruh daerah kota palopo.¹

¹ Dokumen PT.BRI Cabang Palopo, sejarah PT.BRI Cabang Palopo

b. Visi dan misi

1. Visi

Menjadi Bank Komersial Terkemuka yang selalu mengutamakan kepuasan nasabah

2. Misi

a. Melakukan kegiatan perbankan yang terbaik dengan mengutamakan pelayanan kepada usaha mikro, kecil dan menengah (UMKM) untuk menunjang peningkatan ekonomi masyarakat.

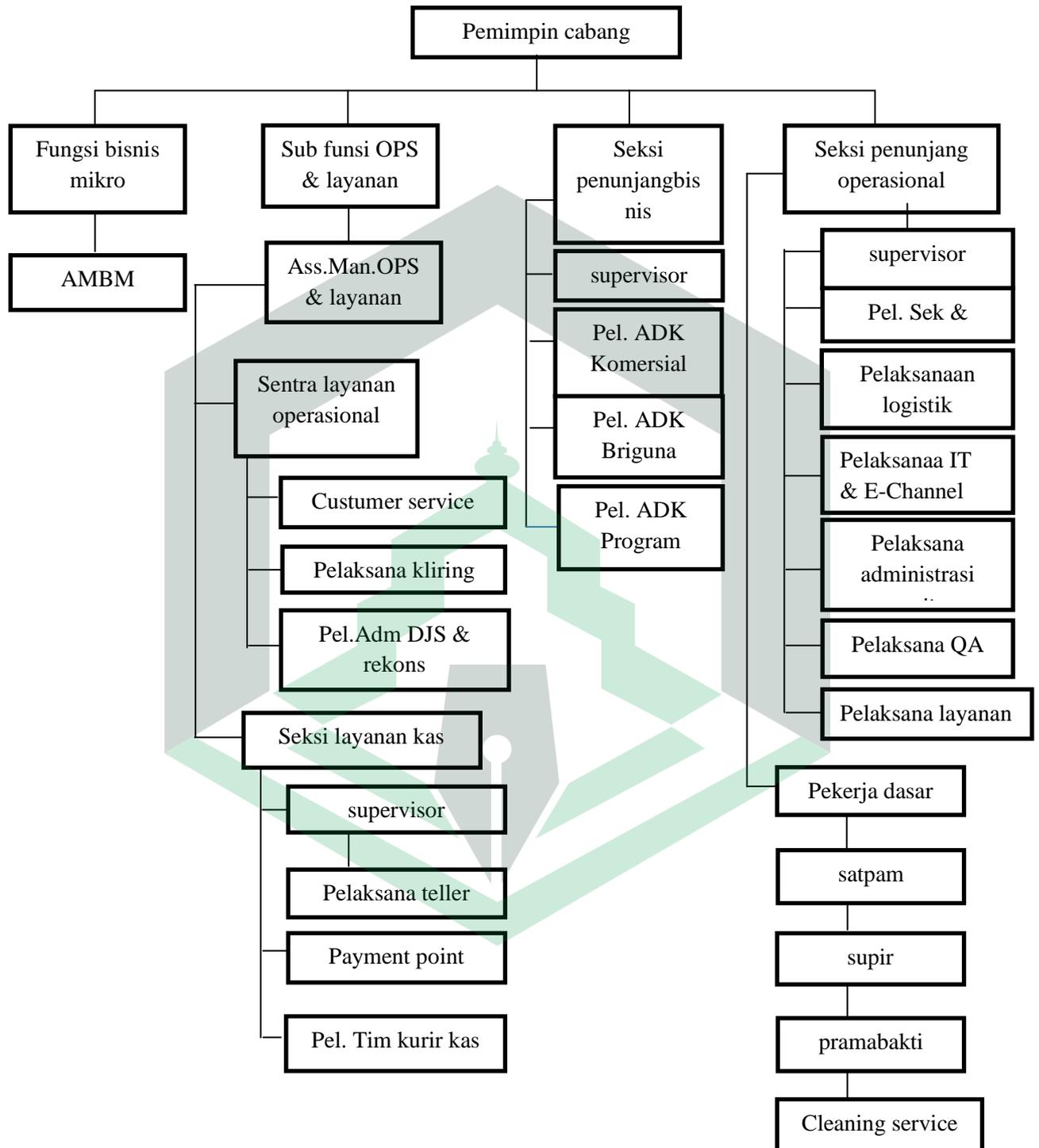
b. Memberikan pelayanan prima kepada nasabah melalui jaringan kerja yang tersebar luas dan didukung oleh sumber daya manusia yang profesional dan teknologi informasi yang handal dengan melaksanakan manajemen risiko serta praktik Good Corporate Governance (GCG) yang sangat baik.

c. Memberikan keuntungan dan manfaat yang optimal kepada pihak-pihak yang berkepentingan (stakeholders).

c. Struktur organisasi

Dalam menjalankan tugasnya BRI memerlukan struktur organisasi untuk menjalankan tugas dan tanggung jawab masing-masing elemen, sehingga kegiatan didalam perusahaan dapat berjalan normal dan mempunyai produktifitas yang tinggi.

