

**PROSEDUR PEMBIAYAAN KPR (KREDIT PEMILIKAN RUMAH)
BERSUBSIDI DI BANK BRI SYARIAH KCP TEBING TINGGI**

SKRIPSI MINOR

OLEH

ANGGITA MAYANG SARI

NIM. 0504163169



PRODI DIII PERBANKAN SYARIAH

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA MEDAN

2019/1940H

**PROSEDUR PEMBIAYAAN KPR (KREDIT PEMILIKAN RUMAH)
BERSUBSIDI DI BANK BRI SYARIAH KCP TEBING TINGGI**

SKRIPSI MINOR

Diajukan Kepada

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

Untuk Memenuhi salah satu Persyaratan dalam
Memperoleh Gelar Ahli Madya (Amd)
Program DIII Perbankan Syariah

OLEH

ANGGITA MAYANG SARI

NIM. 0504163169



PRODI DIII PERBANKAN SYARIAH

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA

MEDAN

2019/1940H

LEMBAR PERSETUJUAN

**PROSEDUR PEMBIAYAAN KPR (KREDIT PEMILIKAN RUMAH)
BERSUBSIDI DI BANK BRI SYARIAH KCP TEBING TINGGI**

Disusun Oleh :

ANGGITA MAYANG SARI

NIM. 0504163169

Menyetujui

PEMBIMBING



Kamilah, SE, AK, M.Si

NIP. 197910232008012014

Mengetahui

KETUA PRODI

DIII Perbankan Syariah



Aliyuddin/Abdul Rasvid, LC, MA

NIP.196506282003021001

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi minor ini berjudul "PROSEDUR PEMBIAYAAN KPR(KREDIT PEMILIKAN RUMAH) BERSUBSIDI DI BANK BRI SYARIAH KCP TEBING TINGGI" telah diuji dalam sidang Munaqasyahkan Fakultas ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara Medan, pada tanggal 21 Juni 2019

Skripsi telah diterima sebagai syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) pada program Diploma III Perbankan Syariah FEBI UIN Sumatera Utara.

Medan, 21 juni 2019

Panitia Sidang Munaqasyah
Skripsi Minor Fakultas Ekonomi
dan Bisnis Islam UIN Sumatera
Utara

Ketua



Aliyuddin Abdul Rasvid, LC, MA
NIP.196506282003021001

Sekretaris



Kamilah, SE, AK, M.Si
NIP. 197910232008012014

Anggota

Penguji I



Kamilah, SE, AK, M.S

NIP. 197910232008012014

Penguji II



Sri Ramadhani, MM

NIP. 197510152002012004

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan
Bisnis Islam UIN Sumatera
Utara



DR. Andri Soemitra, MA
NIP. 197605072006041002

IKHTISAR

Pada penulisan skripsi minor ini, penulis mengambil judul tentang “**Prosedur Pembiayaan KPR Bersubsidi Di BRISyariah KCP Tebing Tinggi**”. Masalah yang terdapat dalam skripsi minor ini adalah Bagaimana prosedur pemberian pembiayaan KPR(kredit kepemilikan rumah) bersubsidi di BRI Syariah KCP Tebing Tinggi, Apa saja persyaratan untuk mengajukan pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) di BRISyariah KCP Tebing Tinggi, Apa manfaat KPR subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana prosedur pembiayaan KPR (kredit kepemilikan rumah) bersubsidi di BRISyariah KCP Tebing Tinggi, untuk mengetahui persyaratan mengajukan pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) di BRISyariah KCP Tebing Tinggi, dan untuk mengetahui manfaat KPR subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode observasi dan wawancara. Prosedur KPR pada BRISyariah KCP Tebing Tinggi mulai dari mengajukan permohonan kredit, verifikasi, analisa, akad dan realisasi bagi masyarakat cukup jelas dan memudahkan dalam mendapatkan kredit kepemilikan rumahnya dengan syarat dan ketentuan yang mudah dipahami. Tahap - tahap pemberian pengkreditan pada BRISyariah KCP Tebing Tinggi mempermudah masyarakat untuk pembayaran cicilan dengan menggunakan sistem bagi hasil. Program rumah KPR bersubsidi membuat kebutuhan primer bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat terpenuhi. Sehingga masyarakat dari kalangan menengah kebawah berkesempatan untuk memiliki rumah pribadi.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillah, Segala puji bagi ALLAH SWT yang telah memberikan kita semua limpahan rahmat dan hidayah-Nya. Dan segala hantaran rasa syukur kepada-Nya atas karunia yang telah diberikan kepada penulis hingga dapat menyelesaikan skripsi minor ini yang berjudul **“PROSEDUR PEMBIAYAAN KPR (KREDIT PEMELIKAN RUMAH)BERSUBSIDI DI BANK BRI SYARIAH KCP TEBING TINGGI**. Shalawat serta salam penulis hadiahkan kepada Rasulullah junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW.

Skripsi ini disusun untuk diajukan sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya (Amd) pada Institut Agama Islam Negeri Jurusan Perbankan Syariah.

Dengan penuh rasa syukur, penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan teriring doa kepada semua pihak yang telah membantu demi kelancaran penulisan karya tulis ini. Secara khusus penulis sampaikan terima kasih kepada :

1. Allah SWT yang senantiasa memberikan Rahmat dan hidayah-Nya, mengiringi dan memberikan jalan yang indah, lancar dan kemudahan untuk menjalani semua urusan dalam keridhoannya.
2. Yang teristimewa ayahanda tercinta Bapak Suripto dan Alm Ibunda tercinta Ibu Suhartina yang telah banyak memberikan doa restu serta dukungan moril maupun materil sehingga saya dapat melaksanakan skripsi ini.
3. Bapak Prof. DR. Saidurrahman. M,Ag selaku rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

4. Bapak Dr. Andri Soemitra, MA selaku Dekan Fakultas ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
5. Bapak Aliyuddin Abdul Rasyid, LC, MA, selaku Ketua jurusan Diploma III Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
6. Ibu Kamilah, SE, AK, M.Si selaku seketaris jurusan Diploma III Perbankan Syariah sekaligus Dosen pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktu untuk membimbing dan pengarahan selama proses penyusunan skripsi ini.
7. Bapak/Ibu Dosen pengajar D-III Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
8. Bapak Sauril Rahmadi Hutabarat selaku pimpinan Bank BRI Syariah KCP Tebing Tinggi
9. Seluruh Staf dan karyawan Bank BRI Syariah KCP Tebing Tinggi yang sangat membantu penulis dalam menyelesaikan laporan kerja praktek (Magang).
10. Kepada kakakku tersayang Desi Fitriani, Marina, Afri Yulianti, dan Juwita Maya Sari yang telah memberikan motivasi dalam membantu penulisan skripsi ini.
11. Kepada yang tercinta dan terkasih Mas yang telah memberikan dukungan, serta motivasi dan doa.
12. Kepada sahabat-sahabatku Miranda Santika, Debi Windayani Pohan, Hamidah, Ita Purnama, Widya Islamiya Namina Santa Monika dan Sri Mulya Elmi yang telah memberi semangat dalam penulisan ini.
13. Serta teman-teman D-III Perbankan syariah yang telah memberi dukungan dan semangat kepada saya sehingga terselesai.

Akhirnya penulis menyadari bahwa penyusunan tugas akhir ini masih jauh mencapai kesempurnaan, kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi perbaikan karya tulis ini dan selanjutnya. Semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri dan para pembaca yang budiman pada umumnya.

Aamiin...

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Medan, 21 Juni 2019

Penulis,


ANGGITA MAYANG SARI

NIM. 0504163169

DAFTAR ISI

Halaman

LEMBAR PERSETUJUAN	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
IKHTISAR	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	x
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	4
D. Metode Penelitian	5
E. Sitematika Penelitian	6
 BAB II LANDASAN TEORI	
A. Prosedur.....	7
B. Pembiayaan	10
C. KPR Bersubsidi	14
D. Penelitian Terdahulu.....	15
 BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	
A. Sejarah Umum Perusahaan	20
B. Visi dan Misi.....	21
C. Struktur Organisasi dan Tugasnya	22
D. Produk – produk Perusahaan.....	26

BAB IV TEMUAN DAN PEMBAHASAN

- A. Alur Flowchart Pembiayaan Murabahah.....33
- B. Prosedur Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bersubsidi Pada
BRISyariah KCP Tebing Tinggi 40
- C. Persyaratan Untuk Mengajukan Pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan
Rumah) Pada BRI Syariah KCP Tebing Tinggi 52
- D. Manfaat KPR Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah 54

BAB V PENUTUP

- A. KESIMPULAN..... 55
- B. SARAN 55

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Hasil Penelitian Terdahulu	15
--	----

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Struktur Organisasi Perusahaan Bank BRI Syariah KCP	
Tebing Tinggi	29
Gambar 1.2 Alur Prosedur Flowchart Pembiayaan Murabahah	
KPR Ib Rumah Tapak.....	34

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Memiliki sebuah rumah adalah keinginan setiap manusia, sebab rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang harus terpenuhi. Rumah tidak kalah pentingnya dari kebutuhan pangan dan sandang. Karena rumah memiliki fungsi sebagai tempat untuk berteduh, beristirahat, dan berkumpul dengan keluarga. Namun, masalah masyarakat sekarang adalah harga tanah saja sebagai tempat untuk membangun rumah sudah sangat mahal, apalagi dengan mendirikan rumah tersebut sudah pasti akan mengeluarkan banyak biaya jika membeli secara tunai. Ditambah dengan penghasilan rata-rata masyarakat sekarang yang masih pada kisaran Upah Minimum Regional (UMR) menjadikan memiliki rumah itu sangat sulit tercapai. Maka dari itu, masyarakat menginginkan suatu lembaga yang dapat mewadahi keinginan dari mereka. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

KPR adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR. Pada praktik KPR dari bank konvensional, bank memberikan pinjaman berupa uang ke nasabah, kemudian dengan uang tersebut nasabah membeli rumah kepada pengembang (*developer*). Pinjaman uang tersebut kemudian akan dikembalikan oleh konsumen dengan cara mencicil atau angsuran kepada pihak bank dengan memberikan kelebihan yang sering disebut bunga. Bunga adalah tambahan terhadap uang yang disimpan pada lembaga keuangan atau uang yang dipinjamkan, besarnya

bunga yang harus dibayar dicantumkan dalam angka presentase atau angka per seratus dalam setahun yang artinya apabila hutang tidak dibayar atau simpanan tidak diambil dalam beberapa tahun bisa terjadi hutang itu atau simpanan itu menjadi berlipat ganda jumlahnya.

