

**PENERAPAN AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA
PRODUK KPR DI KANTOR LAYANAN SYARIAH PT. BANK
SULSELBAR CABANG PAREPARE**



2019

**PENERAPAN AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA
PRODUK KPR DI KANTOR LAYANAN SYARIAH PT. BANK
SULSELBAR CABANG PAREPARE**



2019

**PENERAPAN AKAD MURABAHAH PADA PRODUK KPR
DI KANTOR LAYANAN SYARIAH PT. BANK SULSELBAR
CABANG PAREPARE**

Skripsi

**Sebagai salah satu syarat untuk mencapai
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)**

**Program Studi
Perbankan Syariah**

Disusun dan diajukan oleh

**MEGAWATI
NIM 14.2300.061**

Kepada

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

2019

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Nama Mahasiswa : Megawati
Judul Skripsi : Penerapan Akad Murabahah Pada Produk KPR di kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare (Studi Bank Sulselbar Cabang Parepare)

Nomor Induk Mahasiswa : 14.2300.061
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi : Perbankan Syariah
Dasar Penetapan Pembimbing : SK. Ketua STAIN Parepare No. B.3000/Sti.08/PP.00.01/10/2017

Disetujui oleh

Pembimbing Utama : **Dr. H. Rahman Ambo Masse, Lc., M.Ag.**
NIP : 19730925 200501 1 004



Pembimbing Pendamping : **Hj Sunuwati, Lc., HI.**
NIP : 19721227 200501 2 004



Mengetahui:

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.
NIP.19730129 200501 1 004

SKRIPSI
PENERAPAN AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA
PRODUK KPR DI KANTOR LAYANAN SYARIAH PT. BANK
SULSELBAR CABANG PAREPARE

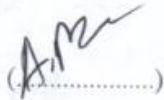
Disusun dan diajukan oleh

MEGAWATI
NIM 14.2300.061

Telah dipertahankan di depan Sidang Ujian Munaqasyah
Pada tanggal 20 Agustus 2019
Dinyatakan telah memenuhi syarat

Mengesahkan

Dosen Pembimbing

Pembimbing Utama : Dr. H. Rahman AmboMasse,Lc.,M.Ag. 

NIP : 19730925 200501 1 004

Pembimbing Pendamping : Hj Sunuwati,Lc.,HI. 

NIP : 19721227 200501 2004



PENGESAHAN KOMISI PENGUJI

Judul Skripsi : Penerapan Akad Murabahah Pada Produk KPR di kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare (Studi Bank Sulselbar Cabang Parepare)

Nama Mahasiswa : Megawati

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Program Studi : Perbankan Syariah

Dasar Penetapan Pembimbing : SK. Ketua IAIN Parepare No. B.3000/Sti.08/PP.00.01/10/2017

Tahun Kelulusan : 20 Agustus 2019

Disahkan oleh Komisi Penguji

Dr. H. Rahman AmboMasse,Lc.,M.Ag. (Ketua) (.....)


Hj Sunuwati,Lc.,HI (Sekertaris) (.....)

Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag. (Anggota) (.....)

Rusnaena, M.Ag. (Anggota) (.....)

Mengetahui:

Rektor, Institut Agama Islam Negeri Parepare



Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si
NIP. 19640427 198703 1 002

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah. Segala puji bagi Allah SWT yang telah menurunkan rahmat dan hidayah-NYA sehingga penulis dapat merampungkan penulisan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi dan untuk memperoleh gelar “Sarjana Ekonomi” pada Prodi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam” Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare. Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada sosok pribadi mulya baginda Rasulullah SAW. Nabi yang telah menjadi uswatun hasanah bagi umat manusia dan sebagai rahmatan lil aalamiin.

Penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada Ibunda dan Ayahanda, atas segala upaya dan usahanya baik material maupun non material serta nasehat dan berkah doa tulusnya sehingga penulis mendapat kemudahan dalam menyelesaikan tugas akademik tepat pada waktunya.

Penulis juga telah menerima banyak bimbingan dan bantuan dari Dr. H. Rahman Ambo Masse, Lc., M. Ag. selaku pembimbing pertama dan Hj Sunuwati, Lc., HI. selaku Pembimbing Pendamping, atas segala bantuan dan bimbingan Ibu yang telah diberikan kepada penulis selama dalam penulisan skripsi ini, penulis juga mengucapkan banyak terima kasih kepada.

Selanjutnya, penulis juga mengucapkan dan menyampaikan terima kasih kepada:

1. Kedua Orang Tua yang telah memberikan dukungan moril, spiritual maupun materil dalam penjalankan penelitian dan skripsi ini.

2. Bapak Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si sebagai Rektor IAIN Parepare yang telah bekerja keras mengelolah pendidikan di IAIN Parepare.
3. Bapak Dr. Muhammad Kamal Zubair. M. Ag sebagai Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam atas pengabdian beliau sehingga tercipta suasana pendidikan yang positif bagi mahasiswa.
4. Ibu An Ras Tri Astuti sebagai Ketua Program Studi Perbankan Syariah yang telah berjasa dan mendedikasikan hidup beliau untuk Program Studi sehingga Program Studi Perbankan Syariah saat ini dapat berkembang dengan baik.
5. Seluruh dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah memberikan ilmunya dan wawasan kepada penulis. Dan seluruh staf, staf bagian rektorat, staf akademik, staf fakultas, dan staf perpustakaan yang selalu siap melayani mahasiswa.
6. Kepada perpustakaan dan jajaran pegawai perpustakaan IAIN Parepare yang telah membantu dalam pencarian referensi skripsi peneliti.
7. Seluruh pegawai dan staf yang bekerja pada lembaga IAIN Parepare atas segala bantuan dan arahannya mulai dari penulis kuliah di lembaga tersebut sampai proses penyelesaian.
8. Para pegawai Bank Sulselbar Cabang Parepare dan Kantor Layanan Syariah Bank Sulselbar cabang Parepare yang telah banyak membantu memberikan informasi kepada penulis selama melakukan penelitian.
9. Terima kasih kepada seluruh keluarga dan teman, yang tak henti-hentinya memberikan semangat, motivasi dan menjadi inspirasi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis tak lupa pula mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, baik moril maupun material sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Semoga Allah SWT. memberikan balasan yang berlimpah baik itu didunia maupun diakhirat kelak, diberikan rejeki yang berlipat serta dibukakan jalan yang baik setiap langkahnya.

Akhirnya penulis mengharapkan kiranya pembaca berkenaan memberikan saran konstruktif dan membangun demi kesempurnaan skripsi ini.



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Megawati
NIM : 14.2300.061
Tempat/ Tanggal Lahir : Barang, 25 Februari 1995
Program Studi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Judul Skripsi : Penerapan Akad Murabahah pada Produk KPR di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar merupakan hasil karya saya sendiri. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Parepare, 25 Maret 2019

Penyusun.



MEGAWATI
NIM. 14.2300.061

ABSTRAK

Megawati. *Penerapan Akad Pembiayaan Murabahah Pada Produk KPR di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare.* (Dibimbing oleh H. Rahman Ambo Masse selaku pembimbing utama dan Hj. Sunuwati selaku pembimbing pendamping).

Penelitian ini membahas mengenai Penerapan Akad Pembiayaan *Murabahah* dalam produk KPR Kantor Layanan Syariah PT. Bank SulSelbar Cabang Parepare. Pembiayaan *murabahah*, yakni pembiayaan dalam bentuk jual beli barang dengan modal pokok ditambah keuntungan (margin) yang disepakati antara nasabah dan bank. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana Penerapan akad pembiayaan *murabahah* di Kantor Layannan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare.

Jenis penelitian yang digunakan yaitu metode kualitatif dengan pendekatan fenomenologi. Data dalam penelitian ini diperoleh dari data primer dan data sekunder, teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu observasi, wawancara, dan dokumentasi, adapun teknik analisis data yang digunakan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. dimana pada wawancara ini di lakukan pada Analisis Pembiayaan, Pemasaran, Koord. Kantor Layanan Syariah Parepare.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: 1). Ketentuan pembiayaan *murabahah* pada Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare berdasarkan pada jual beli. Pembiayaan dalam bentuk jual beli barang dengan modal pokok di tambah keuntungan (margin) yang disepakati antara nasabah dan bank. Pada pembiayaan *murabahah* ini nasabah dan bank syariah melakukan transaksi pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli dan berdasarkan ketentuan isi fatwa DSN-MUI tentang *murabahah*. 2). penerapan ketentuan akad *murabahah* Prosedur, Kesepakatan, Jangka Waktu, Resiko dan Nilai / Marjin pada produk KPR di bank Sulselbar Parepare memberikan pelayanan dalam menghimpun dana dan menyalurkan pembiayaan kepada nasabah. Namun, tidak dapat di pungkiri bahwa dalam Penerapan sistem *murabahah* pada perbankan syariah ini juga memiliki hambatan. Karna perbankan syariah merupakan lembaga keuangan yang boleh dikatakan baru di telinga masyarakat awam

Kata Kunci: Akad *murabahah*, pembiayaan, KPR

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	ii
PERSETUJUAN PENGAJUAN	iii
PENGESAHAN SKRIPSI	iv
PENGESAHAN JUDUL	v
PENGESAHAN KOMISI PENGUJI	vi
KATA PENGANTAR	vii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	x
ABSTRAK	xi
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Tinjauan Penelitian Terdahulu	5
2.2 Tinjauan Teoritis	
2.2.1 Teori Penerapan	9
2.2.2 Teori <i>Murabahah</i>	10
2.2.3 Teori Rukun <i>Murabahah</i>	12
2.2.4 Teori Pembiayaan	16
2.2.5 Teori Teori Unsur-unsur pembiayaan	17
2.2.6 Teori Tujuan pembiayaan	18
2.2.7 Teori Produk	19
2.2.8 Teori Pengembangan Produk	20
2.2.9 Teori Bank	21
2.2.10 Teori Bank Syariah	22
2.2.11 Teori Kelembagaan Bank Syariah	23

2.2.12 Teori KPR	26
2.3 Tinjauan Konseptual	
2.3.1 Pengertian Penerapan.....	28
2.3.2 Pengertian Akad.....	28
2.3.3 Pengertian Murabahah	30
2.3.4 Pengertian Pembiayaan	31
2.3.5 Pengertian Produk.....	32
2.3.6 Pengertian Produk KPR Syariah.....	27
2.4 Kerangka Pikir/Konseptual	34
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Jenis Penelitian.....	35
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian	36
3.3 Fokus Penelitian.....	36
3.4 Sumber Data.....	36
3.5 Teknik Pengumpulan Data.....	36
3.6 Teknik Analisa Data.....	37
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	39
4.2 Ketentuan Akad Murabahah pada Produk KPR Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare	42
4.3 Penerapan Akad Murabahah pada Produk KPR di Kantor Layanan Syaria.....	52
BAB V PENUTUP	
5.1 Kesimpulan	70
5.2 Saran	70
DAFTAR PUSTAKA	71
LAMPIRAN	74

DAFTAR TABEL

No. Tabel	Judul Tabel	Halaman
1	Profil Bank Sulselbar Cabang Parepare	34
2	Tabel Pembiayaan KPR	61
3	Tabel Marjin Keuntungan Bank Sulselbar Cabang Parepare	68



DAFTAR GAMBAR

NO. Gambar	Judul Gambar	Halaman
2.1	Skema Kerangka Pikir Penelitian	33



DAFTAR LAMPIRAN

No. Lampiran	Judul Lampiran	halaman
1	Surat Keterangan Izin Melaksanakan Penelitian dari Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare	74
2	Surat Keterangan Izin Penelitian dari Pemerintah Kota Parepare Badan Perencanaan Pemabangunan Daerah (BAPPEDA)	75
3	Surat Keterangan Persetujuan Penelitian dari PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare	76
4	Surat Keterangan Telah Melakukan Peneletian dari PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare	77
5	Pedoman Wawancara	80
6	Surat Keterangan Wawancara	81
7	Dokumentasi	100
8	Biografi Penulis	101

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia, sebagaimana halnya makanan dan pakaian. Rumah memiliki arti penting bagi sebuah keluarga, karena rumah merupakan tempat untuk beristirahat dan mencurahkan kasih sayang setelah sibuk bekerja atau beraktivitas di luar. Maka tidak heran apabila permintaan masyarakat akan rumah tiap tahun terus bertambah. Namun harga rumah yang terus membumbung menyebabkan jarang orang yang mampu membeli rumah secara tunai. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Berbagai fasilitas kemudahan mulai dari proses pengajuan, keringanan biaya administrasi.

Secara umum, berdirinya lembaga keuangan syariah akhir-akhir ini beroperasi pada 3 bidang, yakni penyaluran dana, penghimpun dana dan jasa perbankan. Selain tabungan, produk yang kini diminati masyarakat adalah kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah. Kelebihan KPR syariah dibandingkan KPR konvensional diantaranya adalah, masyarakat yang mengambil kredit merasa lebih tenang, sebab pembiayaan KPR Syariah merupakan varian pembiayaan Murabahah dalam bidang penyaluran dana, sehingga Angsuran KPR syariah tetap, tanpa terpengaruh tingkat suku bunga.

Saat ini Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah mulai banyak dilirik konsumen. Sebab, KPR syariah dinilai memiliki kelebihan lain dibanding dengan KPR konvensional. Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah

menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan.

Dalam undang-undang nomor 21 tahun 2008 Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Secara umum bank adalah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan jasa pengiriman uang. Jadi bank syariah adalah lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dalam bentuk kredit, untuk kesejahteraan rakyat.¹

Fenomena dengan meningkatkan kebutuhan masyarakat terhadap keberadaan sistem perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah mendapat respon yang positif dari kalangan pemerintah dengan dikeluarkannya UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan yang menetapkan bahwa perbankan syariah dan konvensional secara berdampingan. Dan disempurkan dengan UU No. 10 Tahun 1998 guna memberikan landasan hukum yang jelas bagi perbankan syariah Nasional. Kemudian disempurkan lagi dengan diperlakukannya UU No. 21 Tahun 2008 yang menjadi pendorong pertumbuhan perbankan syariah secara cepat.

Secara umum konsep murabahah transaksi jual beli di mana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual. Sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan. Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati, tidak dapat berubah

¹ Agus Arwani, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Yogyakarta:Deepublisher,20016), h.76

selama berlakunya akad. Dalam praktik perbankan, murabahah lazimnya dilakukan dengan cara pembiayaan angsuran. Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh.

Bank PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare adalah Bank KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, di antaranya KPR iB Jual Beli (skema murabahah), KPR iB sewa (skema ijarah), KPR iB Sewa Beli (skema Ijarah Muntahia Bittamlik-IMBT), dan KPR iB Kepemilikan Bertahap (musyarakah mutanaqisah). Namun yang banyak ditawarkan oleh bank syariah adalah skema jual beli (skema murabahah). Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut tentang pembiayaan KPR Syariah dengan akad murabahah ini supaya bisa memperoleh gambaran tentang mekanisme pembiayaan KPR Syariah dengan akad murabahah di dunia perbankan dan juga bahan pertimbangan pemberian pembiayaan KPR Syariah kepada nasabah, penerapan akad murabahah pada produk KPR Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare.

1.2. Rumusan masalah

- 1.2.1. Bagaimana ketentuan akad murabahah di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare?
- 1.2.2. Bagaimana penerapan akad murabahah pada produk KPR di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare?

1.3. Tujuan penelitian

- 1.3.1. Untuk mengetahui ketentuan pembiayaan murabahah di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare?

- 1.3.2. Untuk mengetahui penerapan akad murabahah pada produk di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare?



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Penelitian Terdahulu

Penelitian yang dilakukan oleh Fitri Hidayati 2014, pada penelitiannya yang berjudul “*Studi Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Cabang Jember*” hasil dari penelitian adalah strategi pemasaran yang ditetapkan Bank Muamalat Cabang Jember secara keseluruhan mengikuti program dari pusat, namun ada penambahan atau variasi yang khusus ditetapkan pada kantor cabang Jember. Konsep dan program pemasaran tidak jauh berbeda antara satu dengan yang lainnya. Hal ini dilakukan untuk mempercepat pengenalan perusahaan maupun produk yang dipunyai kepada masyarakat luas.

Dengan melakukan terlebih dahulu segmentasi pasar sasaran yang akan dituju, kemudian dilanjutkan dengan memilih pasar sasaran yang akan dilayani yaitu kepada nasabah potensial, tahap selanjutnya untuk mencapai pasar sasaran yang dituju maka Bank Muamalat menggunakan variabel-variabel dalam bauran pemasaran diantaranya menggunakan strategi produk, strategi harga, strategi distribusi, dan terakhir menggunakan strategi promosi yang dilakukan dengan menggunakan media cetak, media elektronik, media outdoor, serta media publisitas. Suatu pemasaran yang efektif, agresif, dan efisien sangat dibutuhkan oleh bank. Hal ini merupakan salah satu strategi untuk menarik perhatian masyarakat agar menjadi nasabah loyalis. Setelah semua dilakukan terbukti strategi penjualan pribadi yang ditetapkan bank Muamalat lebih efisien. Dengan dibuktikannya prosentase jumlah nasabah yang mengalami peningkatan setiap tahunnya.²

²Fitri Hidayati, *Studi Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Cabang Jember*, (Skripsi Sarjana: Universitas Jember, 2014).

Akan tetapi, penelitian ini berbeda dengan penelitian terdahulu, dimana penulis akan meneliti penerapan akad murabahah pada produk KPR Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare. Karna transaksi yang dilakukan ialah jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual dan sementara nasabah sebagai pembeli harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan. Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran, harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati, tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam praktik perbankan, murabahah lazimnya dilakukan dengan cara pembiayaan agsuran. Dalam transaksi ini barang diserahkan setelah akad, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh.³

Penelitian yang dilakukan oleh Abdul Malik 2016, pada penelitiannya yang berjudul “*Pembiayaan Murâbahah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Syari’ah Di Bank Rakyat Indonesia Syari’ah Kantor Cabang Mataram Perspektif Hukum Islam*” dengan hasil penelitiannya yaitu Strategi pemasaran yang dilakukan Bank BNI Syariah dalam memasarkan Produk Tabungan Perencanaan Nasional Hasanah yaitu dengan menggunakan tahap-tahap pemasaran yang terdiri dari *segmenting, targeting positioning*. Segmentasi pasar yang dilakukan Bank BNI Syariah Depok yaitu dengan membagi-bagi pasar atau mengelompokkan berdasarkan usia yaitu usia dewasa, dari segi pekerjaan pegawai, ibu rumah tangga sedangkan dari segi kebutuhan yaitu anak-anak sekolah, dan penetapan pasar sasaran sendiri Bank BNI Syariah lebih kepara ibu-ibu arisan yang punya rencana untuk umroh. Keunggulan yang dimiliki oleh Produk Tabungan Perencanaan Nasional Hasanah ini adalah

³Abdul Malik, *Pembiayaan Murâbahah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Syari’ah Di Bank Rakyat Indonesia Syari’ah Kantor Cabang Mataram Perspektif Hukum Islam*, (Skripsi Sarjana: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2016).

tingkat bagi hasilnya yang tinggi dibandingkan dengan tabungan lain sedangkan penentuan posisi pasar adalah tindakan merancang tawaran dan citra perusahaan sehingga menempati posisi yang berbeda (diantara pesaing) di dalam benak pelanggan sarannya. Pasar Bank BNI Syariah mempunyai fitur yang unggul sehingga dengan keadaan ini menjadikan Bank mempunyai *image* yang baik di matanasabah. Penerapan strategi pemasaran Produk Tabungan Perencanaan Nasional Hasanah yang berada di BNI Syariah Depok adalah dengan menampilkan mutu dari tabungan perencanaan nasional hasanah tersebut, sehingga dapat memenuhi keinginan atau kebutuhan pasar sasaran.