Gambar 1.2



2. PT. BRI Syariah

a. Sejarah dan perkembangan

Bank BRI Syariah kota palopo didirikan pada tahun 2015 sampai sekarang sebagai kantor cabang pembantu (KCP) bank syariah yang terletak di Jl. Andi Djemma, Kelurahan Amasangan, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo dan berfokus pada pelayanan pemberian fasilitas pembiayaan kepada golongan pengusaha kecil sampai pengusaha besar. Bank BRI syariah hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan financial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (*service excellence*) dan menawarkan beragam produk yang sesuai dengan harapan nasabah dengan prinsip syariah. Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kota Palopo terhadap bank jasa Arta pada 19 Desember Bank BRI Syariah secara resmi beroperasi. Bank BRI Syariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah islam. Kehadiran PT. Bank BRI Syariah di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntunan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT. Bank BRI Syariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Fokus pada segmen menengah bawah, PT. Bank BRI Syariah menargetkan menjadi bank

ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan. Sesuai dengan visinya, saat ini PT. BRI Syariah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai kantor layanan syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan consumer berdasarkan prinsip syariah.²

b. Visi misi

1. Visi

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

2. Misi

a. Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.

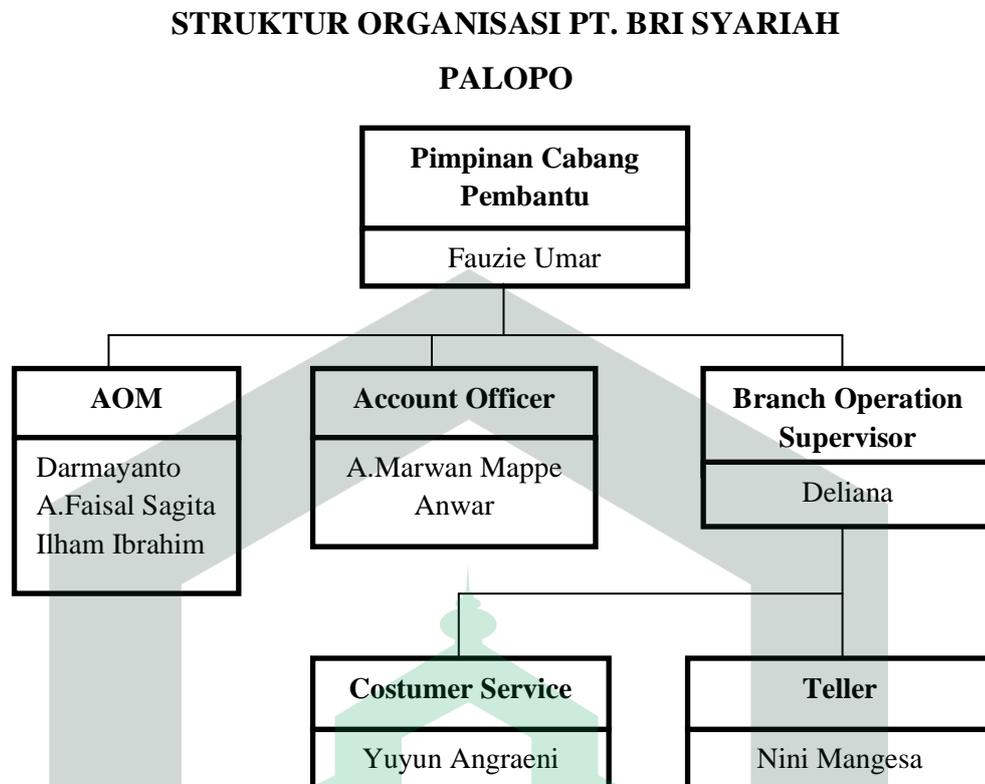
b. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

c. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun

d. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman pikiran

² Dokumen PT.BRI Syariah, *Sejarah Berdirinya BRI Syariah*.

c. Struktur organisasi

**B. Hasil Penelitian**

1. Prosedur Pembiayaan KPR pada PT. BRI. dan Pembiayaan KPR Murabahah pada PT. Bank BRI Syariah di Kota Palopo
 - a. Prosedur pembiayaan KPR pada PT. BRI di Kota Palopo

Dalam prosedur pembiayaan KPR pada PT. BRI di Kota Palopo memiliki tahap-tahap atau petunjuk yang harus dilakukan oleh nasabah saat mengajukan permohonan sampai lunasnya suatu pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Suriadi selaku bagian RM Konsumen yang menyatakan bahwa :

“Jadi sebelumnya developer dengan BRI memang sudah menjalin hubungan kerjasama. Jadi sebelum terealisasi ke nasabah bank sudah menjalin kerja sama dengan developer. Adapun persyaratan utama bagi nasabah yang ingin

mengajukan KPRS ialah belum memiliki rumah dengan dibuktikan surat keterangan dari keluarga atau status masih ngontrak atau tinggal dengan orang tua dan tidak memiliki fasilitas KPR sebelumnya. Dan bagi karyawan gaji pokok tidak boleh lewat dari 4 juta dan statusnya sudah pegawai tetap dan dibuktikan dengan slip gaji masa kerja sebagai karyawan tetap minimal 2 tahun. Sedangkan untuk wiraswasta dibuktikan dengan surat keterangan dari kelurahan bahwa ia memiliki usaha.”³:

Adapun bentuk pelaksanaan prosedurnya yang dinyatakan oleh bapak Suriadi yaitu :