Namun, seiring berkembangnya ekonomi Islam, nasabah mulai memahami kerugian-kerugian yang didapat dari bunga yang diberikan oleh bank konvensional. Hal itu membuat nasabah menginginkan sebuah lembaga keuangan non-konvensional yang dapat mawadahi kebutuhan akan perumahan seperti halnya bank konvensional, namun tidak menggunakan sistem bunga dalam angsurannya. Hal yang membedakan antara pembiayaan KPR di bank syariah dan kredit KPR di bank konvensional adalah pada sistemnya, dimana bank syariah menggunakan bagi hasil dan bank konvensional menggunakan bunga.

BRI Syariah KCP Tebing Tinggi yang memiliki banyak pembiayaan, terdapat salah satu pembiayaan yang juga dapat dilakukan oleh nasabah untuk pengkreditan rumah. Selain itu bank BRISyariah KCP Tebing Tinggi juga lebih banyak memberi keuntungan dibandingkan bank syariah lain diantaranya murah nya *ujrah* yang diberikan kepada nasabah Kemudian, keuntungan lain yang ada di BRISyariah KCP Tebing Tinggi adalah plafon yang diberikan sangatlah murah.

Meskipun memiliki keunggulan yang cukup menguntungkan bagi nasabah dan dianggap telah sesuai, namun jika dilihat dari jumlah nasabahnya dan dipresentasikan masih sangat kecil. Salah satu alasannya yaitu karena sebagian besar masyarakat belum memahami terkait prosedur yang digunakan pada BRI Syariah KCP Tebing Tinggi.

Dalam rangka mengatasi permasalahan tersebut salah satu upaya pemerintah adalah dengan memberikan bantuan keringanan pendanaan. Keringanan pendanaan disini maksudnya adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar bank atau pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil, misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah. Melalui Kementerian Perumahan Rakyat, pemerintah melakukan intervensi dalam bentuk pemberian subsidi untuk pendanaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Dengan adanya KPR subsidi ini diharapkan dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah atau menengah ke dalam memperoleh rumah layak huni.¹ KPR bersubsidi adalah program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan pemilikan rumah tinggal bagi seluruh masyarakat Indonesia dengan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu pembiayaan .

Peraturan mengenai bantuan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah ini dituangkan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 42/PRT/M/2015 tentang bantuan uang muka bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk meningkatkan aksesibilitas pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi. BRISyariah merupakan unit usaha syariah milik Bank BRI(Konvensional) menjadi salah satu bank pelaksana yang ikut mendukung program KPR Subsidi ini sejak tanggal 23 September tahun 2017.

Produk pembiayaan KPR subsidi dimaknai sebagai pembiayaan perumahan yang mekanismenya didasarkan pada akad jual beli (*tabadduli*) Bank syariah sebagai (*al-ba'iu*)

¹ Andi Hamzah, 2006, *Dasar – Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta: Rineka Cipta

sedangkan nasabah sebagai pembeli (*musytari*).² Produk pembiayaan KPR subsidi di BRISyariah ini menggunakan akad Murabahah.

Berdasarkan berbagai uraian latar belakang diatas, maka peneliti tertarik memilih judul **“PROSEDUR PEMBIAYAAN KPR(Kredit Pemilikan Rumah) BERSUBSIDI DI BRI Syariah KCP TEBING TINGGI”**.

Rumusan Masalah :

Adapun yang menjadi perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur pemberian pembiayaan KPR(kredit kepemilikan rumah) bersubsidi di BRISyariah KCP Tebing Tinggi?
2. Apa saja persyaratan untuk mengajukan pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) di BRISyariah KCP Tebing Tinggi?
3. Apa manfaat KPR subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah?

B. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana prosedur pembiayaan KPR (kredit kepemilikan rumah) bersubsidi di BRISyariah KCP Tebing Tinggi
2. Untuk mengetahui persyaratan mengajukan pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) di BRISyariah KCP Tebing Tinggi.
3. Untuk mengetahui manfaat KPR subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

C. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

² Khotibul Umam, S.H.,LL.M., *Perbankan Syariah : Dasar – Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2016) h. 103

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan metode deskriptif. Melalui metode deskriptif data dikumpul, disusun, dikelompokkan, dianalisis kemudian diintegrasikan menjadi gambaran yang jelas dan terarah mengenai masalah yang di teliti. Dimana penelitian deskriptif kualitatif ini tidak hanya dilakukan dengan pendekatan penelitian yang diperoleh dari hasil data tertulis yang berbentuk angka angka maupun data dokumentasi lainnya , akan tetapi penulis juga melakukan pendekatan penelitian dengan cara terjun langsung ke lapangan untuk melakukan wawancara langsung kepada pihak bank khususnya bagian marketing pembiayaan dan kemudian penulis menganalisa data hasil wawancara tersebut dengan cara metode deskriptif kualitatif.

2. Teknik Pengumpulan Data

1. Pengamatan (obsevasi)

Yakni melakuakan pengamatan secara langsung pada objek yang diteliti.

2. Wawancara (interview)

Wawancara dilakukan dengan menanyakan langsung dengan beberapa pertanyaan kepada responden yang dianggap dapat memberikan keterangan tentang penelitian ini. Wawancara yang dilakukan adalah dengan Account Officer dan dengan salah satu karyawan Bank BRI Syariah KCP Tebing Tinggi.³

³ Prof. Dr. Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung : Alfabeta,2018)

D. Sistematika Penulisan

Bab I Pendahuluan

Pada bab ini akan membahas tentang latar belakang , rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian , metode penelitian serta sistematik penulisan.

Bab II Landasan Teori

Pada bab ini membahas tentang teori teori yang berhubungan dengan perbankan terutama yang berkaitan dengan Prosedur Pembiayaan KPR (kredit kepemilikan rumah) bersubsidi.

Bab III Gambaran Umum Perusahaan

Pada bab ini penulis menguraikan mengenai sejarah, visi dan misi, tugas wewenang dan struktur organisasi BRISyariah KCP Tebing Tinggi.

Bab IV Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Pada bab ini penulis menguraikan secara jelas tentang bagaimana Prosedur Pembiayaan KPR (kredit kepemilikan rumah) bersubsidi di BRISyariah KCP Tebing Tinggi.

Bab V Penutup

Pada bab ini penulis akan menguraikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang telah.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Prosedur

1. Pengertian Prosedur

Prosedur yaitu suatu proses, langkah-langkah atau tahapan- tahapan dari serangkaian kegiatan yang saling berhubungan satu dengan yang lainnya, prosedur juga biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu departmen di dalam perusahaan. Prosedur adalah suatu urutan kegiatan bertahap, biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu departemen atau lebih, yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang – ulang.

Pada umumnya prosedur terdiri dari penulisan, pemberian kode, perbandingan, penggandaan, pemilihan, perhitungan, dan pembuatan daftar. Adapun prosedur pencatatan , yakni prosedur pencatatan adalah suatu urutan kegiatan kriteria biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu atau lebih yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang – ulang. Atau dibuat untuk menjamin suatu masalah supaya seragam dalam melaksanakan transaksi yang berada dalam suatu perusahaan dan terjadi secara rutin.

2. Manfaat prosedur

Suatu prosedur dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

- 1) Lebih memudahkan dalam menentukan langkah-langkah kegiatan dimasa yang akan datang.
- 2) Mengubah pekerjaan berulang-ulang menjadi rutin dan terbatas, sehingga menyederhanakan pelaksanaan dan untuk selanjutnya mengerjakan yang seperlunya saja.

- 3) Adanya suatu petunjuk atau program kerja yang jelas dan harus dipatuhi oleh seluruh pelaksana.
- 4) Membantu dalam usaha meningkatkan produktivitas kerja yang efektif dan efisien.
- 5) Mencegah terjadinya penyimpangan dan memudahkan dalam pengawasan, bila terjadi penyimpangan akan dapat segera diadakan perbaikan-perbaikan sepanjang dalam tugas dan fungsinya masing-masing.

3. Fungsi Prosedur

Secara garis besar fungsi prosedur adalah sebagai berikut:

- 1) Fungsi Gudang. Fungsi ini bertanggung jawab untuk mengajukan permintaan pembelian sesuai dengan posisi persediaan yang ada digudang dan menyimpan barang yang telah diterima oleh perusahaan dari pemasok.
- 2) Fungsi Pembelian. Fungsi ini bertanggung jawab untuk memperoleh informasi mengenai harga barang, menentukan pemasok yang dipilih dalam pengadaan barang, dan mengeluarkan order pembelian kepada pemasok yang dipilih.
- 3) Fungsi Penerimaan. Fungsi ini bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan terhadap jenis, mutu, dan kuantitas barang yang diterima dari pemasok guna menentukan layak atau tidak barang tersebut diterima oleh perusahaan. Fungsi ini juga bertanggung jawab untuk menerima barang dari pembeli yang berasal dari retur penjualan.
- 4) Fungsi Akuntansi. Fungsi akuntansi yang terkait dalam transaksi ini adalah fungsi pencatat utang dan pencatat persediaan. Fungsi pencatat utang bertanggung jawab untuk mencatat transaksi pembelian ke dalam register bukti kas keluar dan untuk

menyelenggarakan arsip dokumen sumber (kas keluar) yang berfungsi sebagai catatan utang atau menyelenggarakan kartu utang sebagai buku pembantu utang. Fungsi pencatat persediaan bertanggung jawab untuk mencatat harga pokok persediaan barang yang dibeli ke dalam kartu persediaan.

4. Prosedur Dokumen Yang Digunakan

Prosedur dokumen yang digunakan sebagai berikut:

- 1) Laporan Penerimaan Barang. Dokumen ini dibuat oleh fungsi penerimaan untuk menunjukkan bahwa barang yang diterima dari pemasok telah memenuhi jenis, spesifikasi, mutu, dan kuantitasnya.
- 2) Bukti Kas Keluar. Dokumen ini dibuat oleh fungsi akuntansi untuk dasar pencatatan transaksi. Dokumen ini juga berfungsi sebagai perintah pengeluaran kas untuk pembayaran utang.
- 3) Kartu Persediaan. Dokumen ini digunakan untuk mengetahui jumlah barang yang masih tersisa digudang.
- 4) Arsip Tanggal Penerimaan. Tembusan Surat disimpan menurut tanggal penerimaan barang yang diharapkan, dan sebagai dasar untuk mengadakan tindakan pengecekan apabila barang sudah diambil.⁴

⁴ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta:Unit Penerbitan dan Percetakan Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN 2011), h. 304

B. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Istilah pembiayaan pada intinya berarti saya percaya atau saya menaruh kepercayaan. ⁵Dengan demikian pengertian pembiayaan adalah Penyerahan nilai ekonomi sekarang atas kepercayaan dengan harapan mendapatkan kembali suatu ekonomi yang sam dikemudian hari. Dimana suatu tindakan atas dasar perjanjian yang dalam perjanjian tersebut terdapat jasa yang keduanya dipisahkan oleh unsur waktu. Pembiayaan adalah suatu hak , dengan hak mana seseorang dapat mempergunakannya untuk tujuan tertentu, dalam batas waktu tertentu dan atas pertimbangan tertentu pula pula.⁶

Adapun landasan dasar hukum pembiayaan yang terdapat pada QS. Ali-Imran Ayat 130:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا
الرِّبَا أضعافاً مضاعفةً ^ط وَاتَّقُوا
اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya :*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan.”*⁷

Ayat diatas berkenaan dengan riba, menurut sebagian ulama bahwa riba selamanya haram, walaupun tidak berlipat ganda (riba itu ada dua macam yaitu nasiah

⁵ Abdul Rahman Ghazaly,dkk , *Fiqh Muamalat* ,(Jakarta: Kencana Prenada Media Group,2012) h.59

⁶ Wangsawidjaja Z.,S.H., M.H. *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama,2012) h. 78.