Penelitian ini berbeda dengan penelitian terdahulu, dimana penulis akan meneliti penerapan akad murabahah pada produk KPR Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare. pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli (murabahah) di mana pembayaran secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai dan nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa berakhir, karena bank Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare tidak akan mengenakan pinalti.

Penelitian yang dilakukan oleh Zidny IlmanNafi2013, pada penelitiannya yang berjudul *Akad Murabahah Di Bank Rakyat Indonesia (Bri) Syariah Cirebon Indonesia: Analisis Terhadap Produk Kredit Pemilikan Rumah (Kpr)*. hasil dari penelitiannya yaitu, strategi pasar sasaran yang digunakan terhadap nasabah non muslim pada Bank rakyat Indonesia (Bri) *Syariah Cirebon* atas dasar target pasuarnya adalah *retail corporate Bank* yaitu, bank yang lebih memfokuskan

pelayanan dan transaksi kepada nasabah ritel dan nasabah korporasi atau bisa juga dikatakan bank yang memfokuskan pelayanan dan transaksi dengan nasabah individual, perusahaan, dan lembaga. Dan pada tiga kategori tersebut yang paling banyak terdapat nasabah nonmuslimnya adalah jenis nasabah individu, baik jumlah nominal tabungan yang rendah hingga yang berjumlah besar sekalipun. Strategi posisi pasar yang digunakan terhadap nasabah non muslim pada Bank rakyat Indonesia (Bri) Syariah Cirebon yaitu dengan melakukan pengenalan produk sampai perbandingan harga dengan bank lain. seperti melakukan aktivitas yang sudah direncanakan sebelumnya yaitu dengan niat untuk menawarkan produk-produk yang tersedia di Di Bank Rakyat Indonesia (Bri) Syariah Cirebon melalui cara membagikan brosur hingga melakukan *Canvassing* ataupun *Solisit*. Dan strategi bauran pemasaran yang digunakan terhadap nasabah non muslim pada Bank rakyat Indonesia (Bri) adalah dalam *marketing mix* ini meliputi lima variabel yaitu, *Product, Place, Price, promotion, dan People*.⁴

Peneliti tersebut memiliki beberapa persamaan dan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Termasuk mengenai strategi pemasaran yang digunakan yaitu strategi pemasaran *Targeting, Positioning dan Marketing Mix*. Akan tetapi, penelitian yang akan dilakukan berbeda dengan penelitian terdahulu, dimana penulis akan meneliti penerapan akad murabahah pada produk Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare.

⁴Zidny ImanNafi, *Akad Murabahah Di Bank Rakyat Indonesia (Bri) Syariah Cirebon Indonesia: Analisis Terhadap Produk Kredit Pemilikan Rumah (Kpr)*, (Skripsi Sarjana: Universitas Malaya, 2013).

2.2 Tinjauan Teoritis

2.2.1 Teori Penerapan

Penerapan merupakan sebuah tindakan yang dilakukan, baik secara individu maupun kelompok dengan maksud untuk mencapai tujuan yang telah dirumuskan. Cahyoning dalam J.S Badudu dan Sutan Mohammad Zain “penerapan adalah hal, cara atau hasil”.

Adapun menurut Lukman Ali, “penerapan adalah mempraktekkan atau memasang”. Penerapan dapat juga diartikan sebagai pelaksanaan. Sedangkan Riant Nugroho “penerapan pada prinsipnya cara yang dilakukan agar dapat mencapai tujuan yang diinginkan”.⁵

Berbeda dengan Nugroho, menurut Wahab dalam Van Meter dan Van Horn “penerapan merupakan tindakan-tindakan yang dilakukan baik oleh individu-individu atau kelompok-kelompok yang diarahkan pada tercapainya tujuan yang telah digariskan dalam keputusan”. Dalam hal ini, penerapan adalah pelaksanaan sebuah hasil kerja yang diperoleh melalui sebuah cara agar dapat dipraktekkan kedalam masyarakat.⁶

Dimana nasabah yang mengajukan permohonan harus memenuhi syarat sah perjanjian yaitu, unsure subjektif harus berumur 21 tahun atau telah/pernah menikah, sehat jasmani dan rohani. Objek *murabahah* tersebut juga harus tertentu, jelas dan merupakan milik yang penuh dari pihak bank misalnya saja objek *murabahahnya* adalah rumah. Dalam pelaksanaannya pembelian objek *murabahah*

⁵<http://BelajarPendidikanPkn.blogspot.com/2017/03/pengertian-penerapan-dan-unsur-unsur.html>. diakses pada tanggal 30 November 2018.

⁶<http://BelajarPendidikanPkn.blogspot.com/2017/03/pengertian-penerapan-dan-unsur-unsur.html>. diakses pada tanggal 30 November 2018.

tersebut dilakukan oleh nasabah *murabahah* itu sendiri atau sebagai wakil dari pihak bank dengan akad *wakalah* atau perwakilan. Setelah akad *wakalah* dimana pembeli *murabahah* tersebut bertindak untuk dan atas nama bank untuk melakukan pembelian objek *murabahah* tersebut, hal ini dimungkinkan dan tidak menyalahi syariah islam karena dalam.

Fatwa no.04/dsn-mui/iv/2000 tentang *murabahah*, sebagai landasan syariah transaksi *murabahah* adalah sebagai berikut: pada bagian pertama angka (9) disebutkan bahwa jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip, menjadi milik bank. dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan prinsip syariah dalam akad *murabahah* pada bank bni syariah parepare telah sesuai dengan uu perbankan syariah dan fatwa dsn-mui. Dalam pembiayaan *murabahah* nasabah diuntungkan dalam hal tidak dikenakannya bunga dalam *murabahah* ini.⁷

2.2.2 Teori Murabahah

2.2.2.1 Pengertian Murabahah

Murabahah adalah transaksi jual beli di mana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan. Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati, tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam praktik perbankan, *murabahah* lazimnya dilakukan dengan cara

⁷ Fatwa Dewan syariah Nasional No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Mudharabah*.

pembayaran angsuran. Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh.⁸

Murabahah merupakan produk pembiayaan perbankan syariah yang dilakukan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli. Namun murabahah bukan transaksi jual beli biasa antara satu pembeli dan satu penjual saja sebagaimana yang kita kenal didalam dunia bisnis perdagangan di luar perbankan syariah. Pada perjanjian *murabahah*, bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli terlebih dahulu barang itu dari pemasok barang dan setelah kepemilikan barang itu secara yuridis berada di tangan bank, kemudian bank tersebut menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan suatu margin atau keuntungan dimana nasabah harus diberitahu oleh bank berapa harga beli bank dari pemasok dan menyepakati berapa margin yang ditambahkan ke atas harga beli bank tersebut.⁹

Dengan demikian, *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

Adapun landasan hukum dari pembiayaan murabahah dalam Q,S An-Nisa ayat 29:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْۙ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْۙ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

Terjemahannya:

⁸Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*(Samrinda: Pustaka Yustisia, 2001), h. 43

⁹Sutan Remi Sjahdeini, *Perbankan Syariah “Produk-produk dan Aspek Hukumnya”* (Cet I; Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), h. 191.

“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.”¹⁰

2.2.2.2 Rukun Murabahah

Rukun dari akad murabahah yang harus dipenuhi dalam setiap transaksi ada beberapa yaitu:¹¹

1. Penjual (*ba'i*) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual
2. Pembeli (*musytari*) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli baran.
3. Ada objek akad
4. *Shigat* (Ijab dan Qabul)

Akad harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad, antara ijab dan qabul harus selaras baik spesifikasi barang maupun harga dari objek tersebut, tidak menggantungkan pada klausul yang baru akan terjadi pada hal/kejadian yang akan datang.¹²

2.2.2.3 Prinsip pokok Pembiayaan Murabahah

Pasal 3 PBI No. 9/19/PBI/2007 menegaskan bahwa prinsip syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 1 dilakukan kegiatan penyaluran dana

¹⁰Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Cet XI; Jatinegara: CV Darus Sunnah, 2007). h, 84.

¹¹Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007), h. 82

¹²Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, h. 8.

berupa pembiayaan dengan menggunakan Akad Murabahah berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:¹³

1. Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi Murabahah dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang.
2. Barang adalah objek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya.
3. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk Pembiayaan atas dasar Akad Murabahah, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah.
4. Bank wajib melakukan analisis atas permohonan Pembiayaan atas dasar Akad Murabahah dari nasabah yang lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (*Character*) dan atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*Capacity*), keuangan (*Capital*) dan atau prospek usaha (*Condition*).
5. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
6. Barang wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan oleh nasabah.
7. Kesepakatan atas keuntungan (*margin*) ditentukan hanya satu kali pada awal Pembiayaan atas dasar Murabahah dan tidak berubah selama periode Pembiayaan.

¹³Abdul Ghofur Anshori, Hukum Perbankan Syariah, (Bandung: Rafika Aditama, 2009), hal. 46-47

8. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad Pembiayaan atas dasar Murabahah.
9. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah.

Prinsip pokok (*standar*) minimal pembiayaan murabahah yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:¹⁴

1. Murabahah adalah penjualan barang oleh seseorang kepada pihak lain dengan pengaturan bahwa penjual berkewajiban untuk mengungkapkan kepada pembeli harga pokok dari barang dan *margin* keuntungan yang dimasukkan ke dalam harga jual barang tersebut.
2. Barang yang diperjualbelikan haruslah barang-barang yang nyata dan bukan berupa dokumen-dokumen kredit.
3. Karena merupakan jual beli, maka komoditas yang menjadi objek jual beli dari transaksi murabahah haruslah berwujud, dimiliki oleh penjual, menanggung risiko kepemilikan (*risks of ownership*) sebelum menjual komoditas tersebut kepada pembeli/konsumen.
4. Murabahah, seperti layaknya jual beli lainnya, memerlukan adanya suatu penawaran dan pernyataan menerima (ijab dan qabul) yang mencakup kesepakatan kepastian harga, tempat penyerahan, dan tanggal harga yang disepakati dibayar (dalam hal pembayaran secara tangguh).
5. Dalam transaksi murabahah, penunjukan agen, bila ada pembelian barang oleh atau untuk dan atas nama bank, dan penjualan akhir barang kepada nasabah

¹⁴Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), h. 163-165.

seluruhnya harus merupakan transaksi yang independen satu sama lain dan harus didokumentasikan/dicatat secara terpisah.

6. Invoice yang diterbitkan oleh supplier adalah atas nama bank karena komoditas yang dibeli oleh suatu agen adalah atas nama bank tersebut.
7. Bila transaksi jual beli telah disepakati, maka harga jual yang ditetapkan tidak dapat berubah.
8. Dalam perjanjian dapat dimasukkan klausul dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran atau default bahwa nasabah diharuskan membayar denda yang dihitung dalam suatu persentase perhari ataupun per tahun dan penerimaan denda tersebut akan dibukukan dalam dana kebijakan pada bank.
9. Bank dapat meminta kepada pengadilan yang sesuai untuk mengambil aset agunan yang ditetapkan oleh pengadilan sesuai dengan kewenangannya, dan yang boleh diambil bank hanya biaya langsung dan biaya tidak langsung yang benar-benar telah dikeluarkan, sedangkan *opportunity cost* tidak diperkenankan diganti. Agunan juga dapat dijual oleh bank tanpa intervensi dari pengadilan.
10. Nasabah dapat dimintakan untuk memberikan jaminan dalam bentuk surat sanggup, hipotek, klien, hak tanah atau bentuk aset lainnya.
11. Kontrak murabahah tidak dapat di-roll over karena barang ketika dijual bank telah menjadi hak nasabah.
12. Perjanjian *buy-back* dilarang, dengan demikian komoditas yang telah dimiliki oleh nasabah tidak dapat menjadi objek transaksi murabahah antara nasabah tersebut dengan bank yang membiayai.
13. *Promisory note* atau *bill of change* atau bukti utang lainnya tidak dapat dipindah tangankan atau transfer dengan suatu harga yang berbeda dari *facevalue*-nya.

2.2.3 Teori Pembiayaan

2.2.3.1 Pengertian Pembiayaan

Kasmir mendefinisikan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁵

Menurut Muhammad Syafi'i Antonion pembiayaan secara luas berarti financial atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung *investasi* yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalanka oleh orang lain, sedangkan dalam arti sempit pembiayaan yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik itu dilakukan sendiri maupun lembaga. Orientasi dari pembiayaan tersebut untuk mengembangkan dan atau meningkatkan usaha dan pendapatan dari para pengusaha kecil dan menengah, yang mana sasaran pembiayaan adalah semua faktor ekonomi yang memungkinkan untuk dibiayai seperti pertanian, industri rumah tangga (home industri), perdagangan dan jasa. Dengan harapan produk pembiayaan memberikan manfaat di dalam meningkatkan kesejahteraan ekonomi rumah tangga anggotanya.¹⁶

Dapat juga diartikan bahwa pembiayaan merupakan suatu aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepihak lain selain bank berdasarkan dengan prinsip syariah dan dalam pembiayaan juga harus didasari oleh kepercayaan antara yang memberi pembiayaan dan penerima pembiayaan.

¹⁵Kasmir. *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001),h. 92

¹⁶Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syariah dari Teori Ke Praktek*. (Cet I; Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 170.

2.2.3.2 Unsur-Unsur Pembiayaan

Kredit yang diberikan oleh suatu lembaga kredit didasarkan atas kepercayaan, sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan. Ini berarti bahwa suatu lembaga kredit baru akan memberikan kredit kalau ia betul-betul yakin bahwa si penerima kredit akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua pihak. Tanpa keyakinan tersebut, suatu lembaga kredit tidak akan meneruskan simpanan masyarakat yang diterimanya.

Unsur-unsur yang terdapat dalam pembiayaan :

1. Kepercayaan.

Kepercayaan adalah keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.

2. Waktu

Waktu adalah suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai *agio* dari uang yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.

3. *Degree of risk*

Degree of risk adalah suatu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari. Semakin lama kredit yang diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan

itu, maka masih selalu terdapat unsure ketidak tahuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsure risiko. Dengan adanya unsure risiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.

4. Prestasi

Prestasi adalah objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat bentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi¹⁷ kredit yang menyangkut uang yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.¹⁸

2.2.3.3 Tujuan Pembiayaan

Pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank syariah. Tujuan pembiayaan yang dilaksanakan perbankan syariah terkait dengan *stakeholder*, yakni sebagai berikut :

1. Pemilik

Dari sumber pendapatan bank syariah, para pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut.

2. Pengawai

Para pengawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya.

3. Masyarakat

Masyarakat disini meliputi pemilik dana, debitur yang bersangkutan, dan masyarakat umumnya konsumen. Pemili dana mengharapkan dari dana yang diinvestasika akan diperoleh bagi hasil. Debitur yang bersangkutan dengan adanya

¹⁷Thomas suyatno,*Dasar-Dasar Perkreditan*. h.19.

penyedia dana baginya, akan terbantu guna untuk menjalankan usahanya (sektor produktif) atau terbantu untuk pengadaan barang yang diinginkannya (pembiayaan konsumtif).

4. Konsumen

Mereka dapat memperoleh barang-barang yang dibuthkannya¹⁹ dengan adanya pembiayaan yang ditawarkan bank tersebut.

2.2.4 Teori Produk

2.2.4.1 Pengertian Produk

Pengertian produk dalam kamus besar bahasa Indonesia adalah barang atau jasa yang dibuat dan ditambah gunanya atau nilainya dalam proses produksi dan menjadi hasil akhir dari proses produksi itu.²⁰

Produk adalah segala sesuatu yang dapat ditawarkan untuk memuaskan suatu kebutuhan dan keinginan. Pelanggan memuaskan kebutuhan dan keinginannya lewat produk. Istilah lain dari produk adalah penawaran atau pemecahan. Produk dapat dibedakan menjadi tiga jenis yaitu barang fisik, jasa dan gagasan.²¹

Produk berdasarkan sudut pandang ekonomi dapat dipahami bahwa segala sesuatu yang merupakan hasil karya cipta yang memiliki nilai sehingga mampu dipasarkan kepada konsumen untuk mendapatkan keuntungan.

Strategi produk menggambarkan tindakan yang digunakan oleh komponen produk dari bauran pemasaran untuk mencapai tujuan sebuah perusahaan. Sebuah item produk adalah sebuah pemasaran yang paling rendah/ dasar dalam bauran

¹⁹Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*. (Cet II; Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 303

²⁰Dendy Sugono dkk, *Kamus Bahasa Indonesia* (Jakarta : Pusat Bahasa, 2008), h. 1215.

²¹Veithzal Rivai, *Islamic Marketing*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 12.

produk ini adalah item tersendiri. Sebuah lini produk adalah jumlah item produk tersendiri yang terkait. Hubungan ini biasanya secara umum. Sebuah bauran produk adalah kumpulan dari lini produk dalam kekuasaan dan kepemilikan perusahaan. Konsistensi bauran produk menunjuk pada kedekatan atau kemiripan lini produk. Dalam bisnis besar komitmen atau seluruh departemen diciptakan untuk tujuan tersebut. Bahkan dalam perusahaan kecil bagaimanapun pengembangan sebuah produk baru memerlukan sebuah proses yang sudah tersusun.²²

2.2.4.2 Pengembangan Produk

Setiap produk memiliki masa dalam pasar. Ketika produk tak lagi dikenal oleh konsumen maka tentu dibutuhkan pengembangan produk sebagai upaya membangkitkan kembali masa produk. Berikut ini langkah-langkah penting untuk mengembangkan produk baru :²³

1. Mengembangkan ide baru

Langkah pertama dalam menciptakan produk baru adalah mengembangkan sebuah ide. Ketika berfokus pada peningkatan produk yang ada, idenya sudah ada dan perusahaan hanya perlu berusaha untuk membuatnya lebih baik. Ketika mengembangkan produk yang sama sekali baru, metode yang umum adalah mengidentifikasi kebutuhan atau pilihan konsumen yang tidak terpenuhi oleh produk yang ada. Tujuan terpenting adalah mengembangkan produk yang lebih baik dari produk-produk yang ada untuk memuaskan konsumen.

²²Justin G.L dkk. *Kewirausahaan Manajemen Usaha Kecil*, (Jakarta : Salemba Empat, 2001), h. 353-354.