“untuk karyawan, nasabah datang ke developer dan developer menilai layak atau tidaknya. Gaji karyawan tidak boleh melebihi 4 juta, karena sebenarnya pada KPR subsidi ini hanya melayani kalangan menengah kebawah dan slip gaji yang diambil rata – rata 2-3 bulan terakhir. Sedangkan untuk wiraswasta, nasabah kedeloper kemudian developer mengantar nasabah ke bank dengan tujuan kredit usaha dan syarat – syaratnya minimal ada surat keterangan kerja dari perusahaan. Setelah nasabah sampai di BRI maka pihak bank akan memeriksa riwayat kreditnya di bank – bank lain atau di pembiayaan dan segala macam. Pengajuan pembiayaan tersebut tentunya memiliki beberapa persyaratan pengajuan berkas-berkas dari nasabah.”

Pengajuan berkas-berkas berupa foto copy KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah, NPWP, pas foto suami istri terbaru, foto copy rekening tabungan, slip gaji, foto copy dokumen rumah, dll. Jika semua berkas permohonan sudah lengkap selanjutnya diberikan kepada pelayanan kredit.

setelah memeriksa riwayat kredit nasabah pihak bank melakukan survei kerumah dan tempat usaha nasabah. dan setelah dinilai layak maka langsung diajukan ke manajer untuk melakukan putusan.

Selanjutnya dinyatakan oleh Bapak Suriadi :

“Melakukan pengimputan disistem. Setelah itu dibuat paket kreditnya. Dan diajukan lagi kemenejer untuk melakukan putusan kredit. Setelah mendapat putusan kredit, berkasnya dialihkan kebagian administrasi. selanjutnya bagian

³ Bapak Suriadi, *Wawancara*, Tanggal 23 Juli 2019

administrasi yang berhubungan dengan notaris. Notaris akan memeriksa keabsahan dari agunannya, seperti keaslian sertifikatnya dan surat izin dari perusahaan. Setelah mendapat kabar dari notaris bahwa memang layak dan bisa untuk diberikan kredit maka lanjut untuk diberikan akad kredit yang didampingi oleh notaris, administrasi, developer, debitur suami istri jika berkeluarga. Serta adanya biaya – biaya yang harus ditanggung oleh debitur pada saat penandatanganan akad. Jika biaya sudah ada dan perjanjian kredit sudah ditandatangani. Selanjutnya pembuatan kredit oleh debitur dan overbooking ke developer.

penyaluran / penarikan dana, pencairan dana kredit kepemilikan rumah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yakni 129 juta full, *down payment* sebesar 5%, suku bunga 5% serta masa tenor 20 tahun dan minimal 6 tahun..

Berikutnya Bapak Galang selaku marketing menyatakan bahwa :

“Mengenai diskon, pada dasarnya dari awal sudah dikasi keringanan jika berbicara masalah suku bunga. Karena pada dasarnya suku bunga BI sekarang 7% sedangkan yang diberikan oleh BRI hanya 5%.”⁴:

Untuk nasabah yang membayar diatas tanggal jatuh tempo akan dikenakan suku bunga. Otomatis akan membayar lebih dari jumlah angsurannya tergantung berapa hari penunggakannya. Dan misalnya jika sampai berbulan – bulan nasabah tidak mampu lagi membayarnya maka nasabah akan diminta untuk meninggalkan rumah tersebut.

Selanjutnya Bapak Galang menyatakan :

“Nasabah yang ingin melakukan pelunasan sebelum masa tenor itu rugi. Terlalu banyak kerugian. KPRS ini adalah fasilitas satu kali seumur hidup. Ketika nasabah sudah punya fasilitas ini dia tidak bisa lagi mengajukan ditempat lain. Developer manapun dan di bank manapun. Terus suku bunga hanya 5% walaupun misalnya nasabah punya rejeki, dsri psds melakukan pelunasan mending dibelikan aset lagi yang sewaktu – waktu bisa di jual dari pada menutupi fasilitas di KPR, kan pertimbangannya seperti itu. Misalnya nasabah ingin menutupi kredit

⁴ Bapak Galang, *Wawancara*, Tanggal 23 Juli 2019

KPRSnya dengan ambil kredit ditempat lain dengan suku bunga di atas 5%. Maka hal tersebut sangat tidak rasional. Dan dari pihak bank itu sendiri sebenarnya semakin lama jangka waktunya maka semakin untung karna pengalihnya ditahun, semakin banyak tahunnya maka semakin besar pula keuntungannya.”

Untuk nasabah yang ingin melakukan pembayaran di bawah jumlah angsuran awalnya dengan alasan omsetnya menurun, bank tidak bisa memberikan kebijakan atau restrukturisasi untuk KPRS. Itu sama halnya dengan penunggakan. Jika nasabah sudah tidak mampu lagi untuk melunasi maka masalah ini akan diselesaikan oleh developer. Developer yang selesaikan fasilitasnya, nanti terserah developer mau dijual kembali atau lainnya.

b. Prosedur pembiayaan KPR pada PT. BRI Syariah Tbk di Kota Palopo.

Pembiayaan KPR khususnya KPR subsidi tujuannya untuk masyarakat yang belum memiliki rumah karena memang disubsidi dari pemerintah dan skema angsurannya itu lebih ringan. Dan syaratnya rumah harus dihuni dan prosesnya dia harus bekerjasama dengan developernya.