⁷ Departemen Agama RI,*Alqur'an dan terjemahnya*, (Surabaya: UD. Mekar)

dan fadhl. Riba nasiah adalah pembayaran lebih yang disyaratkan oleh orang yang meminjamkan. Riba fadhl ialah penukaran suatu barang dengan barang yang sejenis, tetapi lebih banyak jumlahnya karena orang yang menukarkan mensyaratkan demikian, seperti penukaran emas dengan emas, padi dengan padi, dsb. Riba yang dimaksud dengan ayat ini riba nasiah yang berlipat ganda yang umum terjadi dalam masyarakat Arab zaman jahiliyah.

2. Jenis Jenis Pembiayaan

a. Pembiayaan Murabahah

Secara istilah, murabahah merupakan akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri dari harga pokok barang dan tingkat keuntungan tertentu atas barang dimana harga jual tersebut disetujui pembeli.⁸ Murabahah adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah dimana bank syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin / keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah Aplikasi.⁹

Adapun landasan dasar hukum murabahah terdapat pada QS. Al-Baqarah Ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ
إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ^ج ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ
قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا^ق

⁸ Lukman Hakim, *Prinsip – Prinsip Ekonomi Islam*. (Yogyakarta : Erlangga, 2012,) h. 116

⁹ Wahyu Wiryono , *Akad Pembiayaan Murabahah*,(Yogyakarta:Pustaka Utama Grafiti,2006)h.

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا
 فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى
 فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ
 وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Orang- orang yang makan (mengambil riba tidak dapat berdirinyaorang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli an mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari tuhanNya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu(sebelum datang larangan) dan urusannya(terserah) kepada Alllah. Orang yang mengambil(mengambil riba) maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka , mereka kekal di dalamnya.”¹⁰

Sesuai dengan ayat diatas, Allah menjelaskan bahwa segala bentuk jual beli diperbolehkan dengan syarat tidak mengandung konsep riba. Pada penerapan jual beli murabahah boleh dilakukan oleh perusahaan pembiayaan dengan syarat menjauhi konsep riba dalam setiap transaksi. Setelah terjadi kesepakatan pembiayaan kredit atas suatu barang maka perusahaan pembiayaan harus terlebih dahulu membelikan barang pesanan kemudian nasabah membayar kredit awal sesuai skema kredit yang dipilih.

b. Pembiayaan Musyarakah

Musyarakah secara etimologis mempunyai arti percampuran (*ikhtilath*) , yakni percampuran dua harta dengan harta lainnya , tanpa dapat dibedakan keduanya.¹¹

¹⁰ Departemen Agama RI, *Alqur'an dan terjemahnya*, (Surabaya: UD. Mekar)

¹¹ Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung : Pusataka Setia, 2001), h. 183

Secara termonologis , Musyarakah adalah kerja sama antara dua orang atau lebih dalam hal permodalan, permodalan, keterampilan, atau kepercayaan dalam usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah.¹² Musyarakah yaitu perjanjian kerja sama antara 2 pihak atau lebih pemilik modal (uang/barang) untuk mencapai suatu usaha .

Adapun landasan dasar hukum musyarakah yang terdapat pada QS. Shad ayat

24 :

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعْجَتِكَ إِلَىٰ
 نِعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ
 لِيَبْغِيَ بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ
 ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا
 هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّهٗ فَاسْتَغْفَرَ
 رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

Artinya :*“Daud Berkata”*“sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang soleh dan amat sedikitlah mereka ini “. Dan Daud

¹² Dr. Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*(Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2007)

mengetahui bahwa kami mengujinya , maka ia meminta ampun kepada Tuhanmu lalu mengukur sujud dan bertaubat. ”¹³

Maksud dari ayat diatas bahwa, ayat ini merujuk pada dibolehkannya praktik akad musyarakah. Dimana kerjasama dua atau lebih pihak untuk melakukan usaha perniagaan. Berdasarkan pemahaman ini, jelas sekai bahwa pembiayaan musyarakah mendapat legalitas dari syariah. Orang – orang yang benar – benar memperhatikan hak orang lain dalam persekutuan dan pertemanan serta tidak melakukan sedikitpun kezaliman pada teman – temannya. Hanya orang – orang yang cukup modal keimanan dan amal salehnya saja yang pada umumnya begitu memperhatikan hak – hak temannya dan orang – orang yang mereka kenal dengan cara sempurna dan adil.

C. KPR Bersubsidi

1. Pengertian KPR Bersubsidi

KPR Bersubsidi adalah program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan pemilikan rumah tinggal dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia. Dengan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit.¹⁴ Program KPR bersubsidi merupakan salah satu program dukungan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah layak huni.

¹³ Departemen Agama RI, *Alqur'an dan terjemahnya*, (Surabaya: UD. Mekar)

¹⁴ Audrey Kotandengan, dkk, 2013, *Perjanjian KPR Bersubsidi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada)

2. Manfaat KPR Bersubsidi

Pada umumnya manfaat KPR Bersubsidi sama dengan manfaat pembiayaan – pembiayaan yang disalurkan bank kepada nasabah. Adapun manfaat bagi nasabah adalah :

- a. Membantu menambah uang muka nasabah sehingga jumlah keseluruhan uang muka yang dibayar nasabah mampu menurunkan jumlah pembiayaan yang akan diangsur setiap bulan secara tetap berikut marginnya.
- b. Mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.

Adapun Manfaat bagi Bank adalah Bagi bank yaitu sebagai salah satu bentuk penyaluran dana untuk memperoleh keuntungan (pendapatan) berupa margin.

D. Penelitian Terdahulu

Pada penelitian terdahulu terdapat beberapa pendapat dari jurnal yaitu sebagai berikut :

Nama Penelitian	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
Ratna Ningrum (2009)	Penerapan Kredit Pemilikan Rumah Rakyat (KPR) Syariah di Indonesia	Kualitatif	Pembiayaan KPR Syariah sebagaimana pembiayaan – pembiayaan lainnya yaitu pada kredit Bank konvensional, melalui prosedur tersendiri. Antara

			<p>pihak Bank dan Nasabah terdapat ikatan perjanjian berkenaan dengan transaksi yang terjadi, sehingga suatu saat terjadi sebuah permasalahan dapat dikembalikan sesuai dengan akad yang telah disepakati.</p>
<p>Aurellia Gatta Anandy (2012)</p>	<p>Pengunaan Akad Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan sistem</p>	<p>Kualitatif</p>	<p>Penggunaan akad murabahah dalam kepemilikan rumah dengan menggunakan sistem musyarakah dapat menguntungkan bagi nasabah. Sebab selain murabahah merupakan produk primadona dari nasabah bank syariah, murabahah juga memiliki kemudahan dalam kemampuan dalam penentuan pembiayaan, pencatatan transaksi, serta hampir seluruh</p>

			<p>pembiayaannya bersifat konsumtif.keuntungan margin murabahah dapat diakui dengan dasar kas maupun dasar aktual. Dalam perjanjian ini pihak nasabah dan pihak bank tidak ada yang meraa dirugikan, dimana bagi hasil keuntungan sesuai kesepakatan dan membagi kerugian sesuai dengan porsi kontribusi modal dari masing-masing pihak.</p>
Abdul Aziz Herawanto (2009)	Implementasi Akad Murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah di BTNSyariah KC. Surakarta.	Kualitatif	<p>Dalam pembiayaan rumah bersubsidi secara syariah pihak bank tabungan negara syariah kantor cabang Surakarta dan pihak penerima pembiayaan terlebih dulu menerima akad wakalah yang pada intinya menyatakan bahwa pihak penerima pembiayaan</p>

			<p>menyetujui pihak bank menjadi wakil bank bagi pihak penerima pembiayaan untuk membeli rumah dari penjual. Kemudian setelah itu pihak BTNSyariah KC. Surakarta dan pihak penerima pembiayaan membuat akad murabahah yang berisi bahwa pihak penerima pembiayaan menyetujui untuk membeli rumah dari pihak bank untuk membeli rumah secara angsuran.</p>
Helmi Haris (2007)	Pembiayaan kepemilikan rumah(sebuah inovasi pembiayaan perbankan syariah).	Kualitatif	<p>Terdapat nilai positif dan nilai negatif terhadap keanekaragaman serta perbedaan penggunaan akad dalam pembiayaan pemilikan rumah (KPR). Nilai negatifnya adalah memunculkan pesan bahwa tidak ada suatu</p>

			<p>otoritas khusus yang menangani operasional perbankan syariah di Indonesia sehingga muncul berbagai variasi produk pembiayaan pemilikan rumah. Segi postifnya adalah dengan berbagai macam variasi pembiayaan kepemilikan rumah yang ditawarkan oleh bank syariah berarti calon nasabah mempunyai berbagai alternatif pilihan untuk memiliki rumah dengan cara yang sesuai dengan keinginannya.</p>
--	--	--	---

Tabel 1.1 Hasil Penelitian Terdahulu

BAB III

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah Umum Perusahaan

Awal mula sejarah BRISyariah yaitu berawal dari akuisisi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Pada bank Jasa Arta pada tanggal 19 Desember tahun 2007 dan sesudah mendapatkan izin terkait pendirian perusahaan dari Bank Indonesia di tanggal 16 Oktober tahun 2008 melalui surat izin resmi. Dan setelah itu, pada tanggal 17 November tahun 2008, PT. Bank Syariah secara resmi beroperasi. Dan selanjutnya mengubah kegiatan usahanya yang bermula beroperasi secara konvensional, lalu menjadi ubahan kegiatan perbankan berdasarkan prinsip Syariah. Selama lebih dari 2 tahun lamanya, BRI Syariah hadir sebagai sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial yang berdasarkan dari kebutuhan nasabah dengan melayani secara prima dan juga menawarkan beraneka produk yang sesuai dengan keinginan nasabah dengan melalui prinsip syariah tentunya.