²³Jeff Madura, *Pengantar Bisnis Buku 2*, (Jakarta : Salemba Empat, 2001), h. 95-98.

2. Menilai kelayakan ide produk

Setiap ide untuk produk baru atau pengembangan produk-produk harus dinilai dengan memperkirakan biaya dan keuntungan. Ide tersebut harus dilaksanakan hanya jika keuntungannya melebihi biayanya.

3. Merancang dan menguji produk

Jika perusahaan yakin jika produk baru layak untuk dilaksanakan, maka harus ditentukan rancangan dan karakteristik lain dari produk tersebut. Produk baru tersebut harus diuji sebelum diimplementasikan secara penuh.

4. Mendistribusikan dan mempromosikan produk

Ketika perusahaan memperkenalkan produk-produk baru atau mengembangkan produk yang ada, mereka menginformasikan kepada konsumen. Produk yang baru atau yang telah diperbaiki kemudian dikenalkan kepada konsumen melalui berbagai tehnik pemasaran.

5. Pengawasan pasca produksi

Setelah produk baru diperkenalkan kepada pasar, maka biaya dan keuntungan aktual harus diukur dan dibandingkan dengan biaya dan keuntungan yang telah diramalkan sebelumnya.

2.2.5 Teori Bank

2.2.4.1 Pengertian Bank

Bank adalah lembaga perantara keuangan yang bertugas menghimpun dana dari masyarakat yang memiliki kelebihan dana (surplus unit), kemudian menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan dana (deficit unit),²⁴ sehingga bank disebut dengan *Financial Depository Institution*.

²⁴Gusti Ayu Pernawati, Gede Ayu Yuniarta dan Ni Luh Gede Erni Sulindawati, *Akuntansi Perbankan* (Yogyakarta: Ruko Jambusari 7A, 2014), h. 193

Menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.²⁵

Aktivitas perbankan yang pertama adalah menghimpun dana dari masyarakat luas yang dikenal dengan istilah di dunia perbankan adalah kegiatan *funding*. Agar masyarakat mau menyimpan dananya di bank, maka pihak perbankan memberikan rangsangan berupa balas jasa yang akan diberikan kepada si penyimpan. Balas jasa tersebut dapat berupa bunga, bagi hasil, hadiah, pelayanan atau balas jasa lainnya. Semakin tinggi balas jasa yang diberikan, akan menambah minat masyarakat untuk menyimpan dananya. Oleh karena itu, pihak perbankan harus memberikan berbagai rangsangan dan kepercayaan sehingga masyarakat berminat untuk menanamkan dananya.²⁶

2.2.4.2 Bank Syariah

Bank Syariah adalah lembaga penyedia jasa keuangan yang bekerja berdasarkan etika dan sistem nilai Islam yang mempunyai sifat khusus yakni bebas dari kegiatan spekulatif yang nonproduktif seperti perjudian, bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan (tidak pasti), berprinsip pada keadilan dan hanya membiayai kegiatan usaha yang halal. Selain itu juga didasari oleh larangan dalam agama Islam untuk memungut maupun meminjam dengan bunga atau yang disebut dengan riba serta menonjolkan aspek keadilan dalam bertransaksi, investasi yang beretika, mengedepankan nilai-nilai kebersamaan dan persaudaraan dalam

²⁵Ismail, *Perbankan Syariah* (Cet I; Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011), h. 30

²⁶Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Ed. Revisi; Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), h. 26

berproduksi, dan menghindari kegiatan spekulatif dalam bertransaksi keuangan. Dalam pelaksanaannya yang menjadi tujuan bank syariah adalah tercapainya kesejahteraan sosial yang baik.

Bank syariah beroperasi yang tidak mengandalkan pada sistem bunga atau lembaga keuangan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadis Nabi SAW. Atau dengan kata lain, bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariah Islam.²⁷ Prinsip syariah yang dimaksud adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk menyimpan dana atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang sesuai dengan prinsip syariah. Kegiatan bank syariah merupakan implementasi dari prinsip ekonomi Islam dengan karakteristik, antara lain:

1. Pelarangan riba dalam berbagai bentuknya
2. Tidak diperkenankan melakukan kegiatan yang bersifat spekulatif
3. Tidak diperkenankan menggunakan dua harga untuk satu barang
4. Konsep uang sebagai alat tukar bukan sebagai komoditas.²⁸

2.2.4.3 Kelembagaan Bank Syariah

Bank syariah bukan sekedar bank yang bebas bunga, tetapi juga memiliki pencapaian kesejahteraan. Secara fundamental terdapat beberapa karakteristik bank syariah :²⁹

²⁷Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Cet II; Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 2.

²⁸Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, h. 5

²⁹Andri Soemita, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Cet. VII; Jakarta: Kencana, 2009), h. 63.

1. Riba digambarkan sebagai suatu yang buruk. Allah SWT mengancam akan memberikan balasan yang keras kepada orang Yahudi yang memakan riba. Allah SWT. berfirman dalam Q.S, An-Nisa’/4: 160-161, sebagai berikut :

فَبِظُلْمٍ مِّنَ الَّذِينَ هَادُوا حَرَّمْنَا عَلَيْهِمْ طَيِّبَاتٍ أُحِلَّتْ لَهُمْ وَبِصَدِّهِمْ عَنِ سَبِيلِ اللَّهِ كَثِيرًا ﴿١٦٠﴾ وَأَخَذِهِمُ الرِّبَا وَقَدْ هُمُ الرِّبَاؤُا وَقَدْ بُهِتُوا عَنْهُ وَأَكَلِهِمْ أَمْوَالَ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ وَأَعْتَدْنَا لِلْكَافِرِينَ مِنْهُمْ عَذَابًا أَلِيمًا ﴿١٦١﴾

Terjemahnya:

Maka disebabkan kezaliman orang-orang Yahudi, Kami haramkan atas (memakan makanan) yang baik-baik (yang dahulunya) Dihalalkan bagi mereka, dan karena mereka banyak menghalangi (manusia) dari jalan Allah,161. dan disebabkan mereka memakan riba, Padahal Sesungguhnya mereka telah dilarang daripadanya, dan karena mereka memakan harta benda orang dengan jalan yang batil. Kami telah menyediakan untuk orang-orang yang kafir di antara mereka itu siksa yang pedih³⁰.

2. Riba diharamkan dengan dikaitkan kepada suatu tambahan yang berlipat ganda. Para ahli tafsir berpendapat bahwa pengambilan bunga dengan tingkat yang cukup tinggi merupakan fenomena yang banyak dipraktikan pada masa tersebut. Allah berfirman, Allah SWT. berfirman dalam Q.S, Ali-Imran/3: 130, sebagai berikut:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴿١٣٠﴾

Terjemahnya:

³⁰Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. h. 94

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertaqwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keuntungan.³¹

Ayat ini turun pada tahun ke-3 Hijriah. Secara umum, ayat ini harus di pahami bahwa kriteria berlipat ganda bukanlah merupakan syarat dari terjadinya riba (jikalau bunga berlipat ganda maka riba, tetapi jikalau kecil bukanlah riba), tetapi ini merupakan sifat umum dari praktik pembungaan uang pada saat itu.

Tahap terakhir, Allah SWT dengan jelas dan tegas mengharamkan apapun jenis tambahan yang diambil dari pinjaman. Ini adalah ayat yang terakhir yang diturunkan menyangkut riba. Allah SWT. berfirman dalam Q.S, Al-Baqarah/1: 278-279, sebagai berikut :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اتَّقُوا اللّٰهَ وَذَرُوْا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَاۤ اِنْ كُنْتُمْ مُّؤْمِنِيْنَ ۗ فَاِنْ لَّمْ تَفْعَلُوْا فَاذْنُوْا بِحَرْبٍ مِّنَ اللّٰهِ وَرَسُوْلِهِۦ ۗ وَاِنْ تَبْتَغُوْا فَلَکُمْ رُءُوْسُ اَمْوَالِکُمْ لَا تَظْلُمُوْنَ ۗ وَلَا تُظْلَمُوْنَ ۗ

Terjemahnya:

Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa Riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman.²⁷⁹ Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), Maka ketahuilah, bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu. dan jika kamu bertaubat (dari pengambilan riba), Maka bagimu pokok hartamu; kamu tidak Menganiaya dan tidak (pula) dianiaya³².

³¹ Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. h. 61

³²Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. h. 43-44

Demikianlah ayat-ayat Al-Qur'an diatas menerangkan bahwa riba adalah sebuah tindakan yang mutlak diharamkan oleh Allah swt.yang mesti dihindari oleh kalangan umat muslim.

2.2.5 Teori KPR

2.2.5.1 Pengertian KPR Syariah

Dalam kredit kehidupan sehari-hari kredit bukan merupakan perkataan yang asing bagi masyarakat kata. Perkataan kerdit tidak saja dikenal oleh masyarakat di kota-kota besar, tetapi sampai di desa-desa pun kata kredit tersebut sudah sangat populer.

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani (*credere*) yang berarti kepercayaan (*truth* atau *faith*). Oleh karena itu dasar dari kerdit ialah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan.

Dengan demikian kredit dapat pula berarti bahwa pihak kesatuan memberikan prestasi baik berupa barang, uang, atau jasa pihak lain, sedangkan kontrapersi akan diterima kemudian (dalam jangka waktu tertentu). Dalam hitungan ini, Raymond P. Kent dalam buku karangannya *Money and Banking* mengatakan bahwa “ kerdit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembeyaran pada waktu diminta, atau pada waktu akan datang dan waktu yang telah ditentukan.”³³

1. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan

³³<https://www.kompasiana..com/matlexaw/54f7643ea33311d2338647cr/kpr>. Diakses pada tanggal 30 November 2018

perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa: Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

2. KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.³⁴

Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli. Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik/turunnya angsuran ketika suku bunga ber gejolak.

Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti. Bank syariah tidak memberlakukan sistem pinalti karena harga KPR sudah ditetapkan sejak awal. Pembiayaan rumah ini dapat digunakan untuk membeli rumah (rumah, ruko, rukan, apartemen) baru maupun bekas, membangun atau merenovasi rumah, dan untuk

³⁴<http://www.perumahanmurahbekasi.com/2014/06/pebedaan-pengertian-rumah-subsidi-dan.html>. Diakses pada tanggal 30 November 2017.

pengalihan pembiayaan KPR dari bank lain. Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan syariah terletak pada akadnya.

Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, di antaranya KPR iB Jual Beli (skema murabahah), KPR iB sewa (skema ijarah), KPR iB Sewa Beli (skema Ijarah Muntahia Bittamlik-IMBT), dan KPR iB Kepemilikan Bertahap (musyarakah mutanaqisah). Namun yang banyak ditawarkan oleh bank syariah adalah skema jual beli (skema murabahah).

2.3 Tinjauan Konseptual

2.3.1 Pengertian penerapan

Penerapan merupakan sebuah tindakan yang dilakukan, baik secara individu maupun kelompok dengan maksud untuk mencapai tujuan yang telah dirumuskan. Cahyoonim dalam J.S Badudu dan Sutan Mohammad Zain “penerapan adalah hal, cara atau hasil”.

2.3.2 Pengertian Akad

Kata akad berasal dari bahasa Arab *al'aqad* yang secara etimologi berarti perikatan, perjanjian, dan pemufakatan (al-ittifaq).³⁵ Akad mengacu terjadinya dua perjanjian atau lebih, yaitu bila seseorang mengadakan janji kemudian ada orang lain yang menyetujui janji tersebut serta menyatakan pula suatu janji yang berhubungan dengan janji pertama, maka terjadilah perikatan dua buah janji (*'ahdu*) dari dua orang yang mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang lain disebut perikatan

³⁵Abdul Rahman Ghazaly, Ghufroon Ihsan, Sapiudin Shidiq, *Fiqih Muamalat* (Cet I: Kencana Prenada Media Group, 2010), h. 50

(*'Aqad*).³⁶ Akad secara termonologi adalah pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan penerima ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan.³⁷

Dengan demikian, *ijab-qabul* adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridaan dalam berakad diantara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara'³⁸ dan akad juga merupakan suatu kerelaan para pihak dan memunculkan akibat hukum terhadap objek yang dilakukan.

Akad dalam transaksi syariah adalah suatu perikatan yang tidak mengandung *gharar* (penipuan), *maysir* (perjudian), *riba* (bunga), *dzulmu* (penganiayaan), *riswah* (suap), barang haram, maksiat.

Akad bersifat mengikat kedua belah pihak yang saling bersepakat, yakni masing-masing pihak terikat untuk melaksanakan kewajiban mereka masing-masing yang telah disepakati terlebih dahulu. Bila kewajiban tidak dapat dipenuhi, sanksi yang diterima sesuai dengan kesepakatan awal kontrak. Pengertian Akad Menurut Para Ulama

1. Menurut ulama Syafi'iyah, Malikiyah, dan Hambaliyah akad adalah:

Segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti waqaf, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, perwakilan dan gadai.

³⁶Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Cet I: Jakarta; PT Raja Grafindo Persada), h. 45

³⁷Abdul Rahman Ghazaly, Ghufroon Ihsan, Sapiudin Shidiq, *Fiqih Muamalat* (Cet I: Jakarta; Kencana Prenada Media Group, 2010), h. 51

³⁸Rachmat Syafe'I, *Fiqih Muamalah* (Cet III: Bandung; Pustaka Setia, 2001), h. 44.

2. Menurut Mustafa Ahmad az-Zarqa akad adalah:

Tindakan hukum (ikatan secara hukum) yang dilakukan oleh dua atau beberapa pihak yang sama-sama berkeinginan untuk mengikatkan diri.³⁹

3. Menurut ulama Hanafiyah akad adalah:

Ikatan antara penjual dan pembeli yang disebut ijab Kabul. Jual beli belum dikatakan sah sebelum ijab dan kabul dilakukan, sebab ijab dan kabul menunjukkan kerelaan (Keridhaan).

4. Menurut Prof. Hasbi Ash-Shiddieqy akad adalah:

Pengaitan ucapan salah seorang yang melakukan akad dengan yang lainnya secara syara' pada segi yang tampak dan berdampak pada objeknya.⁴⁰

2.3.3 Pengertian murabahah

Transaksi jual beli di mana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual. Sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan. Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati, tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam praktik perbankan, murabahah lazimnya dilakukan dengan cara pembiayaan cicilan. Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh.

Fatwa dewan syariah nasional 04/ DSN –MUI /IV/2000 tanggal 1 april dipaparkan tentang ketentuan umum murabahah akad murabahah yang isi sebagai berikut: 1). Bank nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba, 2)

³⁹ Abdulahana. *Kaidah-Kaidah Keabsahan Multi Akad* (Cet I; Yogyakarta: CV. Orbittrust Corp). h, 27.

⁴⁰ Muhammad Abdul Kadir. *Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1986). h, 43.

Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah islam, 3) Bank membiayai sebagai atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba, 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara berhutang, 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli ditambah margin keuntungan, bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

Murabahah adalah Dalam konotasi islam pada dasarnya berarti penjualan. Penjualan pada murabahah secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang di peroleh pada nilai tersebut. Keuntungan tersebut bisa berupa nominal keseluruhan (lump sum) atau berdasarkan persentase. Murabahah dalam lembaga keuangan merupakan perjanjian jual beli antara lembaga keuangan syariah termasuk bank dengan nasabah. Bank syariah membeli barang yang diperlukan nasabah, kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehannya ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara Bank Syariah dan nasabah. Murabahah berbeda dengan musawamah, atau penjualan komoditas/barang dengan harga lump sum tanpa member tahu nilai pokoknya.

Akadtransaksimuamalahdenganmenerapkanprinsip jual beli barang sebesar harga perolehan barang ditambahmargin yangdisepakati olehparapihak.Harga perolehan diinformasikan oleh penjual kepadapembeli.

2.3.4 Pengertian pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu kegiatan pokok bank, yaitu memberikan

fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*. Landasan hukumnya adalah Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 6/24/PBI/2004 Bab V Pasal 36 yaitu bank wajib menerapkan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian dalam melakukan kegiatan usaha yang meliputi penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan investasi

2.3.5 Pengertian produk

Menurut kamus besar bahasa Indonesia produk adalah barang atau jasa yang dibuat dan ditambah gunanya atau nilainya dalam proses produksi dan menjadi hasil akhir dari proses produksi itu.⁴¹ Produk secara umum diartikan sebagai sesuatu yang dapat memenuhi kebutuhan dan keinginan pelanggan. Artinya apapun wujudnya, selama itu dapat memenuhi keinginan pelanggan dan kebutuhan kita katakan sebagai produk. Phillip kotler mendefinisikan produk sebagai sesuatu yang dapat ditawarkan ke pasar untuk mendapatkan perhatian untuk dibeli, untuk digunakan atau dikonsumsi yang dapat memenuhi keinginan dan kebutuhan.⁴²

Produk yang diinginkan pelanggan, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud adalah produk yang berkualitas tinggi. Artinya produk yang ditawarkan oleh bank kepada nasabahnya memiliki nilai lebih baik dibandingkan dengan produk bank pesaing. Produk yang berkualitas tinggi yang berhasil diciptakan oleh bank akan memberikan berbagai keuntungan baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang.

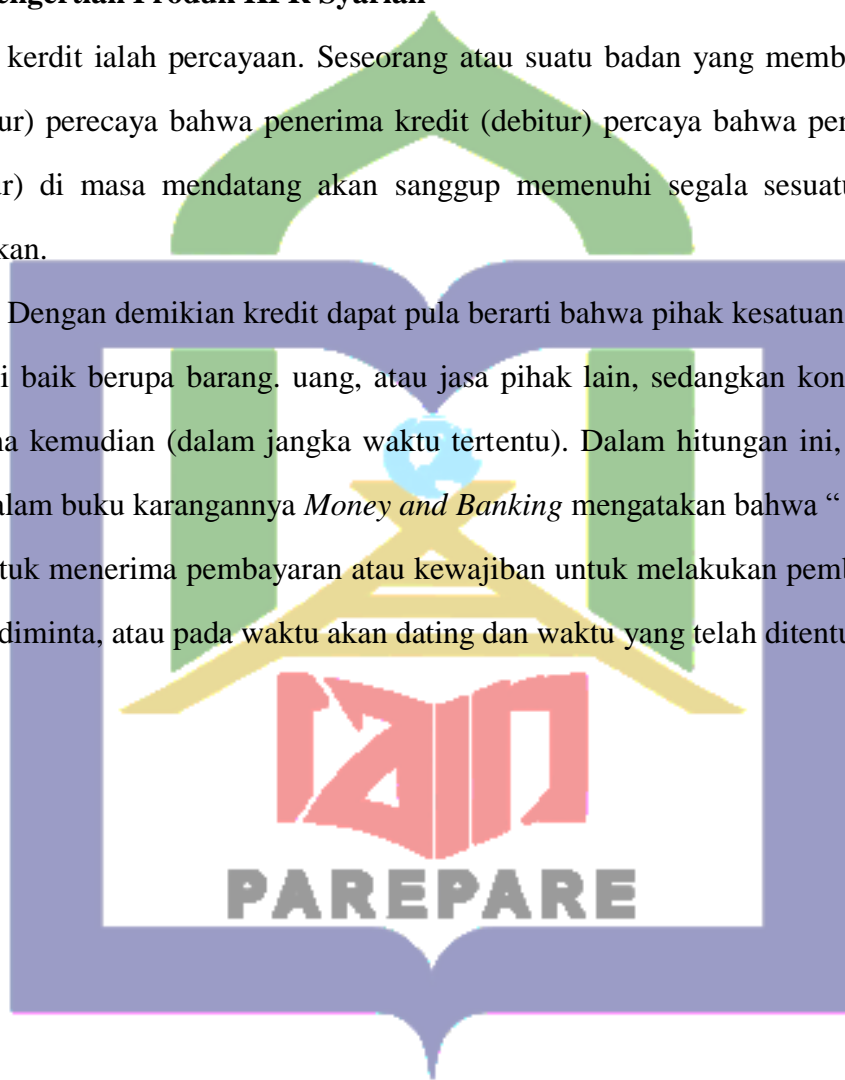
⁴² Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2000), h. 186.