Hasil wawancara dengan Bapak A. Marwan Mappe Anwar yang menyatakan bahwa :

“Untuk murabahah jangka waktu maksimal 15 tahun, adapun untuk plafonnya untuk membiayai pembelian rumah, dia tergantung berapa luas bangunan rumah, jika luas bangunan dibawah 70 maka 80% dari harga rumah bisa dibiayai. Dan jika luas bangunan diatas 70, maka 70% dari harga rumah bisa di biayai.”⁵:

Pembiayaan KPR pada BRI syariah dapat dilakukan dengan pola jual beli. Nasabah yang membutuhkan pembiayaan dapat mengajukan permohonan pembelian kepada bank. Bank selaku penjual dan nasabah sebagai pembeli bermufakat untuk menetapkan harga yang disepakati atas barang yang dibutuhkan

⁵ A. Marwan Mappe Anwar,,*Wawancara*,pada tanggal 20 Juli 2019

nasabah sesuai jangka waktu pembayaran yang dibutuhkan nasabah. selanjutnya nasabah akan mencicil pembayaran kepada bank sesuai *schedule* yang ditetapkan, tetapi sebelum pembiayaan tersebut direalisasikan pembiayaan tersebut harus melalui prosedur yang telah ditetapkan oleh bank.

Selanjutnya Bapak Marwan menyatakan beberapa prosedur dalam mengajukan pembiayaan meliputi :

“nasabah datang mengajukan surat permohonan pembelian rumah. Lalu untuk pembelian perumahan subsidi awalnya pihak bank bekerjasama dengan developer, memintai kejelasan sertifikat perumahan serta mengecek luas bangunan berapa guna untuk menghindari masalah – masalah nantinya. Jika sudah jelas maka nasabah akan dimintai identitas diri serta dilengkapi dengan beberapa dokumen persyaratan pembiayaan berupa foto copy KTP suami istri, Kartu Keluarga, Surat Nikah, NPWP, foto copy SK, slip gaji 3 bulan terakhir dan rekening gaji.”

setelah identitas diri lengkap, selanjutnya pihak bank akan mengecek historikal nasabah, apakah pemohon mempunyai pinjaman di bank lain. Jika ditemukan historikalnya buruk maka pihak bank tidak bisa melanjutkan proses selanjutnya. Meskipun nasabah memiliki pembiayaan di bank lain dan selagi pendapatan nasabah cukup untuk membayar pembiayaan barunya maka bank bisa melanjutkan proses pembiayaan yang diinginkan nasabah. pembiayaan yang diberikan pihak bank max 80% dan min 50%, pembiayaan yang diberikan tergantung dari pendapatan nasabah. bank menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, transaksi bebas riba, pembiayaan KPR dilakukan dengan cara cicilan hal ini sesuai dengan akad pembiayaan.

syarat yang berakad, tidak dalam keadaan terpaksa, barang yang diperjualbelikan tidak termasuk barang yang haram dan jenis maupun jumlahnya

jelas, harga barang harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan kontemporer keuntungan) dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas, pernyataan serah terima (ijab kabul) jelas dengan menyebutkan spesifik pihak-pihak yang berakad, hal ini sesuai dengan syarat akad pembiayaan pembelian.

permohonan pembiayaan dan syarat-syarat KPR diajukan ke bank BRI syariah kemudian team pembiayaan KPR memverifikasi kelengkapan berkas syarat-syarat KPR setelah berkas dinilai telah lengkap dan jelas maka lanjut pada proses pelaksanaan.

setelah pihak bank melakukan penilaian terkait dengan dokumen yang disampaikan dan ditinjau dari aspek yuridisnya dan calon penerima pembiayaan layak untuk menerima pembiayaan maka bank akan membuat surat persetujuan pemberian pembiayaan (SP3).

“nasabah akan dimintai untuk membuka rekening. Karena pembiayaan yang diberikan Max 80% maka nasabah akan membayar *down payment* 20%. Di sini nasabah hanya sekedar membuat rekening tetapi tidak bisa mengotak atik rekening tersebut. kemudian nasabah menandatangani akad persetujuan dihadapan notaris, developer beserta pimpinan BRIS.”

Perbedaan jelas pertama yang dapat kita lihat antar bank syariah dengan bank konvensional terletak pada akad, jual belinya jelas, sedangkan konvensional menerapkan sistem bunga.

Bapak Fauzi Umar selaku pimpinan cabang pembantu menyatakan bahwa :

“BRIS melakukan proses pencairan selama dua hari jika kelengkapan berkas nasabah cepat. Adapun batas waktu yang diberikan max 3 bulan, jika melebihi dari batas maksimal nasabah belum melengkapi berkasnya maka dinyatakan hangus tetapi tidak ditolak, artinya jika sewaktu – waktu nasabah datang kembali untuk mengajukan pembiayaan maka nasabah harus mengulang

lagi dari awal memasukkan berkas syarat – syarat yang diperlukan oleh pihak bank.”⁶:

Misalnya nasabah nunggak selama 3 bulan dengan angsuran 2 juta, jadi jumlah nunggakan sebesar 6 juta. Karena bank konvensional menerapkan sistem bunga maka yang dibayar nasabah akan diatas 6 juta tergantung berapa persen bunga yang digunakan. Berbeda dengan bank syariah hanya membayar 6 juta tanpa menambahi ataupun mengurangi. Untuk nasabah yang mengalami penunggakan tidak akan dibebankan biaya untuk membayar diatas angsuran. Berbeda dengan bank konvensional bagi nasabah yang menunggak akan dibebankan dengan biaya bunga.

