

**MEKANISME PEMBIAYAAN KREDIT PERUMAHAN RAKYAT (KPR)
SYARIAH Bagi MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH
Pada PT BANK BRIsyariah KC Medan S.Parman**

SKRIPSI MINOR

Oleh:

SITI NURFARIZA AZURA

NIM 0504162074



**PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH FAKULTAS
EKONOMI DAN BISNIS ISLAM UNIVERSITAS
ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA**

MEDAN

2019 M /1440 H

**MEKANISME PEMBIAYAAN KREDIT PERUMAHAN RAKYAT (KPR)
SYARIAH Bagi MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH
Pada PT BANK BRIsyariah KC Medan S.Parman**

SKRIPSI MINOR

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk

Memperoleh Gelar Ahli Madya (D-III)

Dalam Ilmu Perbankan Syariah

Pada Program D-III Perbankan Syariah

Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara

Oleh:

SITI NURFARIZA AZURA

NIM 0504162074



**PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH FAKULTAS
EKONOMI DAN BISNIS ISLAM UNIVERSITAS
ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA
MEDAN
2019 M /1440 H**

LEMBAR PERSETUJUAN
MEKANISME PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(KPR) SYARIAH BAGI MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH DI PT BANK BRI syariah
Tbk KC Medan S.Parman

Oleh:

SITI NURFARIZA AZURA

NIM 0504162074

Dapat Disejutui Sebagai Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Ahli Madya(A. Md)
Pada program D-III Perbankan Syariah

Menyetujui

PEMBIMBING

KETUA PROGRAM STUDI D-III
PERBANKAN SYARIAH

Kusmilawaty, SE, AK, M. AK
NIP. 198006142015032001

Dr.Aliyuddin Abdul Rasyid, Lc.Ma
NIP. 196506282003021

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi minor ini berjudul : Mekanisme Pembiayaan KPR (Kredit Perumahan Rakyat) Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada PT BANK BRI Syariah KC Medan S. Parman, telah diuji dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara Medan, pada tanggal 20 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, Juli 2019

Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi Minor Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN SU Medan

Ketua,

Sekretaris,

Dr. Hj.Yenni Samri J.Nst, SHI, MA

Nur Ahmadi Bi Rahmani, M.SI

NIP. 197907012009122003

NIB. 1100000093

Anggota

Penguji I

Penguji II

Kusmilawaty, SE, AK, M.AK

Yusrizal, SE, M.Si

NIP. 198006142015032001

NIP. 197505222009011006

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan
Bisnis Islam UIN Sumatera Utara

Dr. Andri Soemitra, MA

NIP. 197605072006041002

IKHTISAR

Siti Nurfariza Azura, Nim 0504163152 “Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada PT BANK BRI syariah KC Medan S.Parman”, 2019

Setiap orang pasti menginginkan rumah huni sendiri. Namun, sekarang ini banyak masyarakat yang mengeluh dengan harga rumah yang semakin tinggi tetapi berbanding terbalik dengan penghasilan yang didapat oleh masyarakat berpenghasilan rendah, hal ini juga yang mengakibatkan masyarakat berpenghasilan rendah sulit untuk memenuhi salah satu kebutuhan primer yaitu memiliki rumah huni sendiri. Untuk itu, pemerintah Indonesia bekerjasama dengan PT BANK BRI syariah Tbk KC Medan S.Parman untuk menyalurkan subsidi pembiayaan dengan produk KPR Sejahtera BRI syariah iB kepada masyarakat yang ingin mempunyai rumah dengan bantuan subsidi pemerintah. Pembiayaan KPR subsidi ini hanya diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Memperhatikan hal tersebut penulis memandang pentingnya untuk melakukan penelitian yang berjudul “Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di PT BANK BRI syariah Tbk KC Medan S.Parman”. permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana mekanisme pembiayaan KPR Sejahtera BRI syariah iB dan kriteria apa saja yang harus dimiliki masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapat pembiayaan KPR Sejahtera BRI syariah iB. Penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif. Dengan mendeskripsikan bagaimana mekanisme pembiayaan KPR Sejahtera BRI syariah iB dan kriteria yang harus dimiliki oleh MBR untuk mendapat pembiayaan KPR Sejahtera BRI syariah iB pada PT BANK BRI syariah KC Medan S.Parman. Penulis menganalisis dengan menggunakan materi dari referensi buku yang relevan, buku pintar BRI syariah, wawancara, dan dokumentasi yang telah penulis dapatkan.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Alhamdulillah, segala puji dan syukur bagi Allah ‘Azza Wa Jalla yang telah memberikan penulis kesehatan, kekuatan dan semangat ditengah kendala dan keterbatasan ilmu yang dimiliki hingga akhirnya penulis bisa menyelesaikan skripsi minor yang berjudul **“Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada PT BANK BRI syariah Tbk KC Medan S. Parman”** yang mana sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara. Sholawat dan salam yang tak pernah bosan dan jemu kita berikan kepada Nabi besar kita putra Abdullah buah hati aminah yaitu baginda besar Nabi Muhammad Rasulullah SAW yang mana dia telah membawa kita dari alam yang gelap gulita hingga kealam yang terang benderang sampai saat ini, semoga kelak kita akan mendapat syafaatnya kelak, Aamiin.