Sejarah Bank Rakyat Indonesia Syariah KCP Tebing Tinggi adalah Bank Rakyat Indonesia Syariah KCP Tebing Tinggi diresmikan pada tanggal 08 Mei 2013 Sebagai kantor cabang pembantu, pada tanggal 08 Mei 2013 juga bank mulai beroperasi seperti bank pada umumnya. Setelah beroperasi selama 3 tahun lebih kurangnya bank BRI syariah pindah tempat dikarenakan tempat yang sebelumnya tidak memenuhi syarat bangunan dari OJK. BRISyariah yang sebelumnya hanya memiliki satu bangunan saja, maka dari itu Bank tersebut dipindahkan ke tempat yang memenuhi syarat dari OJK, Maka Bank BRI syariah resmi di pindahkan pada Tanggal 27 Juni 2016 di Jl. Sudirman No. A24 Tebing Tinggi dan langsung beroperasi seperti pada umumnya. PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah memiliki karyawan sebanyak 11 orang, antara lain: 1 Pimpinan, 3 Account Officer

Micro, 1 Account Officer, 1 Branch Operation Supervisor, 1 Teller, 1 Customer service, 2 Security, dan 1 Office boy.

B. Visi Dan Misi

1. Visi

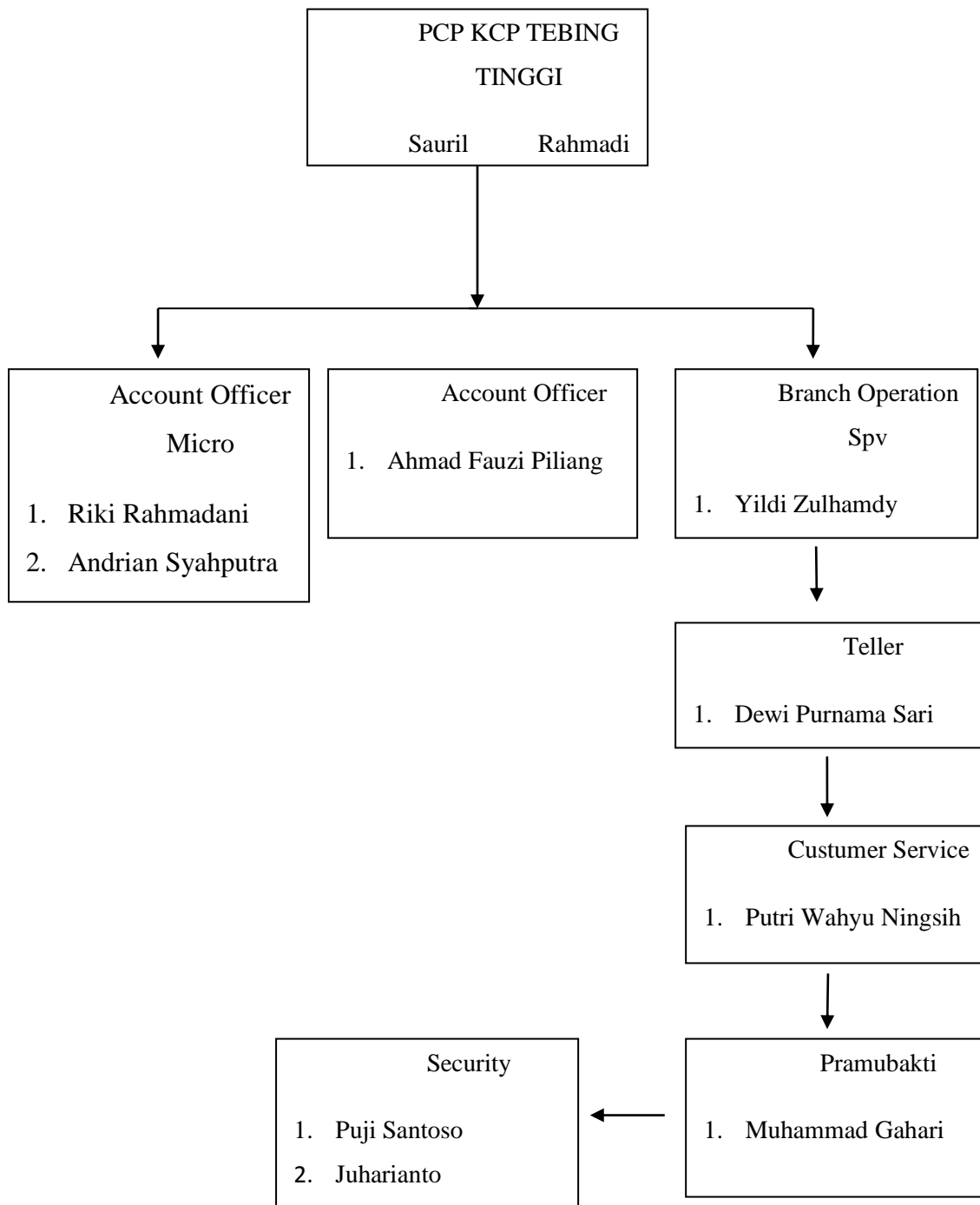
Menjadi Bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

2. Misi

1. Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah
2. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip prinsip syariah
3. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapanpun dan dimanapun
4. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman pikiran

C.Struktur Organisasi dan Tugasnya

1. Struktur Organisasi Perusahaan



Gambar 1.1 Struktur Organisasi Perusahaan Bank BRI Syariah KCP Tebing

Tinggi

2. Tugas dan Tanggungjawab

Adapun tugas dan tanggung jawab dari masing-masing bagian di BRI Syariah Kcp. Tebing Tinggi adalah sebagai berikut:

1. Pimpinan Cabang Pembantu, tugas dan tanggung jawab:
 - a. Bertanggung jawab atas keseluruhan berjalannya system operasional perbankan di level kantor cabang pembantu dan membawahi seluruh bagian.
 - b. Melakukan fungsi manajemen personalia seperti pendelegasian wewenang, penilaian karyawan, dan pengendalian lingkungan kerja.
2. Branch Operation Supervisor, tugas dan tanggungjawab:
 - a. Berwenang berkoordinir kegiatan pelayanan perbankan, transaksi operasional, dan teller.
 - b. Menyetujui atau otoritas transaksi layanan operasi front office sesuai kewenangan.
 - c. Menyusun anggaran atau rencana kerja pada bidang operasional..
3. Account Offiecer Marketing, tugas dan tanggungjawab:
 - a. Memepersiapkan dan melaksanagn rencana atas account pembiayaan yang berkembang, sehat, dan menguntungkan serta menjalankan disiplin proses sales.
 - b. Melaksanakan proses marketing untuk segmen komersial khususnya pembiayaan mikro.
 - c. Memasarkan pembiayaan sesuai dengan ketentuan pembiayaan consumer dengan targer yang telah ditetapkan.
 - d. Melakukan proses pembiayaan baru dan perpanjangan antara lain detail analisis kualitatif, menyiapkan kelengkapan dan keabsahan dokumen pembiayaan.

- e. Mengusulkan pembiayaan kepada komite pembiayaan untuk mendapatkan keputusan.
- f. Mengelola tingkat kesehatan pembiayaan nasabah binaan yang menjadi tanggungjawabnya dan mempertahankan kualitas pembiayaan yang sesuai dengan target ditetapkan.

4. Accaount Officer, tugas dan tanggungjawab:

- a. Melakukan proses marketing untuk segmen komersial khususnya giro dan deposito serta pembiayaan konsumtif.
- b. Memasarkan pembiayaan sesuai dengan ketentuan pembiayaan consumer dengan target yang telah ditetapkan.
- c. Melakukan proses pembiayaan baru dan perpanjangan antara lain detail analisis kualitatif.
- d. Menyiapkan kelengkapan dan keabsahan dokumen pembiayaan.
- e. Mengusulkan pembiayaan kepada komite pembiayaan untuk mendapat keputusan.
- f. Mengelola tingkat kesehatan pembiayaan nasabah binaan yang menjadi tanggungjawabnya dan sesuai dengan target yang ditetapkan.

5. Customer Service, tugas dan tanggungjawab:

- a. Melayani nasabah dengan memberikan informasi tentang produk dan layanan bank.
- b. Menerima dan melayani keluhan nasabah dan melakukan koordinasi dengan pihak-pihak untuk penyelesaiannya.
- c. Memahami produk layanan yang terkait dengan operasi layanan customer service.

- d. Melayani dan memenuhi harapan nasabah dengan memberikan pelayanan yang cepat dan tepat.
6. Teller, tugas dan tanggungjawab:
- a. Penerimaan dan pembayaran tunai ataupun non dalam bentuk rupiah maupun valuta asing untuk produk-produk perbankan seperti; Tabungan, Deposito, Kliring, Rtgs, serta jasa pembayaran lainnya.
 - b. Memeriksa kelengkapan transaksi yang sedang ditangani.
 - c. Memeriksa saldo uang tunai teller pada cash box.
 - d. Melaksanakan system failing dan arsip sesuai prosedur yang berlaku.
 - e. Memeriksa kelengkapan formulir transaksi dan keaslian.
7. Security, tugas dan tanggungjawab:
- a. Mengawasi dan menjaga keamanan kegiatan operasional kantor
 - b. Memberikan arahan kepada setiap nasabah yang memiliki keperluan untuk menuju bagian teller atau costumer service.
 - c. Selalu waspada terhadap kemungkinan terjadinya kejahatan yang dapat mengganggu kegiatan operasional.
8. Pramubakti
- a. Menjaga kebersihan dan kerapian serta keindahan kantor secara keseluruhan.
 - b. Membantu karyawan apabila sewaktu-waktu dibutuhkan.

C. Produk-Produk Perusahaan

1. Produk Penghimpunan Dana

Produk penghimpun dana (funding) Bank tidak memberikan imbalan berupa bunga atas dasar dana yang disimpan oleh nasabah didalam Bank. Imbalannya

diberikan atas dasar prinsip bagi hasil. Produk- produk penghimpun dana di BRISyariah adalah sebagai berikut :

a. Tabungan Faedah BRI Syariah iB

Tabungan Faedah BRI Syariah iB merupakan produk tabungan BRISyariah berdasarkan prinsip titipan atau menggunakan akad wadi'ah yad dhamanah, dimana simpanan dan dana nasabah penabung dapat diambil setiap saat. Tidak ada imbalan yang disyaratkan kecuali dalam bentuk pemberian bonus yang bersifat sukarela/kebijakan bank, tidak disyaratkan dan tidak diinformasikan secara lisan maupun tertulis oleh pihak bank.