Dalam judul peneliti kata produk dibatasi sebagai program atau merek dari penerapan akad murabahah pada produk Kpr yang akan diteliti penulis di Bank BTN syariah parepare

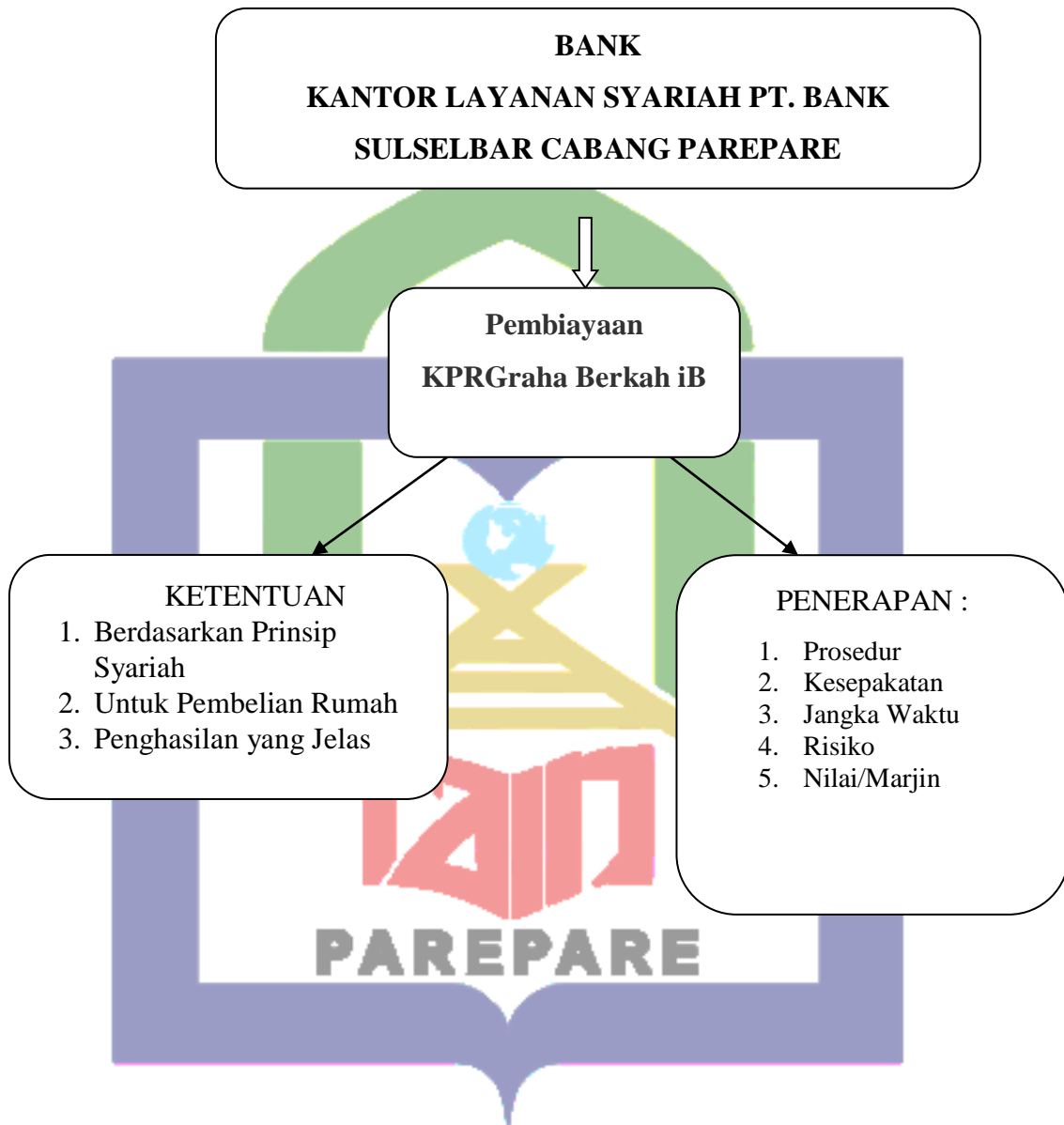
2.3.6 Pengertian Produk KPR Syariah

kerdit ialah percayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan.

Dengan demikian kredit dapat pula berarti bahwa pihak kesatuan memberikan prestasi baik berupa barang, uang, atau jasa pihak lain, sedangkan kontrapersi akan diterima kemudian (dalam jangka waktu tertentu). Dalam hitungan ini, Raymond P. kent dalam buku karangannya *Money and Banking* mengatakan bahwa “ kerdit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembeyaran pada waktu diminta, atau pada waktu akan dating dan waktu yang telah ditentukan.



2.4 Kerangka Pikir



BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merujuk pada pedoman penulisan karya ilmiah yang diterbitkan STAIN Parepare. Metode penelitian dalam buku tersebut, mencakup beberapa bagian, yakni jenis penelitian, lokasi dan waktu penelitian, fokus penelitian, jenis dan sumber data yang digunakan, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.⁴³

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah metode kualitatif. Penelitian Kualitatif adalah penelitian tentang riset yang bersifat diskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Metode kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data diskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan. Menurut Kirk dan Miller menyebutkan, pendekatan kualitatif adalah tradisi tertentu dalam ilmu social yang secara fundamental bergantung pada pengamatan pada manusia dalam kawasannya sendiri dan berhubungan dengan orang-orang tersebut dalam bahasanya.⁴⁴

Penelitian ini menggunakan pendekatan fenomenologi untuk menganalisis atau memaknai sesuatu berdasarkan hal-hal yang terjadi atau peristiwa yang berkenaan dengan memahami pengalaman dari suatu fenomena.

⁴³Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah (Makalah dan Skripsi)*, Edisi Revisi (Parepare: STAIN Parepare, 2013), h. 30.

⁴⁴Basrowi dan Suwandi, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Jakarta, Rineka Cipta: 2008), h. 21.

3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Bank PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare yang terletak di Jl. Bau Massepe dalam rentang No. 468 kota pare-pare waktu \pm 2 bulan.

3.3 Fokus Penelitian

Penelitian ini memfokuskan pada Penerapan Akad Murabah Pada Produk KPR Graha Berkah iB Bank PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare

3.4 Sumber Data

3.4.1 Data Primer

Data primer yaitu data yang belum tersedia dan harus diperoleh dari sumber data asli⁴⁵ yaitu melakukan wawancara dengan staff karyawan dibidang pemasaran Bank Bni Syariah Parepare. Data primer diperoleh dari informasi secara langsung melalui wawancara untuk menunjang keakuratan data.

3.4.2 Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari subyeknya maupun berdasarkan informasi dari pihak lain yang dianggap relevan, yaitu sumber tertulis baik catatan yang berupa laporan penelitian, buku referensi maupun arsip atau dokumen yang ada di Bank PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare

3.5 Teknik Pengumpulan Data

3.5.1 Observasi

Observasi atau pengamatan adalah cara menganalisis dan mengadakan pencatatan secara sistematis mengenai tingkah laku dengan melihat atau mengamati

⁴⁵Simamora, *Panduan Riset Perilaku Konsumen*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2002), h.25.

individu atau kelompok secara langsung.⁴⁶ Dalam observasi diperlukan ingatan terhadap yang dilakukan sebelumnya, namun manusia punya sifat pelupa, untuk mengatasi hal tersebut, maka diperlukan catatan atau alat elektronik, lebih banyak menggunakan pengamatan, memusatkan perhatian pada data yang relevan.

3.5.2 Wawancara

Wawancara adalah pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan yang telah dipersiapkan oleh peneliti secara tatap muka, dan peneliti merekam jawaban atas pertanyaan yang diajukan. Wawancara merupakan sebuah percakapan antara dua orang atau lebih, yang pertanyaannya diajukan oleh peneliti kepada subjek atau sekelompok subjek penelitian untuk dijawab.⁴⁷ Sehingga membantu keabsahan data yang di peroleh.

3.5.3 Dokumentasi

Catatan tertulis tentang berbagai kegiatan atau peristiwa pada waktu yang lalu dengan menggunakan catatan, peraturan-peraturan, struktur organisasi, foto-foto kegiatan, serta sumber-sumber lain yang relevan dengan masalah penelitian.

3.6 Teknik Analisis Data

3.6.1 Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan selama data yang dibutuhkan belum memadai, dan akan dihentikan apabila data yang diperlukan telah memadai untuk mengambil keputusan. Data kualitatif terutama terdiri dari kata-kata, dan bukan angka. Data yang diperoleh dari hasil wawancara, observasi maupun dokumentasi tersebut dikumpulkan menjadi satu untuk diproses lebih lanjut.

⁴⁶Basrowi dan Suwandi, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Jakarta, Rineka Cipta: 2008), h. 93.

⁴⁷ Sudarwan Danim, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2002), h. 130.

3.6.2 Reduksi Data

Data yang diperoleh dari lapangan ditulis dalam bentuk uraian atau laporan yang terperinci. Laporan tersebut perlu direduksi, dirangkum, dan dipilah-pilah hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting, dicari pola atau temanya. Jadi laporan lapangan sebagai bahan disingkat, direduksi, disusun lebih sistematis, ditonjolkan pokok-pokok yang penting, sehingga lebih mudah dikendalikan. Data yang direduksi memberi gambaran yang lebih tajam, juga mempermudah peneliti untuk mencari kembali data yang diperlukan.

3.6.3 Penyajian Data

Data yang tertumpuk, akan sukar untuk ditangani, sukar mencari hubungan antara data yang satu dengan data yang lain dan sukar pula melihat gambaran keseluruhan untuk melihat kesimpulan. Oleh karena itu, agar dapat melihat gambaran secara keseluruhan atau bagian-bagian tertentu dari penelitian perlu dibuat penyajian data.

3.6.4 Penarikan Kesimpulan

Peneliti berusaha mencari data yang dikumpulkan, kemudian mencari pola, tema, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering muncul dan sebagainya. Data yang diperoleh kemudian dibuat suatu kesimpulan. Pada awalnya kesimpulan itu kabur, akan tetapi lama-kelamaan semakin jelas karena data yang diperoleh semakin banyak dan mendukung. Jadi kesimpulan senantiasa harus verifikasi selama penelitian berlangsung.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian

4.1.1 Profil Bank Bank Sulselbar Cabang Parepare

Bank BPD Sulselbar atau yang lebih dikenal dengan bank Sulselbar adalah salah satu bank yang berdiri pada tahun 1961 dimana jenis bisnis bank Sulselbar yaitu jasa keuangan. Peneliti akan melakukan suatu penelitian pada Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare yang merupakan unit syariah dari Bank Sulselbar Cabang Parepare. Berikut profil BPD Cabang Parepare:

Tabel. 4.1 Profil Bank Sulselbar Cabang Parepare

Nama Perusahaan	PT BPD Sulawesi Selatan dan SulBar
Nama Bank	Bank BPD
Kode Bank	126
Nama Kantor	Bank BPD Kantor Cabang Parepare
Status Kantor	Kacab
Alamat	Jl. Bau Massepe No. 468 Kota Pare-pare
Kode Pos	91111
Telp	(0421)21364

4.1.2 Sejarah Berdirinya Bank Sulselbar Syariah

Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan didirikan di Makassar pada tanggal 13 Januari 1961 dengan nama PT. Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan Tenggara sesuai dengan Akta Notaris Raden Kadiman No. 67 tanggal 13 Juli

1961 nama PT. Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan Tenggara diubah menjadi Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan Tenggara.

Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan pada awal beroperasi pada tahun 1961 menempati Gedung bank Indonesia, Jalan Nusantara No. 53 kemudian berpindah ke Gedung Summa Jalan Sulawesi No. 91 Makassar. Tujuan pendirian bank adalah untuk mengelola keuangan dan membantu meningkatkan ekonomi daerah. Persiapan pendirian bank dilakukan oleh Bapak Syamsuddin Dg. Manggawing yang kemudian menjadi Direktur Utama pertama Bank Pembangunan Sulawesi Selatan Tenggara.

Berdasarkan Peraturan Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan Tenggara No. 002 Tahun 1964 tanggal 12 Februari 1964, nama Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan Tenggara diubah menjadi Bank Pembangunan Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan Tenggara dengan modal dasar sebesar Rp.250.000.000,-. Adanya pemisahan antara Propinsi Tenggara dan adanya penambahan modal dasar maka Perda No. 002 Tahun 1964 telah beberapa kali mengalami perubahan dan pada akhirnya bank berganti nama menjadi Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan. Berdasarkan Peraturan Daerah No. 01 Tahun 1993, modal dasar menjadi Rp.25.000.000.000, dengan sebutan Bank BPD Sulsel dengan status sebagai Perusahaan Daerah (PD).

Berdasarkan peraturan Daerah No. 08 Tahun 1999 modal dasar ditingkatkan dari Rp.25.000.000.000 menjadi Rp.150.000.000.000,-. Selanjutnya dalam rangka perubahan status dari Perusahaan Daerah (PD) menjadi Perseroan Terbatas (PT), maka lahirlah Peraturan Daerah No. 13 Januari 2003 tentang Perubahan Status Bentuk Badan Hukum Bank pembangunan Daerah Sulawesi selatan dari PD menjadi PT dimana modal dasar ditingkatkan menjadi Rp.650.000.000.000,- yang akta

pendiriannya telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI berdasarkan Surat Keputusan NO. C-31541 HT.01.01 tanggal 29 Desember 2004 tentang pengesahan akta pendirian Perseroan Terbatas Bank Pembangunan Daerah Sulawesi selatan disingkat Bank Sulsel, dan telah diumumkan pada berita Negara Republik Indonesia No. 13 tanggal 15 Februari tahun 2005, tambahan nomor 1655/2005.

4.1.3 Visi dan Misi Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Syariah Parepare

1. Visi

Visi Bank Sulselbar adalah menjadi bank yang terbaik di kawasan Indonesia Timur dengan dukungan manajemen dan sumber daya manusia yang profesional serta memberikan nilai tambah kepada Pemda dan masyarakat.

2. Misi

Sesuai visinya maka yang menjadi misi Bank Sulselbar Syariah adalah :

1. Penggerak dan pendorong laju pembangunan ekonomi daerah.
2. Pemegang kas daerah dan atau melaksanakan penyimpanan uang daerah.
3. Salah satu sumber pendapatan asli daerah.

4.1.4 Produk Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare

1. Produk Pendanaan Unit Usaha Syariah

1. Giro *wadiah*
2. Giro *Mudharabah*
3. Tabungan Syariah
4. Tabungan Hatam
5. Deposito *Mudharabah*

6. Tabungan Simpel iB
2. Produk Pembiayaan Unit Usaha Syariah
 1. Graha Berkah iB
 2. Oto Berkah iB
 3. Modal Kerja Berkah iB
 4. Gadai Emas Berkah iB⁴⁸

4.1.2 Ketentuan Akad Murabahah pada Produk KPR Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare

Penelitian ini berfokus pada ketentuan Akad Murabah pada penerapan Produk KPR Perumahan pada Bank SulseBar Cabang Parepare. Adapun dalam penerapannya, peneliti mengacu kepada unsur-unsur yang terdapat dalam Fatwa DSN-MUI tentang Murabahah pada produk Pembiayaan Graha Berkah iB. Pembiayaan Graha Berkah iB adalah fasilitas pembiayaan dengan pola syariah yang diberikan kepada perorangan untuk membeli rumah atau keperluan renovasi / membangun rumah tinggal, yang disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan masing masing pemohon. Adapun ketentuan umum dalam akad murabahah dapat diuraikan sebagai berikut :

4.1.2.1 Berdasarkan Prinsip Syariah

Pada dasarnya pembiayaan murabahah merupakan praktek jual beli yang diadopsi dalam lembaga keuangan bank syariah dan diimplementasikan dalam bentuk pembiayaan konsumtif ataupun pembiayaan riil. Pembiayaan konsumtif dalam hal ini

⁴⁸Bank Sulselbar Produk Bank Sulselbar Syariah <https://www.banksulselbar.co.id>. Diakses pada tanggal 7 Juni 2018.

adalah pembiayaan Kredit Pemilik Rumah (KPR) yang diaktualisasikan pada Pembiayaan Graha IB dalam Bank SulseBar.

Fitur pembiayaan Graha Berkah iB di atas adalah berdasarkan prinsip syariah. Hal ini jelas menjadi ketentuan utama sebab pembiayaan ini merupakan unit usaha syariah dari Bank Sulselbar yang mana disetiap pembiayaan yang dilakukan harus mengacu kepada landasan syariah yang diinterpretasikan dalam fatwa DSN-MUI yakni bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba dan barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.

Adapun hasil wawancara dengan Nuryadin yakni sebagai berikut :

Bank BPD ini sebenarnya berawal dari Bank Konvensional, namun membuka Unit Usaha Syariah atau yang disebut UUS sebagai bentuk perkembangan perbankan yang ada di Indonesia. Nah tentunya jika menjalan Unit Usaha Syariah harus mengacu kepada pembiayaan yang bersumber dari fatwa DSN-MUI untuk legalitas pembiayaan ini. Disini untuk produk KPR kami menggunakan prinsip murabahah yang tentunya murabahah ini berasal dari akad syariah yang telah di sahkan dalam fatwa DSN-MUI⁴⁹

Penerapan pada produk murabahah pada Pembiayaan Graha Berkah iB menggunakan akad perjanjian jual beli murabahah antara bank dan nasabah, yang mana akad ini harus merincikan harga pokok pembelian, marjin keuntungan yang diperoleh bank maupun hutang nasabah.