Skripsi ini penulis persembahkan kepada orang-orang istimewa yang sangat berarti di hati penulis dengan mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ayahanda tercinta Indratno dan Ibunda tersayang Winda Susana, yang telah memberikan kasih sayang dan kepercayaan yang diberikan serta dukungan baik moril maupun materil yang selama ini penulis nikmati, do'a restu serta

dorongan semangat sehingga timbul kepercayaan diri untuk menyelesaikan studi ini hingga ke jenjang Ahli Madya.

2. Abangda tercinta, Fauzi Rahmadika dan Lutfi Muhammad Ichsan yang telah memberikan semangat, perhatian dan do'a serta bantuan materil sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
3. Kakanda tercinta, Novi Sulistio Sari juga yang telah memberikan semangat, perhatian dan do'a serta bantuannya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

Penulis dapat menyelesaikan skripsi minor ini berkat arahan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis haturkan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah banyak membantu dalam menyelesaikan penulisan skripsi minor ini yaitu kepada:

1. Bapak Prof. DR. H. Nur Ahmad Fadhil Lubis, M.A selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. H. Azhari Akmal Tarigan, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
3. Bapak Dr.Aliyuddin Abdul Rasyid, Lc.Ma selaku Ketua Jurusan D III Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
4. Ibu Kamila, SE, MA selaku Sekretaris Jurusan D III Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
5. Bapak Deni Permana, selaku Pimpinan Cabang PT BANK BRIsyariah yang memberikan bimbingan dan izin kepada penulis dalam Praktik Kerja Lapangan (Magang).

6. Abangda Muhammad Fauzi Matondang selaku Kepala Bagian Operasional di PT BANK BRIsyariah, serta seluruh staf-staf pegawai di PT BANK BRIsyariah terimah kasih atas kerelaan abangda dan kakanda yang telah memberikan pengalaman yang sangat berharga selama Magang.
7. Seluruh staf pengajar dan pegawai dilingkungan Jurusan D III Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sumatera Utara terima kasih atas didikan dan bantuannya selama masa perkuliahan.
8. Sahabat-sahabat terbaikku Anisya Putri Syam Sinambela, Diana Loemongga Siregar, Ira Purnama, Ira Risdayanti, Ivo Shella Andaresta Sinaga, Nur Ainun, Nurul Izzati Lubis, Ruslaini Sitorus, dan Siti Fathonah yang selalu memberikan semangat, hiburan serta bantuan kepada penulis.
9. Teman-teman seperjuangan dari keluarga besar DIII Perbankan Syariah yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, yang selalu membantu penulis dalam memberikan motivasi serta masukan yang berarti.
10. Teman spesial Abangda Kurnia Sandi yang selama ini telah banyak membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, memberikan motivasi dan semangat yang tak pernah henti.

Penulis memohon semoga Allah SWT dapat memberikan balasan yang terbaik atas bantuan yang telah diberikan kepada penulis. