

BAB IV

HASIL PENELITIAN

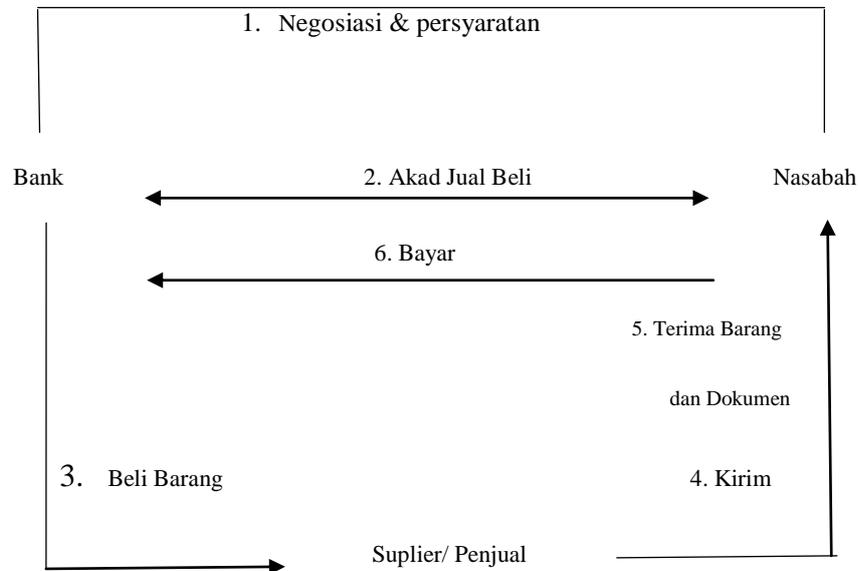
A. Penerapan Akad Murabahah Pada BRI Syariah KC. S. Parman

Adapun penerapan akad murabahah pada produk pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah KC. S. Parman adalah sebagai berikut :

Transaksi ini dilakukan oleh BRI Syariah KC. S. Parman dengan prinsip jual beli murabahah. Apabila seorang nasabah menginginkan untuk memiliki sebuah rumah, nasabah datang ke BRI Syariah KC. S. Parman kemudian mengajukan permohonan agar bank membelikan rumah. Setelah pihak bank meneliti keadaan nasabah dan menganggap bahwa nasabah tersebut layak untuk mendapatkan pembiayaan untuk pengadaan rumah, maka pihak bank bisa memulai proses pengadaan rumah untuk nasabah dengan menghubungi pihak developer atau jika nasabah telah memilih rumah yang diinginkan pihak bank bisa membelikan rumah tersebut untuk nasabah. kemudian pihak bank dan nasabah membuat kesepakatan yang berupa akad. Setelah itu pihak bank bisa mencairkan pembiayaan rumah tersebut.¹

¹ Wawancara dengan Arif Miftakhul Huda, selaku Marketing Manager Bank BRI Syariah KC. S. Parman. Tanggal 15 Februari 2018

a. Skema Murabahah



Skema diatas dapat dijelaskan bahwa nasabah dan bank melakukan negosiasi atas barang yang akan dibeli atau dipesan dan disana terjadi akad jual beli antara bank dengan nasabah, bank juga langsung menyebutkan atas keuntungan (margin) yang akan diambilnya. Bank membeli barang yang sudah dipesan oleh nasabah kepada sipenjual atau pembuat barang dan bank menyuruh sipenjual mengirim barang kepada nasabah yang memesan barang. Dan nasabah menerima barang serta dokumen-dokumen yang akan dibayarkan kepada pihak bank. Dengan demikian telah terjadi transaksi murabahah, dari teknis murabahah merupakan akad penyediaan barang berdasarkan akad jual beli, dimana penjual (bank) menyerahkan barang yang dibutuhkan pembeli (nasabah) dengan tambahan keuntungan yang telah disepakat pada saat akan terjadi.

b. Proses Pembiayaan KPR BRI Syariah

KPR BRI Syariah iB adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada Perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Keuntungan KPR BRI Syariah iB adalah persyaratan yang mudah, proses cepat, dan jangka waktu hingga 15 tahun.

Proses pemberian pembiayaan KPR BRI Syariah IB adalah sebagai berikut:²

1. Prospek Prospek berisi tentang :
 - a. Pengajuan pembiayaan oleh calon nasabah ke Unit Kerja BRI Syariah dengan melengkapi dokumentasi atau persyaratan yang dibutuhkan dan mengisi formulir aplikasi
 - b. Formulir aplikasi yang digunakan adalah formulir aplikasi KPR iB yang berlaku dan ditambahkan di tengah atas Memorandum usulan pembiayaan (MUP) dan keterangan sesuai tujuan pembiayaan

2. Inisiasi

Inisiasi merupakan proses awal dalam menentukan kriteria calon nasabah pembiayaan sehingga sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh bank.