Keunggulan dari produk ini adalah gratis biaya administrasi bulanan & kartu ATM untuk saldo diatas Rp 50.000, dan mendapat potongan administrasi sebesar Rp 12.500 untuk saldo dibawah Rp 50.000. Subsidi 50% untuk biaya tarik tunai, cek saldo, transfer jaringan ATM BRI, Prima, ATM bersama dan Debit Prima berlaku untuk saldo sebelum transaksi lebih dari Rp 500.000, jika saldo sebelum trasaksi kurang dari Rp 50.000 maka kan dikenakan tarif normal, Layanan e-Channel canggih & Lengkap. Pembukaan rekening Tabungan Faedah BRI Syariah iB setoran awal minimal Rp 100.000, dan setoran selanjutnya minimal Rp 10.000.

b. Tabungan Haji BRI Syariah iB

Tabungan Haji BRI Syariah iB merupakan produk tabungan BRISyariah yang digunakan untuk membantu individu dalam merencanakan pemenuhan biaya penyelenggaraan ibadah haji. Produk ini dikhususkan untuk memenuhi biaya perjalanan ibadah haji yang dikelola secara aman dan bersih sesuai dengan akad Mudharabah Muthlaqah. Tabungan haji BRISyariah iB telah tergabung dengan layanan online SISKOHAT (Sistem Koordinasi Haji Terpadu) yang

memungkinkan nasabah haji memperoleh kepastian porsi dari Kementerian Agama pada saat jumlah tabungan telah memenuhi persyaratan.

c. Tabungan Impian BRISyariah

Tabungan Impian BRISyariah iB adalah tabungan berjangka dari BRI Syariah dengan prinsip bagi hasil atau akad Mudharabah Muthlaqah yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada saat jatuh tempo. Tabungan Impian BRISyariah iB dalam pengelolaan dana sesuai berdasarkan prinsip syariah. Tabungan Impian BRISyariah iB mengharuskan nasabah memiliki rekening BRISyariah karena untuk Tabungan Impian ini terdapat jangka waktu tertentu dengan pembayaran akan di Auto Debet dari rekening induk sesuai jangka waktu Perjanjian, porsi bagi hasil nasabah adalah 30%. Tabungan ini terdapat asuransi untuk nasabah akibat kecelakaan/bukan karena kecelakaan, dimana nasabah penabung akan mendapatkan asuransi sebesar setoran awal perbulan dikali jangka waktu tabungan. Misalkan, setoran Rp 100.000 dengan jangka waktu 5 tahun maka besaran asuransi yang akan diterima Rp 500.000.

d. Deposito BRISyariah Ib

Deposito mudharabah dengan prinsip akad mudharabah mutlaqah memberikan keuntungan bagi hasil yang kompetitif yang diberikan setiap bulannya dapat diperpanjang secara otomatis dengan jangka waktu 1, 3, 6, 12 bulan. jumlah nominal unuk perorangan minimal Rp. 500.000 sedangkan untuk perusahaan/organisasi minimal Rp. 1.000.000. Akad produk ini bagi hasil adalah sebagai berikut :

1. Jangka waktu 1 bulan (nasabah:bank) 45:55
2. Jangka waktu 3 bulan (nasabah:bank) 50:50
3. Jangka waktu 6 bulan (nasabah:bank) 55:45

4. Jangka waktu 12 bulan (nasabah:bank) 57,5:42,5

e. TabunganKu BRISyariah

Tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat, Akad BRISyariah Wadi'ah yad dhamanah.

Biaya TabunganKu BRISyariah :

1. Biaya administrasi bulanan tabungan : GRATIS
2. Biaya rekening pasif : Rp 2,000,-
3. Biaya re-aktivasi rekening pasif : GRATIS
4. Biaya penggantian buku tabungan karena habis : GRATIS
5. Biaya penggantian buku tabungan karena hilang/rusak : GRATIS
6. Biaya dibawah saldo minimum : GRATIS
7. Biaya penutupan rekening : Rp 20.000,-

Fitur TabunganKu BRI Syariah :

1. Setoran awal : Rp 20.000,-
2. Saldo berikutnya : Rp 10,000,-
3. Saldo mengendap : Rp 20.000,-
4. Tidak diberikan kartu ATM
5. Jumlah minimum penarikan dana Tabungan melalui counter adalah Rp 100.000,-

2. Produk Pembiayaan

Ada beberapa produk pembiayaan di BRISyariah yaitu sebagai berikut :

a. Pembiayaan Unit Mikro iB

Pembiayaan Unit Mikro BRISyariah iB merupakan pembiayaan dengan tujuan kebutuhan modal kerja atau investasi, dimana terdapat pembatasan jumlah plafon pembiayaan yang dapat diberikan pihak bank kepada calon nasabah pembiayaan”,

1. Produk Mikro 25iB

Produk Mikro 25iB merupakan produk pembiayaan pinjaman tanpa agunan dengan besaran plafon Rp. 5 juta s/d Rp. 25 juta lama masa tenor 6 s/d 36 bulan. Penentuan margin tergantung dari BRISyariah KCP Tebing Tinggi biasanya margin yang di berikan sebesar 1,2% per tahun.

2. Pembiayaan Mikro 75 iB

Pembiayaan Mikro 75 iB Merupakan produk pembiayaan BRI Syariah untuk usaha kecil nominal pembiayaan berkisar 25-75 juta, dengan tenggang waktu antara 6-60 bulan. Pembiayaan ini menggunakan akad murabahah bil wakalah dimana bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah namun bank akan tetap melakukan pengawasan terhadap barang-barang yang akan dibeli oleh nasabah agar tidak keluar dari koridor transaksi jual beli yang ada dalam syariat islam. Penentuan margin dari BRISyariah KCP Tebing Tinggi biasanya margin yang di berikan sebesar 1,0% per tahun.

3. Pembiayaan Mikro 200 iB

Merupakan produk pembiayaan BRI Syariah untuk usaha kecil nominal pembiayaan berkisar 75-200 juta, dengan tenggang waktu antara 6-60 bulan. Pembiayaan ini Modul Petunjuk Pelaksanaan Pembiayaan Unit Mikro iB menggunakan akad murabahah bil wakalah dimana bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan

oleh nasabah. Namun bank akan tetap melakukan pengawasan terhadap barang-barang yang akan dibeli oleh nasabah agar tidak keluar dari koridor transaksi jual beli yang ada dalam syariat islam. Penentuan margin dari ketentuan Bank BRI Syariah biasanya margin yang di berikan sebesar 0,9% per tahun.

4. KUR Mikro iB

Berdasarkan modul bank BRI Syariah tentang pembiayaan Kredit Usaha Rakyat (KUR) mikro iB, KUR mikro iB didefinisikan sebagai pembiayaan modal kerja dan atau investasi kepada nasabah yang memiliki usaha produktif dan layak untuk diberikan fasilitas subsidi margin oleh pemerintah, namun belum memiliki agunan tambahan atau agunan tambahan yang belum cukup (sesuai dengan Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2015, tentang pedoman pelaksanaan Kredit Usaha Rakyat). Pembiayaan KUR mikro iB di BRISyariah KCP Tebing Tinggi menggunakan prinsip jual-beli yang dikenal dengan akad murabahah dan wakalah. Penentuan margin dari ketentuan BRISyariah biasanya margin yang di berikan sebesar 7% per tahun.

5. KPR BRISyariah iB

Merupakan pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli. Juga memfasilitasi pembiayaan seperti pembelian apartemen, ruko, rukan, tanah kavling, pembangunan serta renovasi. Penentuan margin dari ketentuan Bank BRI Syariah biasanya margin yang di berikan sebesar 5% per tahun.

3. Produk Jasa Layanan

Ada beberapa macam produk layanan BRISyariah KCP Tebing Tinggi yaitu sebagai berikut :

a. Intenet Banking BRI Syariah

Fasilitas layanan transaksi perbankan melalui jaringan internet yang dapat diakses selama 24 jam, kapan dan di mana pun nasabah berada menggunakan Personal Computer, Laptop, Notebook atau PDA. Internet Banking BRIS akan memeberikan kemudahan, kepraktisan, keamanan serta kenyamanan bagi nasabah dalam melakukan transaksi secara online. Dengan layanan Internet Banking, transaksi dapat dilakukan di mana saja, kapan saja, selama masih terdapat koneksi jaringan internet.

b. e-Token BRISyariah

e-Token BRI Syariah Adalah sistem pengaman berupa deretan angka atau nomor yang terdiri dari 6 digit angka/nomor yang merupakan otentikasi tambahan selain User ID dan password yang dikirimkan melalui teknologi SMS (Short Message Service) BRISyariah ke telepon seluler/handphone nasabah pengguna Internet Banking BRIS. eToken BRIS hanya dapat digunakan untuk keperluan transaksi finansial yang dilakukan oleh Nasabah Pengguna situs Internet Banking.

c. BRISMobile BRISyariah.

Mobile BRIS adalah aplikasi berbasis SMS dari BRISyariah yang dapat digunakan untuk mengakses rekening tabungan BRI Syariah iB kapan pun dan di mana pun. Untuk menggunakan mobile BRIS, terlebih dahulu nasabah dapat mendaftarkan layanan smsBRIS (SMS Banking BRI Syariah) di ATM BRIS atau Kantor Cabang BRI Syariah terdekat.

d. SMS Banking BRISyariah

Layanan perbankan 24x7 jam yang dapat diakses nasabah melalui telepon seluler/handphone dengan menggunakan media Plain Short Message Service (Plain SMS) dari operator telekomunikasi ke Short Dialing Service (SDC) BRI Syariah 3338.

e. ATM dan Kartu ATM BRISyariah

ATM merupakan alat elektronik yang diberikan oleh bank kepada pemilik rekening yang dapat digunakan untuk bertransaksi secara elektronik seperti mengecek saldo, mentrasfer uang atau melakukan penerikan tunai dari mesini ATM tanpa perlu dilayani oleh seorang teller. Sedangkan kartu ATM BRIS merupakan fasilitas alat bantu yang dikeluarkan oleh BRI Syariah berbentuk kartu yang secara elektronik dapat digunakan di mesin ATM, dan juga dapat berfungsi sebagai kartu pembayaran (kartu debit).

f. e-payroll BRISyariah

e-payroll merupakan fitur layanan dari CSM BRISyariah yang dapat digunakan untuk melakukan proses pembayaran gaji secara kolektif.

g. EDC (Elektronik Data Capture)

EDC merupakan media transaksi berbasis kartu yang menggunakan teknologi wireless sehingga dapat di operasikan secara mobile untuk menerima transaksi pembayaran belanja, ditempatkan di merchant-merchant sebagai pengelola mesin EDCBRIS dengan skema kerja sama.