Adapun nasabah yang melunasi pokok pinjaman sebelum masa tenor habis maka nasabah akan diberikan (diskon) atau potongan harga jual. Potongan harga yang diberikan dilihat dari pembayaran nasabah. jika pembayaran nasabah bagus maka akan diberikan diskon yang tinggi, sebaliknya jika pembayaran nasabah kurang bagus (selalu melewati tanggal jatuh tempo) maka dipertimbangkan pula diskon yang diberikan.

Selanjutnya Bapak Fauzi Umar mengatakan :

“Jika pembayaran nasabah sudah berjalan dan pada pertengahan pembayaran angsuran omsetnya mengalami penurunan dan tidak mampu membayar angsuran dengan full untuk beberapa bulan kedepannya, maka pihak BRIS akan memberikan restrukturisasi. Misalnya angsuran perbulan sebesar 5 juta tetapi nasabah hanya mampu membayar sebesar 3 juta. Maka pihak BRIS akan merestruk dengan angsuran 3 juta sampai menunggu omsetnya naik. Dan pihak BRIS akan meberikan kebijakan dengan menaikkan masa tonernya, karena masa tenornya 15 tahun maka di naikkan 5 tahun masa tenor atau jangka waktunya diperpanjang. Dan jika omsetnya sudah membaik lagi maka akan di restrak kembali ke angsuran awalnya. Dan yang jelas bank tidak akan menambah harga jualnya dan tidak pula menguranginya.”

⁶ Fauzi Umar, *Wawancara* pada tanggal 20 Juli 2019

- c. Perbandingan prosedur pembiayaan KPR pada PT. BRI. tbk dan pembiayaan KPR murabahah pada PT. Bank BRI Syariah. tbk di Kota Palopo

Berdasarkan hasil wawancara dan olah data peneliti yang telah diperoleh pada Pembiayaan KPR PT. BRI. tbk dan pembiayaan KPR murabahah pada PT.BRI Syariah. tbk di Kota Palopo, secara umum prosedur pembiayaan dari kedua bank tersebut tidak jauh berbeda antara kedua bank tersebut. Adapun perbandingan dari kedua bank tersebut yang dapat peneliti simpulkan yaitu:

1. Persyaratan utama

Pada bank konvensional Persyaratan utama untuk gaji nasabah tidak boleh melebihi atau tidak boleh diatas dari 4 juta untuk KPR Subsidi. Sedangkan pada bank syariah tidak ada persyaratan untuk maksimal gaji nasabah yang ingin mengajukan KPR Subsidi, cukup dengan slip gaji. Proses lebih cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah.

2. Jangka waktu proses pembiayaan

BRI dalam proses permohonan sampai pada pencairan membutuhkan waktu paling lama 14 hari jika dokumen yang dibutuhkan untuk analisa lengkap. Sedangkan BRI syariah dalam proses permohonan sampai pada pencairan jadi tergantung pada kelengkapan berkas nasabah, paling cepat 2 hari ACC dan batas waktu yang diberikan maksimal 3 bulan.

3. Masa tenor

Pada bank konvensional Maksimal 20 tahun dan minimal 7 tahun. Nasabah yang melakukan pelunasan sebelum masa tenor habis akan dianggap sangat rugi. Sedangkan pada bank syariah Maksimal 15 tahun. Untuk nasabah yang melakukan pelunasan sebelum masa tenor habis akan diberikan MUKOSA (potongan harga / diskon).

4. Penandatanganan akad

Pada bank konvensional departemen yang terlibat dalam akad ialah notaris, administrasi, developer, dan debitur suami istri jika sudah berkeluarga. Sedangkan bank syariah departemen yang terlibat dalam akad ialah notaris, debitur, developer, pimpinan, dan marketing.

5. Biaya-biaya

Pada bank konvensional Adanya biaya – biaya yang harus ditanggung oleh debitur seperti biaya ke notaris dan BRI. Sedangkan bank syariah tidak ada biaya yang dibebankan oleh debitur

6. Denda

Pada bank konvensional jika nasabah terlambat / menunggak pembayaran akan dikenakan sanksi / denda. Dan tidak ada restrukturisasi dari bank bagi nasabah yang ingin membayar $\frac{1}{2}$ dari jumlah angsuran awalnya. Sedangkan syariah Tidak denda atau bunga bagi nasabah yang menunggak. Pihak bank juga memberikan restrukturisasi bagi nasabah yang mengalami penurunan pada omsetnya dan hanya mampu membayar sebagian dari jumlah angsuran awalnya dengan cara menaikkan masa tenornya.