² Wawancara dengan Cut Muni, selaku Marketing Bank BRI Syariah KC. S. Parman. Tanggal 19 Februari 2018

CS atau AO melakukan inisiasi terhadap calon nasabah meliputi:

- a. Pengecekan keaslian dokumen calon nasabah Untuk dokumen yang sudah dipastikan keasliannya distempel sesuai asli dan di paraf oleh CS atau AO dan CMM atau Pincapem atau Pinca
- b. CS/AO/CMM/Pincapem/Pinca melakukan interview atau wawancara terhadap calon nasabah

3. Permohonan BI Cheking, Appraisal dan Investigasi

- a. CS atau AO mengirimkan permohonan checking BI, permohonan pemeriksaan atau penilaian jaminan dan permohonan investigasi kepada financing support unit kerja
- b. Format permohonan checking BI, pemeriksaan atau penilaian jaminan dan permohonan investigasi sesuai dengan format permohonan checking BI, permohonan pemeriksaan atau penilaian jaminan dan permohonan investigasi pada surat edaran tentang pembiayaan KPR iB yang berlaku

4. CS atau AO melakukan evaluasi kelayakan calon nasabah

- a. CS atau AO memastikan penghasilan per bulan nasabah pada slip gaji atau surat keterangan penghasilan calon nasabah
- b. CS atau AO mencocokkan antara slip gaji atau surat keterangan penghasilan dengan konfirmasi ke HRD atau bendahara gaji :
 - Untuk calon nasabah dengan pembayaran gaji melalui transfer Bank maka konfirmasi ke HRD tidak diperlukan, CS atau AO hanya mencocokkan slip gaji atau surat keterangan penghasilan

dengan jumlah yang ditransfer pada rekening payroll calon nasabah.

- Untuk nasabah dengan gaji diterima surat tunai (cash) maka evaluasi dilakukan dengan mencocokkan slip gaji atau surat keterangan penghasilan dengan SPT PPH 21 calon nasabah

c. CS atau AO menghitung RPC calon nasabah

d. CS atau AO melakukan analisis kualitatif (pendidikan terakhir, jenis dan nama perusahaan, pengalaman dan lama bekerja, status kepegawaiannya, jabatan, hubungan bank lain, kekayaan dimiliki)

5. Financing support unit kerja melakukan

a. Pemeriksaan BI Cheking calon nasabah

b. Pemeriksaan atau penilaian jaminan

- Ketentuan pemeriksaan atau penilaian jaminan mengacu kepada Surat Edaran Direksi atau Surat Keputusan Direksi tentang pemeriksaan atau penilaian jaminan
- Untuk developer yang bekerjasama dengan BRI Syariah, harga tanah dan bangunan mengacu kepada pricelist (brosur harga jual) developer dan harga sudah dikurangi discount (bila ada)
- Pemeriksaan atau penilaian jaminan pada developer yang bekerjasama dengan BRISyariah tetap dilakukan untuk memastikan lokasi, harga dan kondisi tanah dan bangunan.

c. Investigasi tempat bekerja calon nasabah

Ketentuan investigasi tempat bekerja calon nasabah mengacu kepada Surat Edaran Direksi atau Surat Keputusan Direksi tentang investigasi tempat bekerja calon nasabah.

6. Proses pra scoring dan atau scoring kepada calon nasabah

a. Formulir pra scoring dan atau scoring dikirimkan ke scoring room Financing Approval Group (FAG)

b. Scoring room Financing Approval Group (FAG) akan memberikan konfirmasi hasil scoring

c. Tata cara dan mekanisme pelaksanaan scoring diatur oleh Risk and Compliance Group dan atau Financial Approval Group

7. Pembuatan Memorandum usulan pembiayaan (MUP)

MUP adalah media utama pengajuan usulan pembiayaan kepada komite pembiayaan. Format MUP yang digunakan adalah menggunakan format MUP KPR iB yang berlaku, harus sistematis, lengkap, informative, obyektif, dan jelas.

8. Persetujuan pembiayaan

Persetujuan pembiayaan oleh Komite Pembiayaan sesuai Surat Keputusan Direksi tentang Batas Wewenang Persetujuan Pembiayaan (BWPP) yang berlaku

9. Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3)

- a. Aplikasi yang sudah disetujui komite pembiayaan selanjutnya diterbitkan SP3, SP3 dikirimkan kepada nasabah untuk dipelajari dan disetujui
- b. Setelah MUP mendapat persetujuan dari komite pembiayaan untuk disetujui atau ditolak maka keputusan tersebut segera untuk disampaikan kepada nasabah
- c. Apabila BRISyariah menolak permohonan maka wajib diterbitkan surat penolakan tetapi apabila Bank BRISyariah menyetujui permohonan nasabah maka wajib menerbitkan SP3

10. Permohonan pelaksanaan akad

Persiapan akad dan konfirmasi calon nasabah

11. Proses pra signing

Persiapan dokumen akad, checklist, dan comply dokumen calon nasabah

12. Penandatanganan akad

- a. Penandatanganan perjanjian pembiayaan dan Akta Jual Beli (AJB)
- b. Setiap pelaksanaan penandatanganan wajib didokumentasikan

13. Pencairan pembiayaan KPR

Pencairan pembiayaan kepada developer atau penjual

14. Dokumentasi pembiayaan Proses dokumentasi pembiayaan pasca pencairan.