BAB IV

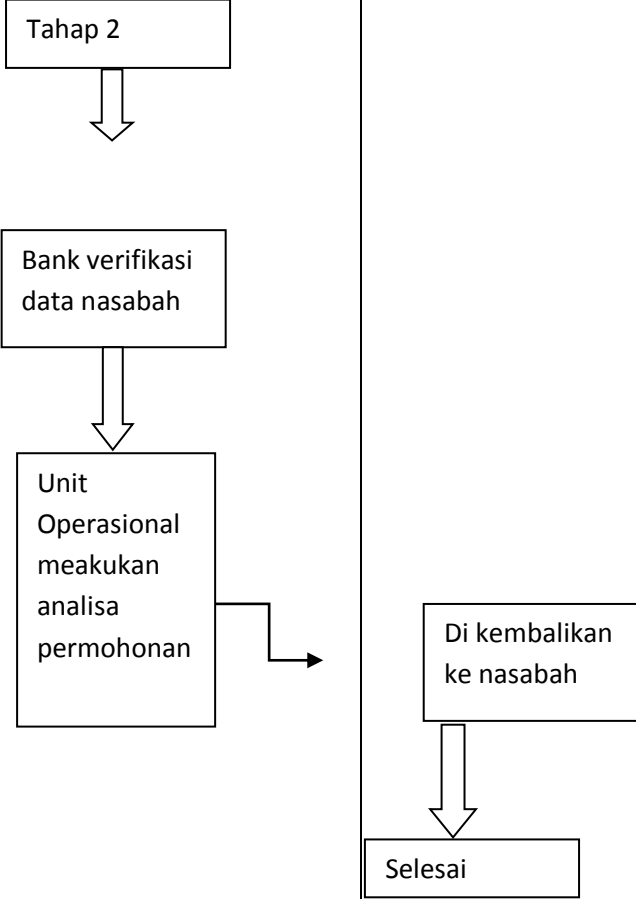
TEMUAN DAN PEMBAHASAN

A. Alur Flowchart Pembiayaan Murabahah

Mengacu pada lembaga keuangan syariah bahwa dalam kepentingan pelayanan dan keamanan, bank syariah harus memiliki *standard Operating Procedure* (SOP).


Berikut penulis menggambarkan hasil flowchart terkait *Standard Operating Procedure* (SOP) dalam pemberian pembiayaan KPR Bersubsidi dengan akad *murabahah* pada BRISyariah KCP Tebing Tinggi, yaitu :

ALUR PROSES	DOKUMEN	PROSES KEGIATAN
<p style="text-align: center;">Tahap 1</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">Nasabah Menghubungi dan minta pada Unit</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">Nasabah memberitahu persyaratan kepada nasabah, hak & kewajiban</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">Nasabah menyerahkan dokumen</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Melakukan wawancara dengan calon nasabah</div>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fotokopi identitas diri dan pasangan 2. Fotokopi Kartu keluarga 3. Fotokopi Surat nikah 4. Slip gaji terakhir 5. Fotokopi NPWP 6. Fotokopi rekening koran 7. Pasfoto suami/istri 	<p style="text-align: center;">Nasabah</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nasabah menghubungi Unit Operasional untuk mendapatkan penjelasan mengenai pendaftaran pembiayaan murabahah <p style="text-align: center;">Unit Operasional</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Jelaskan kepada calon nasabah pembiayaan murabahah, syarat dan sesuai ketentuan berlaku. 3. Nasabah menyerahkan dokumen persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. 4. Unit operasional melakukan wawancara dengan calon nasabah untuk mencari informasi awal dengan melakukan wawancara sebelum dilakukan survey

ALUR PROSES	DOKUMEN	PROSES KEGIATAN
 <pre> graph TD A[Tahap 2] --> B[Bank verifikasi data nasabah] B --> C[Unit Operasional meakukan analisa permohonan] C --> D[Di kembalikan ke nasabah] D --> E[Selesai] </pre>		<ol style="list-style-type: none"> 5. Unit Operasional melakukan survey pemeriksaan setempat. 6. Bank harus melakukan verifikasi data nasabah suami/istri dan pemilik agunan suami/istri. 7. Unit operasional melakukan analisa permohonan, jika tidak memenuhi persyaratan, maka unit operasional harus segera(maksimal 2 minggu dari tanggal agenda masuk dan berkas lengkap) menyampaikan surat pemberitahuan penlakan pembiayaan kepada pemohon. 8. Bila permintaan nasabah dianggap layak serta memenuhi kriteria.

ALUR PROSES	DOKUMEN	PROSES KEGIATAN
<pre> graph TD A[Tahap 3] --> B[Membuat surat SP4] B --> C[Nasabah melakukan pembukaan rekening] C --> D[Mempersiapkan akad pembiayaan Murabahah] D --> E["Pelaksanaan transaksi, perjanjian dan"] E --> F[Realisasi pembiayaan] </pre>		<p>9. Unit Operasional akan membuat surat persetujuan akad pembiayaan Murabahah untuk nasabah atau biasa disebut SP4. Yang telah ditandatangani oleh Kepala cabang atau wakil kepala cabang.</p> <p>10. Nasabah diwajibkan membuka buku tabungan, maka nasabah harus membuatnya terlebih dahulu.</p> <p>11. Unit Operasional mempersiapkan akad pembiayaan murabahah.</p> <p>12. Pelaksanaan transaksi, perjanjian dan perikatan secara Notarial akta, harus melalui Notaris dan PPAT yang ditunjuk oleh Unit Operasional.</p> <p>13. Realisasi pembiayaan dapat dilaksanakan setelah :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Nasabah telah membuka rekening tabungan di unit operasional pemberi pembiayaan. 2) Biaya-biaya yang terkait pembiayaan telah disetorkan dan kemudian dibebankan oleh Bank. 3) Nasabah telah menandatangani surat pernyataan yang menyatakan bahwa nasabah akan membeli rumah tapak

		<p>apabila pembiayaan telah direalisasi.</p> <ol style="list-style-type: none">4) Nasabah telah menandatangani dan mengembalikan SP4.5) Nasabah bersama isteri/suami telah menandatangani Akad pembiayaan.6) Nasabah dan pengembang telah menandatangani Notarial akte jual beli atau sejenisnya.7) Nasabah dan pengembang telah menandatangani Notarial akta pengikatan agunan.8) Telah diterima <i>Cover Note</i> dari notaris dan PPAT yang menyatakan bahwa nasabah bersama isteri/suami dan pengembang atau pihak-pihak terkait lainnya telah menandatangani seluruh Notarial Akta sehubungan dengan pemberian fasilitas.9) Telah dilakukan penutupan asuransi kebakaran atas agunan pembiayaan.

ALUR PROSES	DOKUMEN	PROSES KEGIATAN
 <pre> graph TD A[Tahap 4] --> B[Pencairan Dana pembiayaan murabahah] B --> C[Pemberian KPR iB Griya untuk rumah tapak] C --> D[selesai] </pre>		<p>14. Pencairan dana pembiayaan murabahah untuk rumah tapak siap huni, dilaksanakan dengan pemindahan ke rekening tabungan atas nama nasabah untuk selanjutnya dipindahkan ke rekening pengembang/bukan pengembang.</p> <p>15. Pemberian KPR iB Griya untuk rumah tapak yang sedang dalam proses penyelesaian, baru dapat diberikan jika minimal pengerjaan fisik bangunan oleh pengembang/developer yang telah melakukan kerjasama dengan Bank Sumut yang pembayaran di muka sebesar persentase tertentu dari nilai properti yang sumber dananya berasal dari nasabah, dengan ketentuan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Dana pembiayaan yang dapat dicairkan adalah sesuai perkembangan pembangunan fisik bangunan yang menjadi agunan (dengan realisasi 60% maka sisa dana sebesar 40% ditahan/diblokir sebagai jaminan penyelesaian rumah) 2) Laporan perkembangan pembangunan rumah tersebut berdasarkan laporan dari :

		<ul style="list-style-type: none"> a. Pengembang b. Penilai independen <p>3) Pembiayaan merupakan KPR sampai dengan fasilitas kedua dengan penentuan urutan fasilitas pembiayaan.</p> <p>4) Terdapat perjanjian kerjasama antara Bank dengan pengembang yang paling kurang memuat kesanggupan pengembang untuk menyelesaikan rumah sesuai dengan yang diperjanjikan dengan nasabah.</p>
--	--	---

Gambar 1.2 Flowchart Prosedur Pemberian Pembiayaan *Murabahah*

Sumber Data : Dokumen Perusahaan BRISyariah KCP Tebing Tinggi

Jasa konsultasi ini pada dasarnya membantu bank syariah dalam merancang sistem operasi jasa bank tertentu agar memenuhi standar atau tuntutan tertentu dan menuliskannya dalam buku pedoman perusahaan. Rancangan/pedoman ini dapat digunakan sebagai referensi untuk pelayanan atau operasional bank syariah. Melalui program SOP ini juga dimaksudkan akan dapat mengoperasikan bank atau unit syariah dan mengoptimalisasikan kinerja serta meminimalisasikan. prosedur pelaksanaan pemberian kredit secara syariah, serta cara mencegah terjadinya kredit macet pada BRISyariah KCP Tebing Tinggi . Di dalam pelaksanaannya BRISyariah KCP Tebing Tinggi mengatasi gagal bayar oleh nasabah dengan melakukan langkah-langkah yang meliputi menyelesaikan secara kekeluargaan dan musyawarah untuk mencari solusi

penyelesaian yang terbaik dan jika tidak menemui jalan keluar maka Bank akan melakukan gugatan di Pengadilan Negeri setempat.¹⁵

B. Prosedur Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bersubsidi Pada BRI Syariah KCP Tebing Tinggi

Adapun prosedur – prosedur yang harus dipenuhi oleh calon nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR bersubsidi di Bank BRI Syariah KCP Tebing Tinggi adalah sebagai berikut.

1. Calon nasabah harus mengisi aplikasi pembukaan lalu diserahkan kepada Bank dengan melampirkan dokumen yang dipersyaratkan oleh Bank.
2. Setelah Bank menerima berkas permohonan serta penyertaan dan dokumen yang telah dilengkapi oleh nasabah Bank harus melakukan pemeriksaan terhadap nasabah yang ingin mengajukan, seperti :
 - a. Bank meminta informasi pembiayaan atas nama nasabah yang mengajukan dan bank memeriksa nasabah termasuk atau tidaknya dalam daftar hitam(*blacklist*).
 - b. Bank meneliti kelengkapan dokumen yang dipersyaratkan selanjutnya melakukan verifikasi. Kegiatan verifikasi meliputi, melakukan kegiatan wawancara dan pengecekan langsung ke tempat perusahaan bekerja atau ke lokasi usaha.
 - c. Bank membuat laporan taksasi agunan.
3. Tahap Analisa Pembiayaan

Setelah proses di atas di setuju untuk diproses lebih lanjut , maka bank harus melakukan langkah – langkah sebagai berikut :

¹⁵ Muhammad ,*Manajemen Bank Syariah*,(Yogyakarta:Unit Penerbitan dan Percetakan Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN 2011), h. 261

- a. Bank melakukan analisa lanjutan dituangkan dalam bentuk analisa permohonan dengan prinsip kehati hatian dengan memeriksa secara teliti berkas dan data nasabah yang diperoleh.
- b. Hasil analisa dituangkan dalam bentuk analisa laporan layak atau tidaknya nasabah pemohon pembiayaan tersebut untuk diajukan.
- c. Analisa pembiayaan dilaksanakan oleh petugas analis guna memberikan gambaran tentang kondisi pemohon, keadaan keuangan pemohon dan kemampuan bayar pemohon sebagai bahan pertimbangan bank.