2. Proses Pembayaran Angsuran pada Pembiayaan KPR PT. BRI. tbk dan Pembiayaan KPR Murabahah pada PT. Bank BRI Syariah. tbk di Kota Palopo

a. Pembayaran angsuran pembiayaan KPR pada PT. BRI. tbk Kota Palopo

Berdasarkan hasil wawancara dari Bapak Suriadi selaku RM Konsumen yang menyatakan bahwa :

Menentukan besaran bunga atas pinjaman pada PT. BRI. tbk harus berdasarkan pada suku bunga yang telah ditentukan oleh bank indonesia ditambah dengan kebijakan-kebijakan yang dibuat oleh Bank BRI. Penetapan bunga dibuat pada waktu perjanjian dengan asumsi harus selalu untung.

“untuk perhitungannya kredit kepemilikan rumah bank menerapkan bunga efektif selain itu bank juga menerapkan kredit jual beli.”⁷

Metode bunga efektif yaitu menghitung bunga yang harus dibayar setiap bulan yang disesuaikan dengan saldo pokok pinjaman bulan sebelumnya. Pokok yang dibayarkan dihitung berdasarkan sisa pokok pembiayaan, besarnya bunga dapat dipengaruhi fluktuasi pasar, sehingga menyebabkan perubahan pada besarnya cicilan. Bentuk rumus metode efektif :

$$\text{Angsuran Bunga} = \frac{\text{pokok pinjaman} \times 5\%}{12}$$

$$\text{Angsuran pinjaman} = \text{pokok} + \text{bunga}$$

⁷ Suriadi, RM Konsumen, *Wawancara* pada tanggal 23 Juli 2019

b. Pembayaran angsuran pembiayaan KPR murabahah pada PT. BRI

Syariah. tbk Kota Palopo

Penentuan besarnya nisbah bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung rugi. Pembiayaan yang menggunakan akad murabahah ini biasanya digunakan untuk membiayai pembiayaan berjangka seperti untuk pembiayaan KPR. Hasil wawancara dengan bapak Fauzie Umar selaku kepala pimpinan menyatakan bahwa :

“Metode perhitungan margin keuntungan pembiayaan murabahah pada BRI Syariah. tbk Kota Palopo menggunakan metode Annuitas. Rata – rata margin yang digunakan untuk subsidi yaitu 5% efektif. Besarnya persentase margin ditentukan berdasarkan rekomendasi dari tim ALCO, selebihnya mengenai tim ALCO bisa dicari tahu sendiri.”⁸

Dalam menentukan besarnya persentase margin, tim ALCO (*Asset and Liability Committee*) mempertimbangkan beberapa hal seperti melihat pada *Bi ret* pada periode tertentu agar margin di BRI Syariah dapat bersaing dengan BRI Konvensional lain. Selain itu tim ALCO juga mempertimbangkan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh bank agar jumlah margin tersebut dapat menutupi jumlah biaya yang dikeluarkan oleh bank.

⁸ Fauzi Umar, Kepala Pimpinan Cabang Pembantu, *Wawancara* , tanggal 23 Juli 2019

- c. Perbandingan mekanisme pembayaran angsuran pembiayaan KPR pada PT. BRI. tbk dan pembayaran angsuran pembiayaan KPR murabahah pada PT. BRI Syariah. tbk Kota Palopo

Berdasarkan hasil wawancara serta olah data peneliti yang telah diperoleh pada pembiayaan KPR pada PT. BRI. tbk dan pembayaran angsuran pembiayaan KPR murabahah pada PT. BRI Syariah. tbk Kota Palopo. Adapun perbandingan dari kedua bank tersebut yang diperoleh peneliti yaitu :

1. Penentuan angsuran bunga dan margin

Pada bank konvensional Menentukan besaran bunga atas pinjaman berdasarkan pada suku bunga yang telah ditentukan oleh pihak BRI itu sendiri dengan menerapkan suku bunga rendah untuk menarik nasabah. Sedangkan pada BRI Syariah menentukan besaran margin berdasarkan pada peraturan Bi dan kebijakan yang dibuat oleh departemen tim ALCO

2. Penentuan keuntungan

Pada bank konvensional Penentuan bunga di buat pada waktu perjanjian dengan asumsi harus selalu untung. Sedangkan syariah penentuan besarnya nisbah bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung rugi.

3. Jenis akad

KPR konvensional hanya menetapkan kredit jual beli saja. Sedangkan syariah KPR syariah menawarkan akad *Murabahah*.

C. Pembahasan

1. Prosedur Pembiayaan KPR pada PT. BRI. Tbk dan Pembiayaan KPR Murabahah pada PT. Bank BRI Syariah. Tbk di Kota Palopo

Sebenarnya, sistem pembiayaan syariah dengan konvensional sama, artinya pihak bank memberikan sejumlah dana kepada nasabah untuk digunakan sebagai keperluan mendesak yang sifatnya harus segera diselesaikan. Namun tetap terdapat perbedaan pembiayaan syariah dengan konvensional.

Ketika akan melakukan sebuah pengajuan pembiayaan maka ada suatu sistem perjanjian yang melibatkan lembaga keuangan dengan nasabah. Perjanjian tersebut di beri nama akad. Akad yang dilakukan oleh kedua belah pihak haruslah halal seperti jual beli tidak ada sistem riba didalamnya. Dalam sistem konvensional setiap pembiayaan baik yang menggunakan agunan maupun tidak akan dibebankan bunga yang harus dibayarkan setiap bulannya dengan nominal dana pinjaman serta adanya adanya biaya – biaya yang harus ditanggung oleh debitur seperti biaya ke notaris (biaya balik nama, akta jual beli, hak tanggungan, BPHTB dan PPH) dan BRI (biaya administrasi, biaya provisi dan asuransi). Sedangkan bank syariah tidak membebankan biaya apapun . Bunga dalam sistem syariah dianggap haram karena menyulitkan sekaligus membebani para peminjam sehingga dalam hukum islam bunga pinjaman tersebut adalah haram.