Menurut narasumber, dalam hal ini Bapak Nuryadin yang menjabat sebagai Marketing KPR menyatakan bahwa :

Dalam akad *murabahah* pada Bank Sulselbar Syariah merujuk pada proses jual beli, yang mana dalam artian bahwa bank membeli barang yang di inginkan

⁴⁹Nuryadin Herdiansyah, Analisis Pembiayaan, Karyawan Bank Sulselbar Parepare, Wawancara oleh penulis di Parepare, 04 Juni 2018.

oleh nasabah atau pengambil pembiayaan dan bank menjual kembali ke nasabah dengan penambahan margin yang telah disepakati terlebih dahulu.⁵⁰

Kentuan dalam akad murabahah yang ditetapkan pada pembiayaan murabahah, yakni pembiayaan dalam bentuk jual beli barang dengan modal pokok ditambah keuntungan (margin) yang disepakati antara nasabah dan bank. Pada pembiayaan murabahah ini nasabah dan bank syariah melakukan kesepakatan untuk melakukan transaksi pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli.⁵¹

Bank menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang dari *supplier*, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syariah. Pembiayaan dengan transaksi *murabahah* dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati.⁵²

Menurut narasumber, dalam hal ini Bapak Nuryadin yang menjabat sebagai Marketing KPR menyatakan bahwa :

Ketika kita ingin mencairkan pembiayaan, pihak yang bertanggung jawab itu akan melakukan analisis secara detail terlebih dahulu sebelum melanjutkan realisasi dengan pihak nasabah, pembiayaannya digunakan untuk apa. Bank SulselBar Unit Usaha Syariah tidak akan memberikan pembiayaan jika ada indikasi pembiayaannya dimanfaatkan ke hal-hal yang diharamkan, seperti ruko untuk berjudi, tempat minuman keras dan sebagainya.⁵³

⁵⁰Nuryadin Herdiansyah, Analisis Pembiayaan, Karyawan Bank Sulselbar Parepare, Wawancara oleh penulis di Parepare, 04 Juni 2018.

⁵¹Rozalinda, Fiqih Ekonomi Syariah, (Cet II; Jakarta: PT Grafindo Persada, 2017), h. 88.

⁵²Ismail, Perbankan Syariah, (Cet I; Jakarta: Prenadamedia Group, 2011), h. 138.

⁵³Nuryadin Herdiansyah, Analisis Pembiayaan, Karyawan Bank Sulselbar Parepare, Wawancara oleh penulis di Parepare, 04 Juni 2018.

Bank SulselBar Unit Usaha Syariah berupaya menerapkan sistem perbankan yang berbasis syariah dalam aktivitas pembiayaannya. Fakta yang membuktikan bahwa Bank SulselBar Unit Usaha Syariah sangat selektif terhadap calon nasabah yang datang mengajukan permohonan pembiayaan, bank tidak bisa memberikan pembiayaan kepada nasabah jika digunakan untuk hal-hal yang mengandung unsur maksiat.

Sebagai bank yang menjalankan Prinsip Islam tentu harus berlandaskan atas Fatwa tentang murabahah sebagai legalitas daripada penyaluran pembiayaan yang dilakukan. Berikut hasil wawancara dengan Analis Pembiayaan :

Upaya yang dilakukan Bank SulseBar tidak terlepas dari kandungan fatwa DSN-MUI bahwa segala objek yang diperjualbelikan tidak boleh mengandung unsur haram. Selain itu, dalam pembiayaan Berkah Graha iB, kesepakatan antara kedua belah pihak harus terjalin sebelum diputuskan untuk melakukan pembelian. Bank SulselBar Unit Syariah harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang, Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya.⁵⁴

Dalam kaitannya dengan ketentuan dasar akad murabahah, pihak bank harus menyampaikan secara detail harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati, Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

⁵⁴Nuryadin Herdiansyah, Analis Pembiayaan, Karyawan Bank Sulselbar Parepare, Wawancara oleh penulis di Parepare, 04 Juni 2018.

4.1.2.2 Penggunaannya untuk Membeli atau Merenovasi Rumah

Bank SulSelBar Syariah Cabang Parepare menerapkan pembiayaan KPR kepadanasabah dengan ketentuan bahwa penggunaannya sebagai sarana untuk membeli rumah atau merenovasi rumah. Adapun tahapan yang harus dilalui nasabah untuk mengajukan pembelian perumahan pada Bank SulSelBar Syariah Cabang Parepareyakni sebagai berikut :

4.1.2.2.1 Menentukan Nasabah

Menurut narasumber, dalam hal ini Bapak Nuryadin yang menjabat sebagai Marketing KPR menyatakan bahwa :

Kebanyakan nasabah biasanya datang langsung ke bank untuk mengajukan permohonan kepada kami. Informasi yang diperoleh nasabah yakni diperoleh dari promosi atau kanvasing yang dilakukan oleh pemasaran yang lainnya. Jika nasabah tertarik, maka nasabah akan datang langsung ke bank yang bersangkutan. Jika bank menerima permohonan tersebut maka berdasarkan skema pembiayaan murabaha, bank terlebih dahulu membeli asset yang dipesan nasabah secara sah dengan pedagang.⁵⁵

Ketentuan terhadap nasabah menurut hasil wawancara peneliti menyatakan bahwa Bank SulseBar Unit Syariah membeli barang dari developer sesuai kriteria pesanan nasabah. Dengan sebuah ketentuan bahwa nasabah harus siap membeli objek tersebut. Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah atas pesannya, dan nasabah harus membeli asset tersebut, jika tidak maka nasabah harus bertanggung jawab atas kerugian materil bank yang digunakan selama proses tersebut berjalan.

Praktik yang dilakukan oleh Bank SulseBar Unit Syariah yakni membuat kontrak dengan nasabah bahwa nasabah harus bersedia membeli objek tersebut.

⁵⁵Nuryadin Herdiansyah, Analis Pembiayaan, Karyawan Bank Sulsebar Parepare, Wawancara oleh penulis di Parepare, 04 Juni 2018.

Sehingga dengan adanya kontrak yang dibuat, maka akan menekan moralitas nasabah agar konsisten terhadap kesepakatan awal dengan pihak bank. Sebab, akan merugikan pihak bank jika nasabah berubah pikiran dan membatalkan perjanjian awal. Namun, kerugian yang ditanggung pihak bank yang disebabkan oleh nasabah karena batal untuk membeli obyek tersebut, maka nasabah harus mengganti kerugian bank tersebut. Biaya riil bank biasanya berupa biaya transportasi, biaya administrasi dan sebagainya.

Apabila proses jual beli murabahah sedang berjalan, lalu nasabah telah membayar uang muka, dikemudian hari ternyata pihak bank membatalkan permohonan tersebut, maka pihak bank harus mengembalikan uang muka tersebut kepada nasabah dan kerugian riil tetap harus ditanggung pihak bank.

4.1.2.2.2 Tahap Analisis

Analisis terdapat dua macam, yakni analisis berkas dan analisis objek jual dalam hal ini adalah rumah. Analisis yang dilakukan sebagai langkah awal yakni menganalisis berkas yang diajukan dengan nasabah dengan melalui beberapa tahapan yang terstruktur dan sistematis.

Analisis berkas dilakukan dengan mengecek *trade record* kredit pemohon di dalam sistem OJK yang disebut sebagai BI Checking. BI Checking merupakan aplikasi online yang merupakan produk OJK untuk melakukan perivikasi data nasabah yang memiliki kredit dalam pembiayaan lain maupun pembiayaan dari bank yang bersangkutan. Sedangkan analisis kedua yakni dengan melakukan OTS yakni berkunjung ke lokasi perumahan yang akan dibiayai biasa juga disebut sebagai survey lokasi. Kita melakukan pengecekan terhadap perumahannya sebab perumahan tersebut akan kembali dijadikan sebagai jaminan⁵⁶

⁵⁶Nuryadin Herdiansyah, Analisis Pembiayaan, Karyawan Bank Sulselbar Parepare, Wawancara oleh penulis di Parepare, 04 Juni 2018.

4.1.2.2.3 Akad

Bank SulseBar Unit Syariah dan nasabah melakukan negosiasi dan pemenuhan persyaratan, kemudian Bank SulseBar Unit Syariah melakukan akad jual beli sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad ini, nasabah boleh memilih perumahan dan boleh juga pihak yang telah bekerjasama dengan beberapa Developer yang memilihkan perumahan untuk nasabah, lalu Bank Bank SulseBar Unit Syariah membeli barang dari developer sesuai yang dipesan nasabah, setelah itu Bank SulseBar Unit Syariah dan developer melakukan serah terima perumahan kemudian nasabah melakukan pembayaran dengan jangka waktu yang telah disepakatati dan angsuran yang ditetapkan kedua belah pihak⁵⁷

Dalam hal akad jual beli antara nasabah dan bank dengan menggunakan akad murabaha dari uraian di atas, menurut peneliti bahwa transparansi dalam melakukan transaksi adalah hal yang paling penting dan telah menjadi syarat dalam jual beli murabahah, sebab pada dasarnya akad murabaha adalah proses jual beli dengan merincikan semua unsur-unsur jual beli transaksi.

4.1.2.3 Nasabah Mempunyai Sumber Pembayaran atau Penghasilan yang Jelas

Berbicara mengenai kredit, tentu tidak atau pembiayaan tentu tidak lepas dari tujuan dari perbankan sendiri yaitu penyaluran kredit. Target penyaluran kredit ini adalah pihak ketiga yaitu masyarakat atau debitur. Meskipun masyarakat menjadi target utama dalam hal ini, namun tidak semua permohonan kredit calon debitur disetujui oleh pihak perbankan.

Pihak yang menentukan disetujui atau tidaknya kredit calon nasabah adalah analisa kredit. Perlu diketahui bahwa banyak faktor yang dipertimbangkan analis kredit sebelum memberikan rekomendasi setuju atau tidak terhadap pengajuan calon debitur. Mereka memiliki format dan metode standar yang harus dipenuhi secara tertulis dengan bentuk, format, dan kedalaman yang ditetapkan bank.

⁵⁷Nuryadin Herdiansyah, Analisis Pembiayaan, Karyawan Bank Sulsebar Parepare, Wawancara oleh penulis di Parepare, 04 Juni 2018.

Analisis kredit mempunyai kualifikasi khusus dalam menjalankan tugasnya. Untuk membantu kerja seorang analis dibekali dengan metode analisa kredit dalam bentuk format standar sistem yang harus di lengkapi sehingga cara kerja analis kredit bank menilai permohonan kredit bisa benar-benar terstruktur, jelas, dan obyektif.

Analisa kredit yang benar-benar terstruktur, jelas, dan obyektif bisa mengurangi potensi masalah kredit macet di Indonesia, selain itu nasabah juga bisa terhindar dari Blacklist Bank Indonesia yang bisa merugikan bank atau bahkan jika dalam skala besar bisa berdampak masif terhadap perekonomian negara kita.⁵⁸

Walaupun seorang calon debitur tidak mempunyai hutang dan catatan kreditnya bagus, bisa saja permohonan kredit usaha seseorang ditolak. Salah satunya jika ternyata calon debitur tidak memiliki penghasilan yang mampu melunasi hutangnya kepada pihak bank.

4.1.2.3.1 Pelunasan Hutang dalam Murabahah

Setelah proses realisasi antara pihak bank dan nasabah, maka nasabah wajib mengangsur pembayarannya setiap bulan berdasarkan kesepakatan awal. Kewajiban tersebut mengikat sampai obyek pembiayaan tersebut lunas selama masa atau tenor yang disepakati.

Penjualan dapat dilakukan secara tunai atau kredit (Pembayaran Tangguh). Dalam akad murabahah diperkenankan harga berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda.⁵⁹

⁵⁸Nuryadin Herdiansyah, Analisis Pembiayaan, Karyawan Bank Sulselbar Parepare, Wawancara oleh penulis di Parepare, 04 Juni 2018.

⁵⁹Rahman Alif, Pemsie Pemasaran. Wawancara oleh Peneliti di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar cabang Parepare, 26 februari 2019.

Proses pelunasan kredit yang dilakukan yakni dengan metode angsuran sampai batas waktu yang ditentukan dan disepakati oleh kedua belah pihak di awal perjanjian akad kredit antara bank dan nasabah. Menurut Pamsie Pemasaran :

Keuntungan yang pertama adalah akad yang digunakan jelas, yaitu akad jual beli tentunya sesuai prinsip syariah. Kemudian angsurannya tetap, tidak berubah sampai lunas dan pembayaran angsurannya pun mudah, dapat melalui deet rekening secara otomatis atau dapat dilakukan diseluruh kantor cabang Bank SulselBar.⁶⁰

Setelah akad kredit dilakukan, maka nasabah berhak menempati dan menggunakan obyek pembiayaan, dalam hal ini rumah yang dibiayai tadi, namun disisi lain, pihak nasabah sudah memiliki kewajiban untuk melunasi hutangnya kepada pihak bank. Namun, karena obyek masih ditangan bank sampai perumahan tersebut lunas dikarenakan itu adalah jaminan, maka ketika nasabah ingin menjual obyek tersebut, nasabah tetap harus memiliki tanggung jawab atas obyeknya. Ketika nasabah memiliki keuntungan dari penjualan tersebut kepada pihak ke tiga, maka keuntungan milik nasabah. Namun ketika nasabah rugi dalam penjualannya, maka nasabah tetap berkewajiban melunasi hutangnya.

4.1.2.3.2 Penundaan Pembayaran dalam Murabahah

Meskipun pihak bank tidak memaksa nasabah untuk segera melunasi hutangnya, namun nasabah tetap tidak boleh menunda-nunda pembayaran, sebagaimana dalam ketentuan fatwa DSN-MUI “Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.”⁶¹

⁶⁰Rahman Alif, Pamsie Pemasaran. Wawancara oleh Peneliti di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar cabang Parepare, 26 februari 2019.

⁶¹DSN-MUI, Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000, pasal 4, ayat 1 (25 September 2018)

Jika nasabah tersebut tidak menjalankan kewajibannya maka langkah-langkah yang dilakukan bank adalah sebagai berikut :⁶²

1. Bank mengkonfirmasi ke nasabah, biasanya dilakukan seminggu sebelum tanggal jatuh tempo, dilakukan untuk mengingatkan nasabah tentang angsurannya.
2. Konfirmasi kedua, 3 hari sebelum jatuh tempo, tindakannya sama yakni mengingatkan kepada nasabah
3. Pada saat jatuh tempo nasabah belum membayar angsuran, maka dilakukan kunjungan oleh bank untuk sekedar mengingatkan dulu, tetapi apabila nasabah belum membayar angsuran, maka bank mencoba mencari tahu apa kendala nasabahnya
4. Apabila tanggal jatuh tempo sudah lewat, biasanya pihak bank masih memberikan kelonggaran waktu
5. Jika sampai bank masih memberikan waktu, namun belum ada tindakan dari nasabah maka bank mengeluarkan SP (Surat Peringatan) 1 sampai SP 3, dengan jangka masing-masing SP tergantung dari kondisi yang dilihat.
6. Apabila nasabah sampai pada kondisi MPF yakni kondisi nasabah yang sudah lebih dari 90 hari, maka dilakukan lelang jaminan. Namun, lelang adalah pertimbangan terakhir.

Ketentuan di atas menjelaskan jika nasabah sengaja menunda angsuran pembayaran, maka dilakukan musyawarah dengan nasabah yang terkait. Namun, apabila ternyata nasabah tetap menunda-nunda pembayarannya, maka penyelesaiannya terakhir terpaksa jaminan akan dilelang oleh pihak bank.

4.1.2.3.3 Bangkrut dalam Murabahah

Syarat utama dalam pembiayaan Berkah Griya iB adalah nasabah pemohon harus memiliki pendapatan tetap yang bersumber dari pekerjaan tetap. Apakah calon nasabah berprofesi sebagai karyawan swasta atau Pegawai Negeri Sipil (PNS) atau bahkan tenaga ahli professional. Dalam pembiayaan Berkah Griya iB, meskipun nasabah yang diberikan pembiayaan adalah pegawai yang memiliki penghasilan tetap

⁶²Rahman Alif, Pemsie Pemasaran. Wawancara oleh Peneliti di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar cabang Parepare, 26 februari 2019.

perbulannya, namun tidak menutup kemungkinan nasabah bisa saja diberhentikan selama pekerjaannya sehingga membuat angsurannya gagal. Jika terjadi hal yang demikian, berdasarkan fatwa DSN-MUI, menyatakan solusi sebagai berikut :

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.⁶³

Narasumber menjelaskan langkah-langkah bank dalam menangani tunggakan angsuran nasabah, yakni bank akan berusaha melakukan penagihan sesuai ketentuan sampai pada akhirnya pelelangan jaminan, namun pihak bank menekankan bahwa pelelangan semoga tidak sampai terjadi, hanya saja untuk mengantisipasi kerugian dengan terpaksa dilakukan.

4.3 Penerapan Akad Murabahah pada Produk KPR di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare

Perbankan syariah juga memberikan pelayanan dalam menghimpun dana dan menyalurkan pembiayaan kepada nasabah. Namun, tidak dapat dipungkiri bahwa dalam penerapan sistem murabahah pada perbankan syariah ini juga ada hambatan. Perbankan syariah merupakan lembaga keuangan yang boleh dikatakan baru ditelinga masyarakat awam. Tidak seperti perbankan konvensional yang telah memulai prakteknya di Indonesia sejak masa kemerdekaan Republik Indonesia. Perbankan syariah secara prinsipil menerapkan syariat Islam dalam operasionalnya. Hal inilah yang membedakannya dengan perbankan konvensional. Tidak hanya itu, karena perbankan syariah beroperasi secara syariah, maka perbankan syariah bebas dari bunga. Hal ini menjadikan nasabah bank syariah seperti bank Muamalat tidak

⁶³DSN-MUI, Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000, pasal 6, ayat 1 (25 September 2018)

mengenal bunga dalam transaksi perbankan melainkan yang dikenal adalah sistem bagi hasil. Bank Muamalat sebagai bank pertama di Indonesia yang beroperasi secara syariah dalam perkembangannya menemui banyak kendala dalam operasionalnya.

Hambatan yang terjadi disebabkan karena masih kurangnya pemahaman masyarakat terhadap sistem perbankan syariah. Masyarakat pada umumnya berpendapat operasional perbankan syariah tidak ubahnya dengan operasional pada perbankan konvensional, hanya saja dalam perbankan syariah terdapat istilah-istilah yang menggunakan bahasa arab namun, apabila dijelaskan istilah tersebut sama saja dengan perbankan konvensional. Demikian juga dengan produk-produk perbankan syariah. Banyak produk perbankan syariah yang kurang dimengerti oleh masyarakat sehingga masyarakat enggan menggunakan produk tersebut. Namun, apabila ditelaah lebih lanjut terdapat perbedaan yang sangat jauh antara produk-produk perbankan syariah dengan produk perbankan konvensional.