4. Tahap Keputusan Pembiayaan

- a. Setelah proses tahap analisa dan bank menyatakan pemohon layak untuk disetujui permohonan pembiayaan bank wajib membuat Surat Persetujuan Prinsip Pemberian Pembiayaan (SP4) dan disampaikan kepada pemohon untuk ditanda tangani kemudian dikembalikan ke bank sebagai tanda persetujuan.
- b. Apabila pemohon telah menyetujui maka bank dapat melakukan penandatanganan Akad Pembiayaan.

5. Tahap Pelaksanaan Akad Pembiayaan

Setelah bank melakukan tahap keputusan pembiayaan, penandatanganan akad pembiayaan dapat dilaksanakan setelah pemohon menyetujui dan telah menandatangani Surat Persetujuan Prinsip Pemberian Pembiayaan(SP4) serta telah disetujui pihak PDPP Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Dokumen akad pembiayaan dibuat dalam rangkap 3, pada saat pelaksanaan akad yang harus ditanda tangani oleh calon nasabah wajib dihadapan pimpinan bank dan notaris. Bank juga harus mendokumentasikan pada saat pelaksanaan akad.

6. Tahap Pencairan Pembiayaan

Setelah pelaksanaan akad selesai pencairan pembiayaan dan proses telah dilakukan oleh calon nasabah telah memenuhi pernyataan yang ada. Adapun ketentuan – ketentuan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah yaitu :

- a. Sertifikat tanah atas nama masing – masing kavling yang akan dibiayai telah diterbitkan.
- b. Akte jual beli antara pengembang/devloper dengan calon nasabah dan telah ditandatangani.
- c. Calon nasabah telah mempunyai atau membuka rekening tabungan di Bank BRI Syariah.
- d. Seluruh biaya yang berkaitan dan menjadi beban nasabah telah dibayar. Biaya – biaya seperti biaya pembuatan akad yaitu sebesar Rp.500.000, uang muka dan biaya administrasi lainnya sebesar 0.5% dari jumlah plafond. Biaya administrasi ini mencakup biaya notaris sebesar Rp.8.800.000 termasuk pajak dan biaya materai.
- e. Saran dan prasarana perumahan seperti jalan , listrik dan saluran air dipastikan atau telah dilengkapi oleh devloper/pengmbang.

Studi Kasus :

Berikut ini adalah nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR bersubsidi yang terdapat pada Bank BRI Syariah KCP Tebing Tinggi.

Nama : Dita Aprilis
 Pekerjaan : Wiraswasta
 Jenis Kelamin : Perempuan
 No KTP : 1208036004960001
 Gaji Pokok : Rp.2.850.000,-
 Tanggal Akad :19/02/2019

Harga Rumah :Rp.130.000.000,-
 Uang Muka :Rp.7.000.000,-
 Besar Pembiayaan :Rp.123.000.000,-
 Jumlah Angsuran :Rp.972.674,-
 Nama Perumahan :Griya Pandan Asri
 Alamat Perumahan :Blok B1, Jl.Pandan, kel Tambangan, kec Padang
 Hilir, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara
 Jangka Waktu : 15 Tahun(180 bulan)
 Margin :Rp.52.081.320

Berikut ini daftar Tabel Angsuran yang harus dibayar oleh nasabah setiap bulannya.

Nama :Dita Aprilis
 Harga Beli :Rp. 130.000.000,-
 Uang Muka :Rp.7.000.000,-
 Harga Jual :Rp.175.081.320

Jadwal Angsuran	Jumlah Angsuran	Sisa Angsuran
		175.081.320
Mar 2019	972.674	174.108.646
Apr 2019	972.674	173.135.972
Mei 2019	972.674	172.163.298
Jun 2019	972.674	171.190.624
Jul 2019	972.674	170.217.950
Agust 2019	972.674	169.245.276

Sep 2019	972.674	168.272.602
Okt 2019	972.674	167.299.928
Nop 2019	972.674	166.327.254
Des 2019	972.674	165.354.580
Jan 2020	972.674	164.381.906
Feb 2020	972.674	163.409.232
Mar 2020	972.674	162.436.558
Apr 2020	972.674	161.463.884
Mei 2020	972.674	160.491.210
Jun 2020	972.674	159.518.536
Jul 2020	972.674	158.545.862
Agust 2020	972.674	157.573.188
Sep 2020	972.674	156.600.514
Okt 2020	972.674	155.627.840
Nop 2020	972.674	154.655.166
Des 2020	972.674	153.682.492
Jan 2021	972.674	152.709.818
Feb 2021	972.674	151.737.144
Mar 2021	972.674	150.764.470
Apr 2021	972.674	149.791.796
Mei 2021	972.674	148.819.122
Jun 2021	972.674	147.846.448
Jul 2021	972.674	146.873.774

Agust 2021	972.674	145.901.100
Sep 2021	972.674	144.928.426
Okt 2021	972.674	143.955.752
Nop 2021	972.674	142.983.078
Des 2021	972.674	142.010.404
Jan 2022	972.674	141.037.730
Feb 2022	972.674	140.065.056
Mar 2022	972.674	139.092.382
Apr 2022	972.674	138.119.708
Mei 2022	972.674	137.147.034
Jun 2022	972.674	136.174.360
Jul 2022	972.674	135.201.686
Agust 2022	972.674	134.229.012
Sep 2022	972.674	133.256.338
Okt 2022	972.674	132.283.664
Nop 2022	972.674	131.310.990
Des 2022	972.674	130.338.316
Jan 2023	972.674	129.365.642
Feb 2023	972.674	128.392.968
Mar 2023	972.674	127.420.294
Apr 2023	972.674	126.447.620
Mei 2023	972.674	125.474.946

Jun 2023	972.674	124.502.272
Jul 2023	972.674	123.529.598
Agust 2023	972.674	122.556.924
Sep 2023	972.674	121.584.250
Okt 2023	972.674	120.611.576
Nop 2023	972.674	119.638.902
Des 2023	972.674	118.666.228
Jan 2024	972.674	117.693.554
Feb 2024	972.674	116.720.880
Mar 2024	972.674	115.748.206
Apr 2024	972.674	114.775.532
Mei 2024	972.674	113.802.858
Jun 2024	972.674	112.830.184
Jul 2024	972.674	111.857.510
Agust 2024	972.674	110.884.836
Sep 2024	972.674	109.912.162
Okt 2024	972.674	108.939.488
Nop 2024	972.674	107.966.814
Des 2024	972.674	106.994.140
Jan 2025	972.674	106.021.466
Feb 2025	972.674	105.048.792
Mar 2025	972.674	104.076.118

Apr 2025	972.674	103.103.444
Mei 2025	972.674	102.130.770
Jun 2025	972.674	101.158.096
Jul 2025	972.674	100.185.422
Agust 2025	972.674	99.212.748
Sep 2025	972.674	98.240.074
Okt 2025	972.674	97.267.400
Nop 2025	972.674	96.294.726
Des 2025	972.674	95.322.052
Jan 2026	972.674	94.349.378
Feb 2026	972.674	93.376.704
Mar 2026	972.674	92.404.030
Apr 2026	972.674	91.431.356
Mei 2026	972.674	90.458.682
Jun 2026	972.674	89.486.008
Jul 2026	972.674	88.513.334
Agust 2026	972.674	87.540.660
Sep 2026	972.674	86.567.986
Okt 2026	972.674	85.595.312
Nop 2026	972.674	84.622.638
Des 2026	972.674	83.649.964
Jan 2027	972.674	82.677.290

Feb 2027	972.674	81.704.616
Mar 2027	972.674	80.731.942
Apr 2027	972.674	79.759.268
Mei 2027	972.674	78.786.594
Jun 2027	972.674	77.813.920
Jul 2027	972.674	76.841.246
Agust 2027	972.674	75.868.572
Sep 2027	972.674	74.895.898
Okt 2027	972.674	73.923.224
Nop 2027	972.674	72.950.550
Des 2027	972.674	71.977.876
Jan 2028	972.674	71.005.202
Feb 2028	972.674	70.032.528
Mar 2028	972.674	69.059.854
Apr 2028	972.674	68.087.180
Mei 2028	972.674	67.114.506
Jun 2028	972.674	66.141.832
Jul 2028	972.674	65.169.158
Agust 2028	972.674	64.196.484
Sep 2028	972.674	63.223.810
Okt 2028	972.674	62.251.136
Nop 2028	972.674	61.278.462

Des 2028	972.674	60.305.788
Jan 2029	972.674	59.333.114
Feb 2029	972.674	58.360.440
Mar 2029	972.674	57.387.766
Apr 2029	972.674	56.415.092
Mei 2029	972.674	55.442.418
Jun 2029	972.674	54.469.744
Jul 2029	972.674	53.497.070
Agust 2029	972.674	52.524.396
Sep 2029	972.674	51.551.722
Okt 2029	972.674	50.579.048
Nop 2029	972.674	49.606.374
Des 2029	972.674	48.633.700
Jan 2030	972.674	47.661.026
Feb 2030	972.674	46.688.352
Mar 2030	972.674	45.715.678
Apr 2030	972.674	44.743.004
Mei 2030	972.674	43.770.330
Jun 2030	972.674	42.797.656
Jul 2030	972.674	41.824.982
Agust 2030	972.674	40.852.308
Sep 2030	972.674	39.879.634

Okt 2030	972.674	38.906.960
Nop 2030	972.674	37.934.286
Des 2030	972.674	36.961.612
Jan 2031	972.674	35.988.938
Feb 2031	972.674	35.016.264
Mar 2031	972.674	34.043.590
Apr 2031	972.674	33.070.916
Mei 2031	972.674	32.098.242
Jun 2031	972.674	31.125.568
Jul 2031	972.674	30.152.894
Agust 2031	972.674	29.180.220
Sep 2031	972.674	28.207.546
Okt 2031	972.674	27.234.872
Nop 2031	972.674	26.262.198
Des 2031	972.674	25.289.524
Jan 2032	972.674	24.316.850
Feb 2032	972.674	23.344.176
Mar 2032	972.674	22.371.502
Apr 2032	972.674	21.398.828
Mei 2032	972.674	20.426.154
Jun 2032	972.674	19.453.480
Jul 2032	972.674	18.480.806
Agust	972.674	17.508.132