Pencairan pembiayaan KPR BRI adalah salah satu hal yang menjadi pertimbangan seseorang ketika hendak mengajukan pembiayaan pada bank. BRI konvensional dalam proses permohonan sampai pada pencairan membutuhkan waktu paling lama 14 hari. Sebenarnya, lama pencairan pinjaman ini juga

dipengaruhi oleh beberapa hal, seperti kelengkapan data dan persyaratan pemohon, sistem verifikasi yang mengalami gangguan atau proses analisa pemohon oleh team. Karenanya untuk mempercepat pencairan dana pinjaman, pemohon sebaiknya melengkapi persyaratan yang sudah ditentukan, serta memastikan bahwa selama ini memiliki riwayat peminjam yang baik. Berbeda dengan BRI Syariah dalam proses permohonan sampai pada pencairan jadi tergantung pada kelengkapan berkas nasabah, paling cepat 2 hari ACC dan batas waktu yang diberikan maksimal 3 bulan.

Perbedaan lainnya adalah lingkungan kerja disekitar bank, bila mengunjungi tempat lokasi bank syariah kita akan merasakan nuansa yang berbeda, nuansa islami akan sangat terasa seperti misalnya dari cara pegawai berpakaian, semua pelayanan yang akan diperoleh berpegang teguh pada prinsip syariah. dalam sistem syariah yang dilakukan, kedua belah pihak memang mengutamakan keuntungan namun hal itu berlaku untuk kebahagiaan sekaligus kemakmuran dunia dan akhirat sehingga tercipta sebuah rasa kekeluargaan yang erat meskipun tetap memiliki tanggung jawab masing-masing. Sementara pihak bank konvensional hanya membuat atau membentuk sebuah kerja sama dengan sistem debitur dan kreditur.

2. Mekanisme Pembayaran Angsuran Pembiayaan Pada PT. BRI dan

Pembayaran Angsuran Pembiayaan Murabahah pada PT. BRI Syariah Kota Palopo

Dalam kehidupan sehari-hari kata suku bunga bukanlah sesuatu yang asing lagi. Baik itu dari pinjaman ataupun tabungan, unsur suku bunga akan selalu

berada di produk-produk perbankan dan akan mempengaruhi nasabah. Jika ingin mendapatkan pinjaman yang termurah maka nasabah akan perlu mencari pembiayaan dengan suku bunga rendah. Sedangkan jika ingin mencari tabungan paling menguntungkan maka nasabah perlu mencari tabungan bunga tertinggi. Masing-masing bank memang diberikan kebebasan dalam penetapan suku bunga pinjaman asalkan tidak terlalu tinggi dan menyalahi aturan yang ditetapkan oleh pemerintah. Bunga adalah salah satu bagian penting dari perbankan untuk mendapatkan keuntungan, bunga tersebut merupakan imbalan atau jasa yang diberikan nasabah atas pinjaman yang diberikan oleh bank.

Dalam kegiatan operasionalnya, baik bank syariah maupun bank konvensional, akan sama-sama membutuhkan sejumlah keuntungan atas usaha yang dijalankan. Sejumlah biaya harus ditutupi bank sehingga mendapatkan keuntungan adalah hal yang wajib untuk menutupi berbagai biaya-biaya tersebut. Namun, bank syariah dan bank konvensional akan menerapkan perhitungan yang berbeda dalam hal keuntungan bisnis usaha. Dalam praktiknya, bank syariah tidak menerapkan sistem bunga pada layanan mereka. Bank ini dijalankan berdasarkan syariat Islam. BRI Syariah menentukan besaran margin berdasarkan pada peraturan Bi dan kebijakan yang dibuat oleh departemen tim ALCO (*Asset and Liability Committee*) bank syariah. Penerapan bunga dilarang dan tidak terjadi dalam bank syariah. Sebab hal tersebut dianggap tidak sesuai dengan syariat Islam. Bank syariah menggunakan sistem bagi hasil dan mendapatkan sejumlah keuntungan dari sistem tersebut. Keuntungan inilah yang kemudian digunakan

pihak bank (selaku pengelola) untuk membiayai seluruh kegiatan operasional perbankan yang dijalankan.