Seperti halnya produk *murabahah* dalam perbankan syariah dengan kredit konvensional. Prinsip dasar yang dipakai dalam praktik *murabahah* adalah jual beli. Jual beli yang pembayarannya secara angsuran yang nilai marginnya sudah tercakup di dalam harga jualnya. Sebagaimana hasil wawancara dengan Bapak Nuryadin berikut ini :

Dalam akad *murabahah* pada Bank Sulselbar Syariah merujuk pada proses jual beli, yang mana dalam artian bahwa bank membeli barang yang di inginkan oleh nasabah atau pengambil pembiayaan dan bank menjual kembali ke nasabah dengan penambahan margin yang telah disepakati terlebih dahulu.⁶⁴

Jelas bahwa sistem pembiayaan KPR dalam Bank SulselBar menggunakan sistem jual beli sesuai prinsip syariah. Sedangkan kredit yang dipraktekkan dalam

⁶⁴Nuryadin Herdiansyah, Analisis Pembiayaan, Karyawan Bank Sulselbar Parepare, Wawancara oleh penulis di Parepare, 04 Juni 2018.

industri keuangan konvensional didasarkan pada prinsip pinjam-meminjam yang menggunakan instrumen bunga sebagai basis operasionalnya. Dari sisi ini, sudah terlihat perbedaan mendasar antara praktek murabahah dan kredit konvensional.

Pada prakteknya, murabahah tidak dibenarkan adanya pilihan beberapa harga yang biasa dipraktekkan oleh industri jasa keuangan konvensional. Semakin lama waktu pembayarannya maka semakin besar pula nilai uang yang harus dibayarkan. Disini terjadi prinsip *time value of money*, yang dipedomani oleh ekonomi konvensional. Berbeda dengan prinsip yang dipedomani oleh ekonomi Islam yaitu *economic value of time*. Prinsip murabahah tidak membenarkan adanya pilihan harga yang ditetapkan. Harga awal yang telah disepakati tidak akan berubah berdasarkan waktupembayarannya sebagaimana hasil wawancara mengemukakan :

Keuntungan yang pertama adalah akad yang digunakan jelas, yaitu akad jual beli tentunya sesuai prinsip syariah. Kemudian angsurannya tetap, tidak berubah sampai lunas dan pembayaran angsurannya pun mudah, dapat melalui deet rekening secara otomatis atau dapat dilakukan diseluruh kantor cabang Bank SulselBar.⁶⁵

Jangka waktu pembayaran lama atau tidak, tidak akan mempengaruhi harga yang telah ditetapkan. Misalnya transaksi murabahah dalam bentuk pembiayaan kepemilikan rumah. Dalam hal ini bank syariah terlebih dahulu melakukan transaksi jual beli dengan developer secara tunai. Disepakati harganya Rp.75 juta. Bank syariah membayar secara tunai, selanjutnya disepakati angsuran perbulan yang harus dibayarkan nasabah sebesar Rp.1 juta. Dalam hal ini tidak ada perbedaan nilai harga pembayaran. Jika nasabah tersebut membayar angsuran selam 1 tahun ataupun 3

⁶⁵Rahman Alif, Pemsie Pemasaran. Wawancara oleh Peneliti di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar cabang Parepare, 26 februari 2019.

tahun, angsurannya tetap sebesar Rp.1 juta baik di angsur selama 1 tahun ataupun 3 tahun.

4.3.1 Prosedur Pembiayaan KPR pada Kantor Layanan Syariah PT. Bank SulselBar Cabang Parepare

Prosedur pembiayaan merupakan suatu gambaran sifat metode untuk melaksanakan kegunaan pembiayaan. Oleh sebab itu setiap pembiayaan harus memenuhi prosedur.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam prosedur pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut :

1. Menyerahkan jaminan utama berupa Bukti Kepemilikan dan Kwitansi pembelian serta dokumen penunjang tersebut kepada Bank Sulselbar Syariah.
2. Nasabah dicover oleh asuransi jiwa.
3. Nasabah wajib mengikat jaminan secara notaril.
4. Bilamana dianggap perlu bank diperkenankan untuk menjual barang jaminan pembiayaan nasabah guna pelunasan pembiayaan dan kewajiban lainnya kepada Bank Sulselbar.
5. Hal-hal yang tidak boleh dilaksanakan tanpa persetujuan bank yaitu, melakukan penjualan dan atau mengalihkan maupun menjaminkan jaminan nasabah yang digunakan pada Bank Sulselbar Syariah kepada pihak lain.
6. Kejadian-kejadian pelanggaran
7. Nasabah tidak mengangsur pokok pembiayaan dan margin selama tiga bulan berturut-turut sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian pembiayaan.
8. Nasabah terlibat dalam perkara di depan pengadilan atau lembaga/ instansi lainnya.
9. Nasabah tidak dapat memenuhi dan atau melanggar sebagian atau seluruh syarat dan ketentuan yang tercantum di dalam pembiayaan ini.

Adapun prosedur penyaluran pembiayaan menurut Bapak Nuryadian selaku analis pembiayaan, mengatakan bahwa:

Nasabah yang ingin mengambil pembiayaan memasukkan permohonan ke bank, kemudian tahap kedua dianalisa sekaligus uji kelayakan, kemudian diusulkan ke komite pembiayaan, setelah itu apakah si nasabah tersebut berhak untuk menerima pembiayaan atau tidak. Dan bahan pertimbangan kedua pembiayaan tersebut berada dalam uji kelayakan termasuk analisa kemampuan bayar, analisa keuangan, analisa neraca, BI *checking*, dan lain-lain.⁶⁶

Calon nasabah mengajukan permohonan pembiayaan yang dibuat langsung oleh calon nasabah disertakan dokumen-dokumen yang diperlukan sesuai syarat yang diperlukan dalam pengambilan pembiayaan. Dokumen-dokumen yang dimaksud adalah:

1. Pegawai Negeri Sipil (PNS)

1. Identitas Pemohon (KTP, SIM)
2. Surat Kuasa Potong Gaji
3. SK pengangkatan Kerja
4. Daftar Rincian Gaji
5. Fotocopi Taspen
6. Kartu Pegawai

2. Umum/ Wiraswasta

1. Identitas Pemohon (KTP, SIM)
2. Surat Kuasa Potong Gaji
3. Surat Keterangan Kerja
4. Slip Gaji

⁶⁶Nuryadin Herdiansyah Analis Pembiayaan, Wawancara oleh Peneliti di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare.

5. Legalitas Usaha (akte pendirian, SITU, SIUP, TDR, NPWP)
6. Foto copy Rekening Tabungan / Giro tiga bulan terakhir
7. Laporan Keuangan dua tahun terakhir

Proposal yang disampaikan calon nasabah dinilai oleh *Account Officer* atau yang sering disebut dengan tahapan verifikasi. Dalam penilaian layak tidaknya suatu pembiayaan disalurkan maka dilakukan penilain pembiayaan. Penilaian awal (*prescreening*) dengan memperhatikan pasar sasaran yakni jenis usaha atau barang yang dilarang dibiayai, jenis usaha yang perlu dihindari, daftar kredit macet di Bank Indonesia (*BI checking*), *blacklist* BI dan Bank Sulselbar Syariah. *BI checking* bertujuan untuk mengetahui *history* atau latar belakang pembiayaan sebagai debitur dan pemegang kartu kredit.

Langkah selanjutnya yaitu *Account Officer* melakukan *interview* awal dengan calon nasabah untuk memperoleh informasi mengenai calon nasabah, penyelidikan tentang tujuan penggunaan pembiayaan, kunjungan ke lokasi jaminan calon nasabah untuk mengetahui kebenarannya dan menilai jaminan, penilaian atas legalitas usaha dan untuk mengetahui gambaran umum mengenai kemampuan keuangan calon nasabah.

Setelah memperoleh keyakinan atas keabsahan dokumen hasil penyelidikan dan wawancara, maka langkah selanjutnya adalah memberikan keputusan, menerima atau menolak pembiayaan tersebut. Persetujuan pembiayaan merupakan sarana pengendalian resiko, sarana pengendalian proses manajemen pembiayaan, cermin kemampuan pengelola pembiayaan, dan hasil akhirnya memperlihatkan kualitas pembiayaan secara keseluruhan. Bila telah dianggap layak menerima pembiayaan,

maka persetujuan pembiayaan diberikan oleh *Marketing Officer* yang dituangkan dalam NAP (Nota Analisis Pembiayaan).

Selanjutnya NAP akan diajukan oleh *Account Office* kepada Komite Pembiayaan. Komite Pembiayaan dalam hal ini dapat dilakukan oleh Pimpinan Cabang, Pimpinan Group Unit Usaha Syariah, Direksi, Komisaris, tergantung berapa besarnya pembiayaan yang diinginkan nasabah.

Jika Komite Pembiayaan menyetujui pembiayaan tersebut maka akan dinyatakan dalam Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) yang telah dibuat oleh administrasi pembiayaan. Selanjutnya NAP, SKP, dan dokumen lainnya akan diserahkan kepada administrasi pembiayaan untuk selanjutnya dibuatkan SP3 (Surat Penegasan Pengajuan Pembiayaan) dan mengadakan penandatanganan akad, pengikatan jaminan dan perjanjian akad pembiayaan secara notarill (secara hukum). Dalam persetujuan pembiayaan ini harus mencerminkan suatu pernyataan bahwa nasabah yang disetujui adalah nasabah yang layak menerima pembiayaan.

Selanjutnya dokumentasi yaitu pada tahap ini merupakan tahapan setelah pihak Bank menetapkan pihak nasabah yang diberikan pembiayaan. Dokumentasi penandatanganan (memberikan seluruh berkas yang telah disetujui pihak Bank yakni akad pembiayaan, jaminan dan dokumen pendukung lainnya), sedangkan dokumentasi sebelum pencairan dana (memberikan surat permohonan realisasi pembiayaan dan dokumen tambahan yang disyaratkan *offering later*)

Setelah semua proses tadi telah dilakukan, maka tahap selanjutnya adalah pencairan pembiayaan. Dan yang diberikan sesuai dengan jumlah yang disetujui dalam akad perjanjian pembiayaan *murbahahdan mudharabah* yang akan langsung ditransfer ke rekening nasabah yang ada di Bank Sulselbar Syariah.⁶⁷

⁶⁷Nuryadin Herdiansyah Analisis Pembiayaan, Wawancara oleh Peneliti di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare.

Setelah nasabah menerima pembiayaan tersebut, bank kemudian secara periodik menghubungi nasabah untuk mengingatkan nasabah akan kewajibannya seperti pembayaran angsuran margin dan pokok yang telah disepakati diawal atau menerbitkan Surat Perintah Membayar. Apabila dalam jangka waktu pembiayaan tersebut terdapat indikasi adanya masalah dalam pelaksanaan kegiatan nasabah, maka *Account Officer* melakukan koordinasi dengan pihak-pihak yang terkait lainnya, dan mengusulkan tindakan-tindakan yang dapat diambil untuk mengetahui dan memecahkan masalah tersebut.

Dalam melakukan penutupan pembiayaan *murabahah* pada Bank Sulebar syariah Parepare, nasabah haruslah melunasi seluruh pembiayaan yang telah disepakati, kemudian *Account Officer* melakukan pemeriksaan melalui data yang ada pada komputer untuk melihat kebenaran, apakah nasabah telah benar-benar melunasi sejumlah pembiayaan. Jika nasabah telah melunasi pembiayaan maka administrasi pembiayaan akan membuat pelunasan yang harus dietujui oleh Pimpinan Cabang. Bila Pimpinan Cabang telah menyetujui surat pelunasan tersebut maka Pimpinan Cabang akan memberikan perintah kepada *Unit Control Internal* untuk mengeluarkan jaminan nasabah.

4.3.2 Kesepakatan dalam Pembiayaan KPR pada Kantor Layanan Syariah PT. Bank SulselBar Cabang Parepare

Prosedur pembiayaan merupakan suatu gambaran sifat metode untuk melaksanakan kegunaan pembiayaan. Oleh sebab itu setiap pembiayaan harus memenuhi prosedur. Sebagaimna pertanyaan yang di berikan kepada bapak Nuryadian Herdiansyah selaku analis pembiayaan bank Sulselbar syariah Parepare. Beliau mengatakan bahwa:

Kesepakatan dalam pembiayaan KPR dan bank ini harus terjalin dulu antara nasabah dengan bank dengan prosedur sebelumnya. Kesepakatan itu teruang dalam akad kredit yang dilakukan. Cerminan jika nasabah telah sepakat dengan fitur-fitur pembiayaan KPR yang kami berikan maka nasabah akan melakukan akad. Kesepakatan itu termuat tentang harga jual beli rumah, kemudian jangka waktu pelunasan, kemudian berapa besar keuntungan jual beli yang diambil oleh bank dan sebagainya. Nah ini semua harus terjalin kesepakatan dulu, sebagaimana kita menjalankan prinsip syariah yang mana setiap transaksi itu harus ikhlas. Nah keikhlasan itu harus terlebih dahulu terjadi kesepakatan dengan nasabah.⁶⁸

Mekanisme penentuan harga jual terletak pada prosesi akad yang di dalamnya juga harus syar'i dengan tidak melanggar nilai keadilan. *Murabahah* adalah pembiayaan di mana pihak bank menyediakan dana untuk membeli barang yang dibutuhkan nasabah. Secara operasional, praktek *murabahah* ini adalah jual-beli barang sebesar harga perolehan atau harga jual (harga beli) ditambah dengan keuntungan (*margin*) yang disepakati, di mana bank harus memberitahukan kepada nasabah mengenai harga beli produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada harga perolehan tersebut. Keuntungan yang diperoleh tersebut haruslah berdasarkan prinsip kepatutan. Pembayaran sejumlah harga beli oleh nasabah dapat dilakukan secara tunai atau tangguh menurut batas waktu yang ditentukan bersama berdasarkan pada aturan atau ketentuan yang berlaku baik itu berupa Undang-undang maupun fatwa DSN.

Pembiayaan *murabahah* adalah salah satu bentuk penyaluran dana perbankan dengan transaksi jual beli suatu barang yang di inginkan konsumen dalam hal ini nasabah, dimana harga penjualan barang tersebut sebelumnya telah disepakati oleh para pihak, dimana pihak bank telah menginformasikan terlebih dahulu harga

⁶⁸Nuryadin Herdiansyah Analisis Pembiayaan, Wawancara oleh Peneliti di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare.

perolehan ditambah dengan *margin* (keuntungan yang diperoleh bank) dan adapun mekanisme pembayarannya dapat dilakukan baik itu secara tunai maupun angsuran.

Adapun unsur-unsur penting dalam kesepakatan berdasarkan hasil penelitian yakni sebagai berikut :

1. Kesepakatan Uang Muka

Uang muka dalam perbankan adalah salah satu unsur yang dapat mengikat keseriusan calon nasabah dalam mengajukan permohonan pembiayaan. Calon nasabah yang dianggap serius untuk memohon pembiayaan pada bank yang bersangkutan dipersyaratkan untuk menyetor sejumlah uang muka kepada bank. Adapun penerapan uang muka yang dipersyaratkan dalam Bank SulselBar Kantor Layanan Syariah Parepare menurut hasil penelitian yakni sebagai berikut :

Penjual dapat meminta uang muka pembelian kepada pembeli sebagai bukti keseriusannya ingin membeli barang tersebut. Uang muka menjadi bagian pelunasan piutang murabahah jika akad murabahah disepakati. Namun apabila penjualan telah membeli barang dan pembeli membatalkannya, uang muka ini dapat digunakan untuk menutupi kerugian si penjual akibat dibatalkannya pesanan tersebut.⁶⁹

Selain sebagai bukti keseriusan calon nasabah, juga sebagai saran untuk meng-*cover* resiko pembiayaan oleh bank. Dalam beberapa kasus, nasabah sering kali memutuskan atau membatalkan untuk tidak melanjutkan proses pembiayaan sehingga bank akan mengalami kerugian dari proses pembiayaan yang telah dijalankan, baik dari kerugian segi materil maupun waktu. Sehingga adanya jaminan ini memungkinkan pula sebagai uang tanda jadi yang mana ketika terjadi kasus seperti di atas maka bank berhak untuk tidak mengembalikan dana kepada nasabah

⁶⁹Rahman Alif, Pemsie Pemasaran. Wawancara oleh Peneliti di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar cabang Parepare, 26 februari 2019.

tersebut. Namun, pada kondisi ketika nasabah ditolak oleh bank, sedangkan nasabah telah menyetorkan sejumlah uang muka, maka bank wajib mengembalikan sejumlah uang muka tersebut kepada nasabah.

2. Kesepakatan Jaminan

Murabah secara murni sebenarnya tidak menghendaki adanya jaminan, sebagaimana riwayat tentang ekonomi syariah yang telah disampaikan oleh beberapa fuqaha. Namun kondisi moralitas masyarakat Indonesia tidak memungkinkan untuk tidak mempersyaratkan adanya jaminan tersebut, sehingga DSN-MUI melalui fatwanya menyatakan bahwa boleh diadakan jaminan sebagai pengikat nasabah untuk tidak wanprestasi dari perjanjian akad. Berdasarkan hasil wawancara dengan Rahmat Alif sebagai narasumber yakni sebagai berikut :

Jaminan yang kami sepekat pada pembiayaan murabahah ini merupakan BPKB mobil dan sertifikat rumah. Dalam penyerahan BPKB mobil sebagai jaminan harus dalam keadaan baru dan kami tidak melayani jika mobil bekas.⁷⁰

Jaminan yang dipersyaratkan dalam Bank SulselBar di atas berupa BPKB mobil dan sertifikat rumah. Jaminan tersebut relative tinggi sebab pembiayaannya pun merupakan jenis pembiayaan jangka panjang.

3. Kesepakatan Diskon

Berdasarkan hasil wawancara dengan Rahman Arif, ketentuan diskon dalam Bank Sulselbar yakni sebagai berikut :

Apabila akad penjualan secara tangguh dan pembeli dapat melunasinya secara tepat waktu atau bahkan ia melakukan pelunasan lebih cepat dari periode yang telah ditetapkan, maka penjual boleh memberikan potongan. Namun demikian,

⁷⁰Rahman Alif, Pemsie Pemasaran. Wawancara oleh Peneliti di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar cabang Parepare, 26 februari 2019.

besarnya potongan tidak boleh diperjanjikan diawal akad. Dalam hal ini untuk menghindari adanya unsur riba.⁷¹

Menurut narasumber di atas, pemberian diskon dalam bentuk potongan penjualan diberikan kepada nasabah yang dalam hal ini lancar melakukan pembayaran secara berkala sesuai dengan waktu yang telah ditentukan di awal. Namun jumlah potongan tetap dirahasiakan, hal ini dikarenakan potongan bersifat fleksibel tergantung kebijakan bank dalam memberikan potongan.

4. Kesepakatan Denda

Denda tidak diruntukkan dalam perbankan syariah sebab denda merupakan salah satu bagian dari penerapan riba. Adapun dalam penerapan produk KPR pada Kantor Layanan Syariah Bank SulseBar menurut narasumber, yakni sebagai berikut :

Apabila pembeli tidak dapat membayar utangnya sesuai dengan waktu yang ditetapkan, penjual tidak diperbolehkan mengenakan denda atas keterlambatan pada pembeli karena kelebihan pembayaran atas suatu utang sama dengan riba. Pengecualian berlaku, apabila pembeli tersebut tidak membayar bukan karena mengalami kesulitan keuangan, tapi karena lalai dalam kasus seperti ini, mengenakan denda diperbolehkan. Namun denda ini pun tidak boleh diakui sebagai pendapatan penjual tapi harus digunakan untuk dana kebajikan yang akan disalurkan pada orang yang membutuhkan. Tujuan diadakannya denda adalah sebagai hukuman / sanksi bagi orang yang lalai, agar ia lebih disiplin dalam menunaikan kewajiban membayar utangnya.⁷²

Denda yang dimaksudkan oleh pihak bank berdasarkan hasil wawancara diatas agar pihak nasabah tidak lagi berfikir untuk menunda-nunda pembayarannya. Sebab

⁷¹Rahman Alif, Pemsie Pemasaran. Wawancara oleh Peneliti di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulsebar cabang Parepare, 26 februari 2019.