2032		
Sep 2032	972.674	16.535.458
Okt 2032	972.674	15.562.784
Nop 2032	972.674	14.590.110
Des 2032	972.674	13.617.436
Jan 2033	972.674	12.644.762
Feb 2033	972.674	11.672.088
Mar 2033	972.674	10.699.414
Apr 2033	972.674	9.726.740
Mei 2033	972.674	8.754.066
Jun 2033	972.674	7.781.392
Jul 2033	972.674	6.808.718
Agust 2033	972.674	5.836.044
Sep 2033	972.674	4.863.370
Okt 2033	972.674	3.890.696
Nop 2033	972.674	2.918.022
Des 2033	972.674	1.945.348
Jan 2034	972.674	972.674
Feb 2034	972.674	0

Tabel 1.2 Margin Keuntungan KPR Subsidi

Sumber : Dokumen Perusahaan Bank BRI Syariah KCP Tebing Tinggi

Maka dari hasil simulasi daftar angsuran diperoleh yaitu :

Angsuran Pokok(Besar Pembiayaan)	:Rp. 123.000.000,-
Total Margin	:Rp.52.081.320,-
Total Angsuran	:Angsuran + Margin
	:Rp.123.000.000 +Rp.50.081.320
Total Kewajiban Nasabah	:Rp.175.081.320

Maka jumlah keseluruhan margin yang diperoleh Bank selama 15 tahun(180 bulan) dengan pembiayaan sebesar Rp. 123.000.000,- adalah Rp. 50.081.320,-

C. Persyaratan Untuk Mengajukan Pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) Pada BRI Syariah KCP Tebing Tinggi

Sebelum nasabah menggunakan rumah yang telah disediakan oleh Bank, BRISyariah KCP Tebing Tinggi menyarankan agar nasabah memenuhi beberapa persyaratan yang sesuai dengan ketentuan standar Bank. Pada BRISyariah KCP Tebing Tinggi terdapat dua produk KPR beserta persyaratannya yaitu :

1. KPR Sejahtera BRISyariah IB

KPR Sejahtera BRISyariah IB adalah produk pembiayaan kepemilikan rumah yang diterbitkan BRISyariah untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari pengembang (developer). KPR Sejahtera terbagi menjadi dua yaitu KPR sejahtera syariah tapak (untuk pembiayaan rumah sejahtera tapak) dan KPR sejahtera susun (untuk pembiayaan rumah sejahtera susun). Adapun persyaratan nasabah yang harus dipenuhi yaitu :

- a. KTP pemohon.

- b. KTP pasangan (bila telah menikah).
- c. Kartu Keluarga.
- d. Surat nikah (bila telah menikah).
- e. NPWP pribadi.
- f. SPT PPH 21 dan surat pernyataan penghasilan (lamp 3)
- g. Surat keterangan pekerjaan/SK Pengangkatan/SK Terakhir.
- h. Surat keterangan penghasilan/slip gaji min satu bulan.
- i. Copy rekening payroll calon nasabah min satu bulan (bila pembayaran gaji melalui tranfer bank).
- j. Surat pemesanan rumah (SPR).
- k. Surat pernyataan nasabah (lam 4).
- l. Surat keterangan belum memiliki rumah.

2. KPR BRISyariah IB

KPR BRISyariah IB adalah pembiayaan kepemilikan rumah kepada peorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) atau sewa menyewa (Ijarah) dimana pembayarannya secara angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan. Adapun persyaratan nasabah yang harus dipenuhi yaitu :

- a. WNI
- b. Pegawai/karyawan tetap dengan masa kerja atau total masa kerja ditempat sebelumnya minimal dua tahun.
- c. Profesional terbatas hanya untuk profesi kesehatan (dokter, dokter spesialis dan bidan).
- d. Wiraswasta/pengusaha dengan usaha nasabah dalam kondisi aktif dan telah berjalan minimal lima tahun.

- e. Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan pada saat jatuh tempo pembiayaan untuk karyawan adalah maksimum usia pensiun, 65 tahun untuk profesi dokter/dokter spesialis.
- f. Hasil track record BI Checking dan DHBI lancar.
- g. Dapat ditutup atau memenuhi persyaratan asuransi jiwa pembiayaan.
- h. Membuka rekening tabungan di BRISyariah.
- i. Memiliki NPWP pribadi.

D. Manfaat KPR Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Program rumah KPR bersubsidi membuat kebutuhan primer bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat terpenuhi. Sehingga masyarakat dari kalangan menengah kebawah berkesempatan untuk memiliki rumah pribadi. Manfaat nasabah berpenghasilan rendah yang diperoleh dari KPR bersubsidi sebagai berikut:

1. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
2. Kemudahan untuk memperoleh rumah
3. Ketersediaan rumah layak huni.
4. Nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah. Nasabah cukup menyediakan uang muka.
5. Karena KPR Bersubsidi memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.
6. Sistem pembiayaan yang digunakan adalah jual beli (murabahah) yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh Bank dan nasabah.
7. Cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu, serta tidak ada unsur spekulatif.
8. Bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dan pembahasan pada halaman sebelumnya maka penyusun simpulkan bahwa Prosedur KPR pada BRISyariah KCP Tebing Tinggi mulai dari mengajukan permohonan kredit, verifikasi, analisa, akad dan realisasi bagi masyarakat cukup jelas dan memudahkan dalam mendapatkan kredit kepemilikan rumahnya dengan syarat dan ketentuan yang mudah dipahami.

Persyaratan yang dibutuhkan untuk mengajukan pembiayaan KPR Bersubsidi adalah Fotocopy KTP(Identitas diri), fotocopy Kartu Keluarga, fotocopy surat nikah(bagi yang sudah menikah),slip gaji terakhir, Fotocopy NPWP, pasfoto,Surat Keterangan Pengangkatan(jika pegawai/karyawan), dan surat keterangan tidak memiliki rumah dari kelurahan setempat.

Adapun manfaat KPR Subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah Meningkatkan kesejahteraan masyarakat, Kemudahan untuk memperoleh rumah layak huni, Nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah. Nasabah cukup menyediakan uang muka, Karena KPR Bersubsidi memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan, Sistem pembiayaan yang digunakan adalah jual beli (murabahah) yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh Bank dan nasabah, Cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu, serta tidak ada unsur spekulatif.

Bank Rakyat Indonesia Syariah merupakan Bank pemerintah yang memiliki peran yang cukup besar dalam meningkatkan perekonomian masyarakat khususnya dalam bidang papan (perumahan). BRISyariah merupakan Bank terbaik pemberian kredit perbankan terbesar dalam dunia perbankan, salah satunya pada BRISyariah KCP Tebing Tinggi yang telah banyak membiayai proses pembangunan perumahan disekitar Tebing Tinggi. BRISyariah telah memberikan kontribusi yang besar bagi masyarakat Tebing Tinggi dengan segala pelayanannya yang terbaik dari segi pendanaan dan pengkreditan.

Tahap - tahap pemberian pengkreditan pada BRISyariah KCP Tebing Tinggi mempermudah masyarakat untuk pembayaran cicilan dengan menggunakan sistem bagi hasil. Program rumah KPR bersubsidi membuat kebutuhan primer bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat terpenuhi. Sehingga masyarakat dari kalangan menengah kebawah berkesempatan untuk memiliki rumah pribadi.

B. SARAN

Berdasarkan hasil penelitian yang penyusun lakukan terhadap prosedur pembiayaan KPR bersubsidi di BRISyariah KCP Tebing Tinggi maka penyusun ingin memberikan saran yaitu :

1. BRISyariah merupakan Bank yang cukup dikenal oleh masyarakat maka akan lebih dikenal masyarakat dengan menambah promosi kepada masyarakat melalui media internet, elektronik ataupun media cetak. Apabila produk makin dikenal masyarakat, maka tingkat penjualan produk juga akan semakin meningkat.
2. Dalam menyalurkan KPR Bersubsidi agar diberikan kepada pihak yang tepat, yaitu masyarakat berpenghasilan rendah dan masih produktif untuk menghindari keterlambatan angsuran akan tetapi, tetap memperhatikan prinsip kehati – hatian.

3. Dalam pelayanan terhadap nasabah hendaknya pihak BRISyariah KCP Tebing Tinggi lebih memperhatikan pelayanan yang sepenuh hati dan tulus sesuai prinsip 3S yaitu senyum, sapa, dan salam sebagai wujud pelayanan syariah.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Penulis dilahirkan di Tapsel , Desa Sihopuk Baru pada tanggal 26 Juni 1998 putri dari pasangan suami istri Bapak Suropto dan Alm Ibu Suhartina, penulis merupakan anak ke tujuh dari tujuh bersaudara.

Penulis menyelesaikan pendidikan SD di Sihopuk Baru Pada Tahun 2010, kemudian melanjutkan pendidikan Madrasah Tsanawiyah di MTs Swasta Ponpes Darul Falah pada tahun 2013, kemudian melanjutkan Madrasah Aliyah di MA swasta Ponpes Darul Falah dan selesai pada tahun 2016. Kemudian melanjutkan kuliah di Fakultas Ekonomi & Bisnis Islam D III Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sumatra Utara.

DAFTAR PUSTAKA

- Anandy, Aurellia Gatta, 2012, “Penggunaan Akad Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan sistem”.
- Audrey Kotandengan,dkk, *Perjanjian KPR Bersubsidi*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2013.
- Departemen Agama RI, *Alqur’an dan terjemahnya*, Surabaya: UD. Mekar
- Ghazaly, Abdul Rahman, dkk , *Fiqih Muamalat*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Hamzah, Andi, *Dasar – Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta : Rineka Cipta, 2006
- Hakim, Lukman, *Prinsip – Prinsip Ekonomi Islam*, Yogyakarta : Erlangga, 2012
- Herawanto, Abdul Aziz, 2009, “Implementasi Akad Murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah di BTNSyariah KC. Surakarta”.
- Haris, Helmi, 2007, “Pembiayaan kepemilikan rumah (sebuah inovasi pembiayaan perbankan syariah)”.
- Mardani, Dr., *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta : Unit Penerbitan dan Percetakan Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN, 2011.
- Ningrum, Ratna, 2009, “Penerapan Kredit Pemilikan Rumah Rakyat (KPR) Syariah di Indonesia”
- Syafe’i,Rahmat, *Fiqh Muamalah*, Bandung : Pusataka Setia, 2001.
- Sugiono, Prof. Dr., *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung : Alfabeta, 2018.

- Uman, Khotibul, S.H.,LL.M., *Perbankan Syariah : Dasar – Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, Jakarta : Rajawali Pers, 2016
- Wangsawidjaja, Z.,S.H.,M.H., *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta : PT. GramediaPustaka Utama, 2012.
- Wiryono, Wahyu, *Akad Pembiayaan Murabahah*, Yogyakarta : Pustaka Utama Grafiti, 2006.