Bunga pinjaman dapat diartikan sebagai balas jasa diberikan oleh bank, setiap pinjaman pasti akan dikenakan bunga, sebab lewat bunga itulah keuntungan yang bisa diraup oleh bank. Sebagai nasabah kita harus berfikir dan teliti menghitung bagaimana kita harus mendapat bunga yang lebih rendah dari bank. Sekarang semakin banyaknya lembaga keuangan maka semakin banyak dan berbeda-beda bunga yang diperoleh oleh nasabah bank, oleh sebab itu kita harus berhati-hati dan lebih jeli dalam memilih pinjaman pada pihak bank, untuk menghindari kerugian sebaiknya harus benar-benar tahu jenis bunga pinjaman Bank BRI dan perhitungannya. Dalam penelitian yang dilakukan BRI Konvensional dalam pembiayaannya menggunakan metode efektif. Sama halnya dengan bank syariah juga menggunakan metode efektif. Metode pembayaran angsuran pada BRI Konvensional melakukan pembayaran angsuran ditambah dengan bunga pada awal sampai akhirperiode masa pinjaman. Sedangkan pada bank BRI Syariah penentuan besarnya nisbah bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung rugi.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan data dari analisis dan pembahasan maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

Pembiayaan pada PT. BRI dan pembiayaan murabahah pada PT. BRI Syariah di Kota Palopo, secara umum prosedur pembiayaan dari kedua bank tersebut tidak jauh berbeda antara kedua bank tersebut. Perbedaan dari kedua bank tersebut hanya terletak pada tahap persyaratan utama, jangka waktu proses pembiayaan, masa tenor, penandatanganan akad, biaya-biaya dan akad.

Adapun bentuk perbandingan mekanisme pembayaran angsuran pembiayaan pada PT. BRI dan pembayaran angsuran pembiayaan murabahah pada PT. BRI Syariah Kota Palopo berdasarkan hasil olahan data peneliti yaitu terletak pada penentuan angsuran bunga margin, penentuan keuntungan dan jenis akad.

B. Saran

1. Pihak bank Syariah harus lebih meningkatkan lagi upaya – upaya dalam melakukan kegiatan sosialisasi kepada masyarakat, mengenalkan lebih dalam mengenai pembiayaan KPR murabahah. Kurangnya pengetahuan masyarakat akan hal itu sehingga masyarakat memiliki persepsi yang berbeda dari kedua bank tersebut.

2. Bagi masyarakat agar memahami tentang Bank syariah seharusnya mencari informasi tentang perbankan syariah supaya mendapatkan pengetahuan tentang perbankan dan produk-produknya dengan memanfaatkan teknologi yang semakin canggih.



DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Ahmad, Eeng. *Pembina Kompetensi Ekonomi*. Bandung : Grafindo Media Pratama, 2007
- Dendawijaya, Lukman. *Manajemen Perbankan*. Cet.II; Bogor : Penerbit Ghalia Indonesia, 2005
- Dokumen PT.BRI Tbk Cabang Palopo, struktur organisasi PT.BRI Tbk Cabang Palopo
- Fasiha. *Islamic Finance (Konsep dan Aplikasi dalam Lembaga Keuangan Syariah)*. Cet. 1; Palopo- Sulawesi Selatan, April 2016
- Firdaus H, Muhammad. *Konsep dan Implementasi Bank Syariah*. Cet.11; Jakarta: Reinasan Anngota Ikapi, 2003
- Hadi,Sutrisno, *Metodologi Penelitian Research*, (Cet.II;Yogyakarta:UGM, 1997), h.66
- Kasmayanti “Analisis Kelayakan Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah Mandiri Kota Palopo”. (Skripsi - Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Palopo 2017)
- Kasmir. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Cet. 7-Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi Keenam; Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2003
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi.VIII ; Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2004
- Kementrian Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Semarang: PT Toha Putra, 2012
- Lexi. J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*

Maslehuddin, Muhammad. *Sistem Perbankan dalam Islam*. Cet. 3; Jakarta: PT Rineka Cipta, 2014

Ruslan, Muhammad dan Kamal Fasiha. *Pengantar Islamic economic*. Makassar, Lumbung Informasi Pendidikan, 2013

Surachman Winarno, *Desai Teknik Research*, (Bandung: Tarsito, 1997), h.137

Subgyo, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Yogyakarta : YKPN, 2005

Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, (Cet. 17, Bandung : Alfabeta, 2013), h. 430-438

Triandaru, Sigit. *Bank dan Lembaga Keangan Lainnya*. Edisi 2; Jakarta: Salemba Empat, 2006

Usman, Rachhmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003

Wasliha, Sri Nurhayati. *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat, 2013

Wirnyaningi. *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*. Cet.3; Kencana, 2005

Zamah Sari, Ahmad. *Prepektif Kyai Nahdatul Ulama di Tulungagung Terhadap Perbankan Syariah*. Skripsi Tulungagung: Fak. Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Tulungagung, 2015

Wawancara :

A. Marwan Mappe Anwar, Account Officer , *Wawancara*, Tanggal 20 Juli 2019

Galang, Marketig, *Wawancara*, Tanggal 23 Juli 2019

Umar Fauzie, Kepala Pimpinan, *Wawancara* Tanggal 20 Juli 2019

Suriadi, RM Konsumen, *Wawancara*, Tanggal 23 Juli 2019

Internet :

<https://pendidikanmu.com/2018/11/sejarah-dan-perkembangan-bank-rakyat-indonesia>.

Jiwa, Ahmad. *Landasan Hukum Perbankan Syariah*. Blog Ahmad Jiwa. <http://ahmadibnuhasyim.blogspot.co.id/2012/06/landasan-hukum-perbankan-syariah.html>

Jurnalmahasiswa.unesa.ac.id>article. Di akses pada tanggal 11 Desember 2018.

Web PT.BRI Syariah Tbk, *Sejarah Berdirinya BRI Syariah*