⁷²Rahman Alif, Pemsie Pemasaran. Wawancara oleh Peneliti di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulsebar cabang Parepare, 26 februari 2019.

ada beberapa tipe nasabah yang sebenarnya mampu namun sengaja menunda pembayaran.

Hasil penelitian di atas menunjukkan bahwa penyediaan uang atau tagihanyang disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang menjawabkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut, setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Dari pengertian tersebut, dapat dilihat bahwa pemberian pembiayaan melibatkan dua pihak yang berkepentingan langsung yaitu pihak pemberi pembiayaan serta pihak penerima pembiayaan. Dalam arti luas pembiayaan yaitu pembiayaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain.

4.3.3 Jangka Waktu Pembiayaan KPR pada Kantor Layanan Syariah PT. Bank SulselBar Cabang Parepare

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka waktu menengah atau jangka panjang. Berdasarkan jangka waktu pemberiannya, pembiayaan dikategorikan menjadi 3 bagian, yakni sebagai berikut :

1. Pembiayaan dengan jangka waktu pendek umumnya dibawah 1 tahun
2. Pembiayaan dengan jangka waktu menengah umumnya sama dengan 1 tahun
3. Pembiayaan dengan jangka waktu panjang, umumnya diatas 1 tahun sampai dengan 3 tahun

Bank SulselBar Layanan Syariah Cabang Parepare bekerjasama dengan beberapa Developer atau Pengembang Perumahan yang bergerak dalam bidang

perumahan komersil maupun bidang perumahan subsidi pemerintah. Hasil dokumentasi peneliti terkait jangka waktu dalam akad murabahah yang diaplikasikan dalam bentuk pembiayaan KPR Perumahan yang diperoleh dari brosur salah satu perumahan kerjasama dengan Bank SulselBar Parepare yakni sebagai berikut :

Harga Jual	Booking	KPR	5 tahun	10 tahun	15 tahun	20 tahun
		129.000.000	2.468.831	1.394.337	1.037.289	863.950

Tabel pembiayaan KPR di atas menunjukkan jangka waktu angsuran yang bisa dijalankan nasabah yakni 5 tahun, 10 tahun, 15 tahun dan 20 tahun. Tabel di atas merupakan bentuk kerjasama perumahan bersubsidi pemerintah. Bank SulseBar Parepare bertindak sebagai perantara yang memberikan dana talangan kepada nasabah untuk membeli perumahan berdasarkan kehendak nasabah. Namun, dalam penentuan jangka waktu angsuran dari pembiayaan ini merupakan keputusan dari pihak bank yang diambil dari hasil analisis kemampuan nasabah dalam melakukan angsuran bulanan. Perhitungan diambil dari besar penghasilan tetap dikurangi dengan angsuran bulanan. Jika nasabah memiliki rate penghasilan yang tinggi, maka bisa saja pihak bank memberikan jangka waktu 5 tahun, namun jika gaji nasabah dalam hal ini standard an kemampuannya cukup minim, maka pihak bank memberikan kebijakan untuk mengangsur selama 20 tahun.

Pada penerapan jangka waktu pembiayaan dalam pembiayaan bank Sulselbar syariah Parepare. Sebagaimna hasil wawancara dari Nuryadian Herdiansyah selaku analis pembiayaan bank Sulselbar syariah Parepar mengemukakan bahwa :

Tentu saja dari faktor ini bisa dilihat bahwa bank sulselbar tidak memiliki barang tersebut secara fisik walaupun dengan jangka waktu yang sangat pendek karena bank hanya memberikan uang kepada nasabah untuk membeli barang tersebut kepada supplier setelah itu memberikan bukti pembayaran atau kwitansi

kepada pihak bank. Hal lain juga dalam perjanjian hanya terjadi satu kali transaksi yakni transaksi oleh nasabah kepada supplier, pada kondisi ideal seharusnya pada perjanjian pembiayaan murabahah ini harus ada beberapa transaksi yakni perintah untuk membeli dari nasabah kepada bank, janji untuk membeli yakni janji nasabah kepada bank untuk membeli barang yang telah di sediakan oleh bank, dan adanya kontrak agen dan kontrak penjualan yang terjadi diantara nasabah dan bank.⁷³

Hal yang harus diperhatikan juga bahwa bank bukan hanya sebagai pemberi modal tetapi juga sebagai pembeli dan pemilik dari barang tersebut, jadi bank memang memberikan modal kepada nasabah atas pembiayaan murabahah dalam hal pengadaan komoditas atau barang yang di butuhkan nasabah tetapi disini bank juga merupakan pihak yang membeli barang yang di minta oleh nasabah kepada supplier, kemudian bank juga bertindak sebagai pemilik dari barang tersebut, kemudahannya dalam melakukan pembiayaan ini, baik bagi nasabah yang orientasi pada bisnis maupun nasabah orientasi nonbisnis atau disebut murni konsumtif. Yang mana pembiayaan murabahah ini sendiri merupakan suatu mekanisme pembiayaan jual beli suatu barang antara pembeli dan penjual menentukan perjanjian secara terbuka. Dan juga pembiayaan murabahah memiliki beberapa jenis usaha yang di biayai dan hal tersebut banyak yang memilih pembiayaan murabahah sedangkan dalam pembiayaan mudharabah karena hanya fokus pada pembiayaan produktif saja.

4.3.4 Risiko Pembiayaan KPR pada Kantor Layanan Syariah PT. Bank SulselBar Cabang Parepare

Lembaga keuangan bank merupakan lembaga yang memiliki tingkat resiko yang tinggi, sebab berhubungan hutang piutang dengan sejumlah orang dan jangka

⁷³Nuryadin Herdiansyah Analisis Pembiayaan, Wawancara oleh Peneliti di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare.

watu yang relatif lama sehingga lebih membuka beberapa risiko keuangan yang akan terjadi di masa mendatang.

Penanganan pembiayaan bermasalah menurut hasil wawancara dengan Nuryadin adalah sebagai berikut :

Dengan salah satu atau beberapa cara berikut : *resceduling*, *restructuring*, kombinasi 2R (*resceduling* dan *restructuring*), dan eksekusi. *Resceduling* dilakukan dengan cara menjadwal ulang seluruh/sebagian kewajiban anggota (misal : jangka waktu dirubah dengan cara diperpanjang, jumlah angsuran dirubah, margin dirubah dengan cara dikurangi atau pemberian discount, dan lain-lain). Sedangkan *restructuring* dilakukan dengan merubah komposisi pembiayaan. Tindakan akhir setelah semua cara tidak berhasil adalah dengan eksekusi, yaitu dengan menyita dan melelang barang jaminan untuk menutup kewajiban anggota.⁷⁴

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa penanganan risiko meliputi kehati-hatian, efektifitas, terintegrasi dan komprehensif, keterkendalian dan independensi menjadi patron bank dalam pengelolaan risiko pembiayaan. Kehati-hatian sebagai prinsip utama dalam manajemen risiko secara menyeluruh dapat dilihat dalam setiap kebijakan. Efektifitas dan lain-lain hingga independensi juga penting agar pembiayaan dapat dilakukan dengan cepat dan murah.

Perlu diketahui pula bahwa di dalam perbankan syariah, eksekusi jaminan berupa penyitaan atau pelelangan merupakan jalan terakhir yang terpaksa dilakukan jika memang ternyata pihak bank mendapat temuan terhadap nasabah bahwa nasabah yang bersangkutan sengaja menunda-nunda pembayarannya.

4.3.5 Marjin Keuntungan Pembiayaan KPR pada Kantor Layanan Syariah PT. Bank SulselBar Cabang Parepare

⁷⁴ Nuryadin Herdiansyah Analisis Pembiayaan, Wawancara oleh Peneliti di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare.

Besarnya margin murabahah yang diambil oleh bank syariah, sehingga muncul persepsi bahwa jika bank syariah mengambil keuntungan, harusnya lebih kecil dari bank pada umumnya. Dalam prakteknya, banyak yang masih mengatakan bahwa margin yang dibebankan bank syariah kepada nasabah relatif mahal atau bisa dikatakan masih tinggi. Bahkan dalam penentuan margin murabahah pun sering dikatakan mirip dengan penentuan suku bunga kredit yang ada di bank konvensional.

Penentuan margin keuntungan berdasarkan pada perolehan harga dari kantor pusat. Umumnya taksiran margin bersumber dari nilai taksasi objek dengan harga pasar, maupun harga yang secara umum merupakan ketetapan pemerintah. Berikut perhitungan margin keuntungan perumahan Bersubsidi Pemerintah dalam kerjasama yang dijalin Bank SulseBar Parepare dengan salah satu developer di Parepare.

Harga Jual	Booking	KPR	5 tahun	10 tahun	15 tahun	20 tahun
	Angsuran	129.000.000	2.468.831	1.394.337	1.037.289	863.950

Dari tabel di atas dapat diuraikan perolehan margin keuntungan Bank SulseBar Parepare yakni sebagai berikut :

4.1.2.3 Angsuran 5 Tahun

Pembiayaan Bank	= 129.000.000
Jangka Waktu	= 60 Bulan
Angsuran Per Bulan	= 2.468.831
Perolehan	= 148.129.860
Keuntungan	= 19.129.860

4.1.2.4 Angsuran 10 Tahun

Pembiayaan Bank	= 129.000.000
Jangka Waktu	= 120 Bulan
Angsuran Per Bulan	= 1.394.337
Perolehan	= 176.320.440
Keuntungan	= 38.320.440

4.1.2.5 Angsuran 15 Tahun

Pembiayaan Bank	= 129.000.000
Jangka Waktu	= 180 Bulan
Angsuran Per Bulan	= 1.037.289
Perolehan	= 186.712.020
Keuntungan	= 57.712.020

4.1.2.6 Angsuran 20 Tahun

Pembiayaan Bank	= 129.000.000
Jangka Waktu	= 240 Bulan
Angsuran Per Bulan	= 863.950
Perolehan	= 207.348.000
Keuntungan	= 78.348.000

Dari uraian di atas, dapat dipahami bahwa semakin lama jangka waktu angsuran yang diberikan kepada nasabah, maka semakin tinggi pula nominal keuntungan yang diperoleh bank. Begitupun sebaliknya, semakin pendek jangka waktu angsuran yang diberikan kepada nasabah maka semakin rendah pula tingkat keuntungan bank. Namun perlu diketahui bahwa, nominal yang relatif tinggi dari

jangka waktu yang lama juga tentunya memiliki resiko keuangan yang besar pula sehingga wajar jika baiya yang dibebankan kepada nasabah juga besar.



BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dijelaskan dalam Bab IV, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- 5.1.1 Berdasarkan hasil penelitian di atas, peneliti menyimpulkan ketentuan akad murabahah di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare adalah berdasarkan prinsip syariah, penggunaannya untuk pembelian rumah dan nasabah harus memiliki penghasilan yang jelas.
- 5.1.2 Berdasarkan hasil penelitian di atas, peneliti menyimpulkan penerapan akad murabahah pada produk KPR di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare adalah berdasar pada jual beli dengan menggunakan sistem murabahah yang telah ditetapkan dan disetujui oleh kedua belah pihak di awal perjanjian.

5.2 Saran

- 5.2.1 Pihak Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare hendaknya melakukan suatu pengenalan produk atau melakukan pemasaran terhadap pembiayaan lainnya agar masyarakat lebih mengenal dengan pembiayaan yang ada di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar.
- 5.2.2 Produk dan jasa yang sudah sesuai dengan prinsip syariah dikembangkan lagi

DAFTAR PUSTAKA

Sumber Al-Quran:

Depertemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Cet XI; Jatinegara: CV Darus Sunnah, 2007).

Sumber Buku :

Abdulahana, *Kaidah-Kaidah Keabsahan Multi Akad*. Cet I; Yogyakarta: CV.Orbitrust Corp.

Alfitra. 2014. *Modus Operandi Pidana Khusus Di Luar KUHP* Jakarta: Raih Asa Sukses

Anshori, Abdul Ghofur. 2009. *Hukum Perbankan Syariah*. Bandung: Rafika Aditama.

Antonio, Muhammad Syafi'I. 2001. *Bank Syariah dari Teori Ke Praktek*. Cet I; Jakarta: Gema Insani Press.

Arikunto, Suharsimi. 1998. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Cet. IV; Jakarta: PT Rineka Cipta.

Ascarya. 2007. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.

2013. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Azwar, Saifudin. 2000. *Metode Penelitian*. Cet. II; Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Chafidin, Sobachu. 2013. "*Mekanisme Pembiayaan Musyarakah di PT. BPRS Asad Alif Kantor Pelayanan Kas (KPK) Nadirejo Temanggung*". Skripsi Sarjana; IAIN Walisongo Semarang.

Daeng Naja. 2001. *Akad Bank Syariah*. Samrinda: Pustaka Yustisia.

Dewan Syariah Nasional-MUI. *Fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah*.

Dewan Syariah Nasional-MUI. *Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/2000 tentang Murabahah*.

Dewi, Gemala. 2007. *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Djamil, Fathurrahman, 2012. "*Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*", Cet I; Jakarta: Sinar Grafika.

- DSN-MUI, Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000, pasal 6, ayat 1 (25 September 2018)
- Ghazaly, Abdul Rahman, Ghufroon Ihsan, Sapiudin Shidiq, 2010. *Fiqih Muamalat*. Cet I: Kencana Prenada Media Group.
- Herdiansyah, Nuryadin, Analisis Pembiayaan, Karyawan Bank Sulselbar Cabang Parepare.
- Ismail, 2011. *Perbankan Syariah*. Cet I; Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Joko, Subagyo. 2004. *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek*. Cet IV; Jakarta: Rineka Cipta.
- Justin G.L, dkk. 2001. *Kewirausahaan Manajemen Usaha Kecil*. Jakarta : Salemba Empat.
- Kasmir. 2001. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- _____. 2008. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Ed. Revisi; Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kadir, Abdul Muhammad, 1986. *Hukum Perjnajian*. Bandung.
- Madura, Jeff. 2001. *Pengantar Bisnis Buku 2*. Jakarta : Salemba Empat.
- Muhammad. 2015. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Cet II; Jakarta: Rajawali Pers.
- _____. 2002. *Lembaga-Lembaga Keuangan Umat Kontemporer*. Yogyakarta: UII Press.
- Muh, Amin Aziz. 1992. *Mengembangkan Bank Islam Di Indonesia*. Cet II; Jakarta: Bangkit.
- Nurhayati, Sri, 2009, “Akuntansi Syariah di Indonesia”, Jakarta: Salemba Empat.
- Pardiansyah. 2013. *Persepsi Nasabah Terhadap Sistem Murabahah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Parepare*. Skripsi Sarjana: Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam STAIN; Parepare.
- Pradana, Yurista. 2012 “Analisis Pembiayaan Mudharabah dan Murabahah (Studi Kasus BRI Syariah Cabang Gubeng Surabaya)”. Skripsi Sarjana; Universitas Negeri Surabaya.
- Pernawati, Gusti Ayu, Gede Ayu Yuniarta dan Ni Luh Gede Erni Sulindawati. 2017. *Akuntansi Perbankan*. Yogyakarta: Ruko Jambusari 7A.
- Perwataatmadja Karnaen, 1992. “Apa dan Bagaimana Bank Islam”, Cet. I; Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf.

- Rivai, Veithzal. 2012. *Islamic Marketing*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Rozalinda. 2017. *Fiqih Ekonomi Syariah*. Cet II; Jakarta: Rajawali Pers.
- Sjahdeini, Sutan Remi. 2014. *Perbankan Syariah “Produk-produk dan Aspek Hukumnya”*. Cet I; Jakarta: Prenadamedia Group.
- Sugono, Dendy dkk. 2008. *Kamus Bahasa Indonesia*. Jakarta : Pusat Bahasa.
- Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*. Cet I: Jakarta; PT Raja Grafindo Persada.
- Suryana, Cahaya. 2010. *Data dan Jenis Data Penelitian*.
- Sukmadinata, Nana Syaodih. 2007. *Strategi Penelitian Pendidikan*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Syafe’I, Rachmat. 2001. *Fiqih Muamalah*. Cet III: Bandung; Pustaka Setia.
- Sumber Wawancara :
- Nuryadin Herdiansyah Analisis Pembiayaan, Wawancara oleh Peneliti di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare.
- Rahman Alif, *Pemsi Pemasaran*. Wawancara oleh Peneliti di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar cabang Parepare, 26 februari 2019.
- Sumber Internet :**
- Bank SulselBar, Fitur Graha Berkah iB, *website resmi*<https://banksulselbar.co.id/page/pembiayaan-uus> (26 Mei 2019)
- <https://www.kompasiana.com/matlexaw/54f7643ea33311d2338647cr/kpr>. Diakses pada tanggal 30 November 2018
- <http://www.perumahanmurahbekasi.com/2014/06/pebedaan-pengertian-rumah-subsidi-dan.html>. Diakses pada tanggal 30 November 2017.

LAMPIRAN-LAMPIRAN





**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Alamat : Jl. Amal Bakti No. 8, Soreang, Kota Parepare 91132 ☎ (0421) 21307 📠 (0421) 24404
PO Box 909 Parepare 91110, website : www.iainpare.ac.id email: mail.iainpare.ac.id

Nomor : B- 48 /In.39/Febr/02/2019
Lampiran : -
Hal : Permohonan Izin Pelaksanaan Penelitian

Kepada Yth.
Kepala Daerah KOTA PAREPARE
SINTAP KOTA PAREPARE (Pusat Pelayanan Perizinan)
di
KOTA PAREPARE

Assalamu Alaikum Wr. Wb.

Dengan ini disampaikan bahwa mahasiswa INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE :

Nama : MEGAWATI
Tempat/Tgl. Lahir : BARANG , 25 Februari 1995
NIM : 14.2300.061
Jurusan / Program Studi : Ekonomi dan Bisnis Islam / Perbankan Syariah
Semester : IX (Sembilan)
Alamat : LASANNANG, DESA BARANG PALIE, KEC.LANGRISANG,
KAB.PINRANG

Bermaksud akan mengadakan penelitian di wilayah **KOTA PAREPARE** dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul :

**PENERAPAN AKAD MURABAHAH PADA PRODUK KPR KANTOR LAYANAN SYARIAH
PT. BANK SULSELBAR CABANG PAREPARE (Studi Kantor Layanan Syariah Pt.
Bank SULSELBAR Cabang Parepare)**

Pelaksanaan penelitian ini direncanakan pada bulan **Pebruari** sampai selesai.
Sehubungan dengan hal tersebut, maka kami mengharapkan kerjasamanya.
Terima kasih,

Pebruari 2019



Muhammad Kamal Zubair

PEMERINTAH KOTA PAREPARE
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
Jalan Veteran Nomor 28, Parepare Telp. (0421) 23594, Fax (0421) 27719, Kode Pos 91111
Email : dpmptsp@pareparekota.go.id; Website : www.dpmptsp.pareparekota.go.id
PAREPARE

Parepare, 8 Februari 2019

: 71/IPM/DPM-PTSP/2/2019 Yth. Pimpinan Bank Sulselbar Parepare
: --
: Izin Penelitian

Di -
Parepare

DASAR :

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2002 tentang Sistem Nasional Penelitian, Pengembangan dan Penerapan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi,
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Penelitian dan Pengembangan di Lingkungan Kementerian Dalam Negeri dan Pemerintah Daerah.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2016 tentang Pedoman Penelitian dan Pengembangan di Kementerian Dalam Negeri dan Pemerintah Daerah.
4. Peraturan Daerah Kota Parepare No. 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah.
5. Peraturan Walikota Parepare No.39 Tahun 2017 tentang Pelimpahan Wewenang Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Parepare
6. Surat Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare, Nomor : B 48/In.39/PP.00.9/2/2019 tanggal 1 Februari 2019 Perihal Izin Melaksanakan Penelitian.

Setelah memperhatikan hal tersebut, Pemerintah Kota Parepare (Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Parepare) dapat memberikan Izin Penelitian kepada :

N a m a : Megawati
Tempat/Tgl. Lahir : Barang / 25/02/1995
Jenis Kelamin : Wanita
Pekerjaan / Pendidikan : Mahasiswa / S1
A l a m a t : Ujung baru
Lasannang
Lanrisang
Pinrang

Bermaksud untuk melakukan **Penelitian/Wawancara** di Kota Parepare dengan judul :

Penerapan Akad Murabahah Pada Produk KPR Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare

Selama : TMT 11/02/2019 S/D 18/03/2019

Pengikut/Peserta :

Sehubungan dengan hal tersebut pada prinsipnya kami menyetujui kegiatan dimaksud dengan ketentuan yang tertera dibelakang Surat Izin Penelitian ini.

Demikian izin penelitian ini diberikan untuk dilaksanakan sesuai ketentuan berlaku.



Kepala Dinas Penanaman Modal
Dan Pelayanan Terpadu Satu
Pintu Kota Parepare



HI. ANDIRUSIA, SH., MH
Pangkat : Pembina Utama Muda
NIP.19620915 198101 2 001

Kepada Yth.



Nomor : SR/g3 /B/PR/III/2019
Lampiran : -
Perihal : Persetujuan Pelaksanaan Penelitian

Parepare, 19 Februari 2019

Kepada Yth.
Rektor Institut Agama Islam
Negeri (IAIN) Parepare
Di -

Parepare

Menunjuk Surat dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Parepare No. 71/IPM/DPM-PTSP/2/2019 yang dikeluarkan berdasarkan surat Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare No. B48/In.39/PP.00.9/02/2019 tanggal 01 Februari 2019 Perihal Permohonan Izin Melaksanakan Penelitian, dengan ini disampaikan bahwa pada prinsipnya berkenan menerima mahasiswa atas nama Megawati untuk melaksanakan Penelitian pada Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare terhitung sejak tanggal 19 Februari 2019 s/d 18 Maret 2019 dengan ketentuan sebagai berikut :

- Sebelum melaksanakan Penelitian terlebih dahulu melapor kepada Pemimpin Cabang.
- Harus mentaati peraturan Bank yang berlaku.
- Tidak di perkenankan mengambil data yang bersifat rahasia.
- Setelah melaksanakan praktek, wajib menyerahkan *laporan Penelitian* kepada Pemimpin Cabang.
- Jika ketentuan diatas tidak dapat dipenuhi, Bank tidak akan memberikan surat keterangan atau semacamnya.

Adapun pembimbing sebagai *contact person* adalah Pemimpin unit kerja dimana siswa ditempatkan dan akan disampaikan pada saat pelaksanaan Penelitian.

Demikin disampaikan, untuk diketahui.

PT. BANK SULSELBAR
CABANG PAREPARE

Bank Sulselbar
Cabang Parepare
Pemimpin

Tembusan :

- ❖ Grup SDM PT. Bank Sulselbar
- ❖ GAI PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH SULAWESI SELATAN DAN SULAWESI BARAT
- ❖ Arsip

Kantor Pusat : Jl. DR. Ratulangi No. 16 - Makassar 90125
Tel. +62-411 859171 (Hunting) Fax. +62-411 859 178
Web Site : www.banksulselbar.co.id


Bank Sulselbar
SURAT KETERANGAN PENELITIAN
Nomor : SR/005/PR/VII/2019

Yang Bertandatangan di bawah ini :

Nama : A. Dhamis M. Hamid
Jabatan : Pemimpin Cabang PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare
Alamat : Jl. Bau Massepe No. 468 Kota Parepare

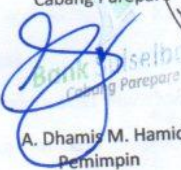
Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Megawati
NIM : 14.2300.061
Perguruan Tinggi : Institut Agama Islam Negeri (IAIN)
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Prodi : Perbankan Syariah

Mahasiswa tersebut diatas telah melakukan penelitian di PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare. Penelitian tersebut telah dilaksanakan selama 1 (satu) bulan, yaitu mulai Tanggal 19 Februari 2019 s/d 18 Maret 2019 dalam rangka penyusunan Skripsi dengan judul **"Penerapan Akad Pembiayaan Murabahah Pada Produk KPR di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare"**.

Demikian surat keterangan ini kami buat sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 08 Juli 2019
PT. Bank Sulselbar
Cabang Parepare

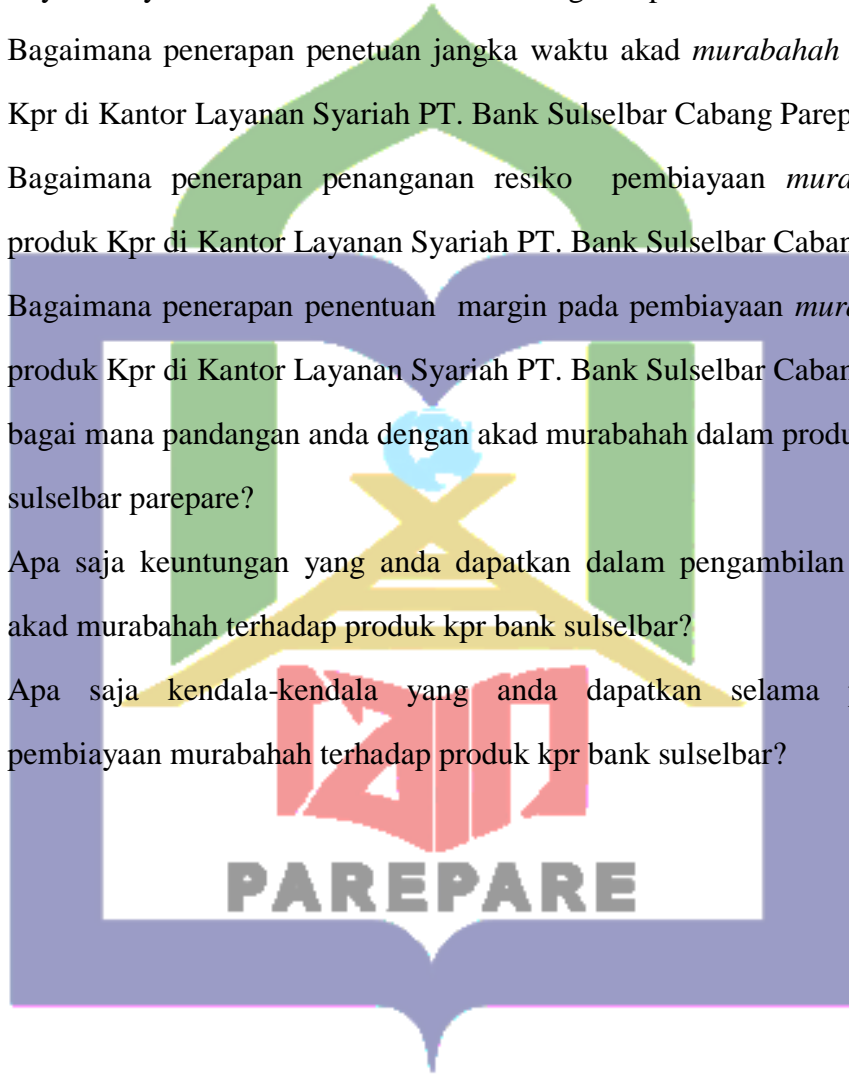

A. Dhamis M. Hamid
Pemimpin

Tembusan :
1. Arsip

PEDOMAN WAWANCARA

1. Bagaimana penerapan akad pembiayaan *murabahah* pada produk Kpr di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare?
2. Sebelum mengambil pembiayaan Kpr apakah ada uang muka yang diberikan nasabah ke pihak Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare?
3. Apa yang menjadi persyaratan dalam mengambil pembiayaan kpr di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare?
4. Tantangan apa saja yang ada dalam produk Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare?
5. Bagaimana prosedur yang ada dalam pengambilan Kpr di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare
6. Apakah dalam pengambilan atau pengajuan Kpr oleh nasabah apakah ada jaminan yang diberikan oleh pihak Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare ?
7. Apakah produk Kpr di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare ditanggung oleh asuransi?
8. Bagaimana ketentuan kesepakatan akad *murabahah* di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare?
9. Bagaimana ketentuan penentuan jangka waktu akad *murabahah* di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare?
10. Bagaimana ketentuan penanganan resiko pembiayaan *murabahah* di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare?

11. Bagaimana ketentuan penentuan margin akad *murabahah* di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare?
12. Bagaimana penerapan ketentuan akad *murabahah* pada produk Kpr di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare?
13. Bagaimana penerapan penentuan jangka waktu akad *murabahah* pada produk Kpr di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare?
14. Bagaimana penerapan penanganan resiko pembiayaan *murabahah* pada produk Kpr di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare?
15. Bagaimana penerapan penentuan margin pada pembiayaan *murabahah* pada produk Kpr di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare?
16. bagaimana pandangan anda dengan akad murabahah dalam produk KPR bank sulselbar parepare?
17. Apa saja keuntungan yang anda dapatkan dalam pengambilan pembiayaan akad murabahah terhadap produk kpr bank sulselbar?
18. Apa saja kendala-kendala yang anda dapatkan selama pengambilan pembiayaan murabahah terhadap produk kpr bank sulselbar?



SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan dibawa ini :

Nama : Nuryadin
Alamat : Komp. Hartaco Indah
Umur : 29
Pekerjaan : Analis KLS Parepare

Menerangkan bahwa telah memberikan wawancara kepada saudari Megawati yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan judul skripsi.

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 26 Februari 2019



Nuryadin

TRANSKRIP WAWANCARA

Informan 1

Tanggal Wawancara : 26 February 2019

Tempat / Waktu : Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare

Identitas Informan 1

1. Nama : Nuryadin Hardiansyah
2. Umur : 29
3. Jenis Kelamin : Laki-Laki
4. Pendidikan formal :
5. Pekerjaan : Analis KLS Parepare

Hasil Wawancara

1. Bagaimana penerapan akad pembiayaan *murabahah* pada produk Kpr di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare?

Jawab:

Dalam akad *murabahah* pada Bank Sulselbar Syariah merujuk pada proses jual beli, yang mana dalam artian bahwa bank membeli barang yang di inginkan oleh nasabah atau pengambil pembiayaan dan bank menjual kembali ke nasabah dengan penambahan margin yang telah disepakati terlebih dahulu

2. Sebelum mengambil pembiayaan Kpr apakah ada uang muka yang diberikan nasabah ke pihak Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare?

Jawab:

Bank BPD ini sebenarnya berawal dari Bank Konvensional, namun membuka Unit Usaha Syariah atau yang disebut UUS sebagai bentuk perkembangan perbankan yang ada di Indonesia. Nah tentunya jika berjalan Unit Usaha Syariah harus mengacu kepada pembiayaan yang bersumber dari fatwa DSN-MUI untuk legalitas pembiayaan ini. Disini untuk produk KPR kami menggunakan prinsip murabahah yang tentunya murabahah ini berasal dari akad syariah yang telah di sahkan dalam fatwa DSN-MUI

3. Apa yang menjadi persyaratan dalam mengambil pembiayaan kpr di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare?

Jawab:

Analisis berkas dilakukan dengan mengecek trade record kredit pemohon di dalam sistem OJK yang disebut sebagai BI Checking. BI Checking merupakan aplikasi online yang merupakan produk OJK untuk melakukan perivikasi data nasabah yang memiliki kredit dalam pembiayaan lain maupun pembiayaan dari bank yang bersangkutan. Sedangkan analisis kedua yakni dengan melakukan OTS yakni berkunjung ke lokasi perumahan yang akan dibiayai biasa juga disebut sebagai survey lokasi. Kita melakukan pengecekan terhadap perumahannya sebab perumahan tersebut akan kembali dijadikan sebagai jaminan

4. Bagaimana ketentuan kesepakatan akad *murabahah* di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare?

Jawab:

Kebanyakan nasabah biasanya datang langsung ke bank untuk mengajukan permohonan kepada kami. Informasi yang diperoleh nasabah yakni diperoleh dari promosi atau kanvasing yang dilakukan oleh pemasaran yang lainnya. Jika

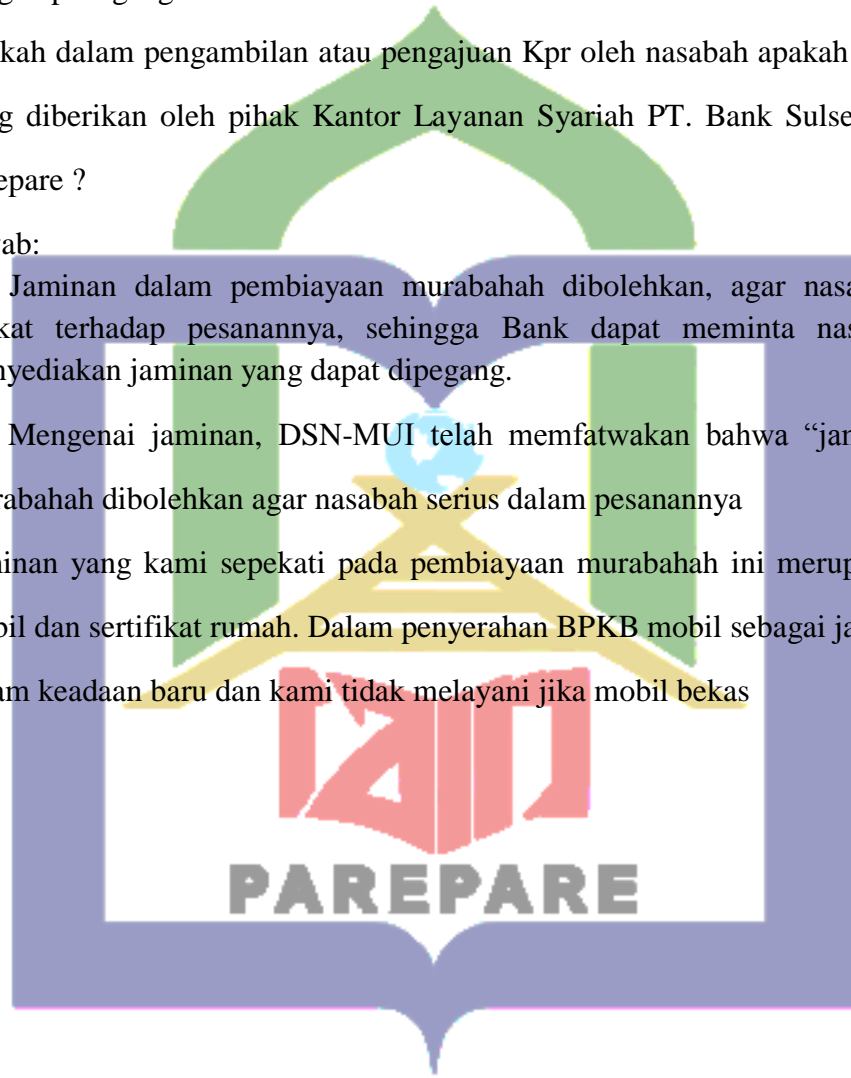
nasabah tertarik, maka nasabah akan datang langsung ke bank yang bersangkutan. Jika bank menerima permohonan tersebut maka berdasarkan skema pembiayaan murabaha, bank terlebih dahulu membeli asset yang dipesan nasabah secara sah dengan pedagang

5. Apakah dalam pengambilan atau pengajuan Kpr oleh nasabah apakah ada jaminan yang diberikan oleh pihak Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare ?

Jawab:

Jaminan dalam pembiayaan murabahah dibolehkan, agar nasabah merasa terikat terhadap pesannya, sehingga Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Mengenai jaminan, DSN-MUI telah memfatwakan bahwa “jaminan dalam murabahah dibolehkan agar nasabah serius dalam pesannya
Jaminan yang kami sepekat pada pembiayaan murabahah ini merupakan BPKB mobil dan sertifikat rumah. Dalam penyerahan BPKB mobil sebagai jaminan harus dalam keadaan baru dan kami tidak melayani jika mobil bekas



DOKUMENTASI WAWANCARA





BIOGRAFI PENULIS



MEGAWATI, merupakan salah satu Mahasiswi di IAIN Parepare Program Studi Perbankan Syariah yang lahir pada tanggal 25 Februari 1995 di Babrang. Anak ketiga dari empat bersaudara. Anak dari pasangan Bapak P. Barane dan Ibu Inadi. Penulis mulai masuk pendidikan formal pada Sekolah Dasar Negeri (SDN) 68 Barang pada tahun 2003-2008 selama 6 tahun, kemudian masuk di Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) 1 Mattiro bulu pada tahun 2008-2011 dan melanjutkan lagi ke Sekolah Menengah Atas Negeri (SMKN) 3 Pinrang dan lulus pada tahun 2011-2014. Pada tahun yang sama yaitu 2014 penulis melanjutkan pendidikan di Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Parepare namun telah berganti nama Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare, dengan mengambil Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.

Penulis melaksanakan praktek pengalaman lapangan (PPL) PT. Bank mega, Tbk Kcp Sengkang Kabupaten Wajo dan melaksanakan Kuliah Pengabdian Masyarakat (KPM) di Desa Batunoni Kecamatan Angeraja Kabupaten Enrekang Sulawesi Selatan.

Adapun organisasi yang sempat digeluti oleh penulis selama di IAIN Parepare, yaitu: organisasi Internal kampus Himpunan mahasiswa jurusan (HMJ), kemudian menyelesaikan studi di IAIN Parepare pada tahun 2019 dengan judul skripsi : **Penerapan Akad Pembiayaan Murabahah Pada Produk Kpr Di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare.**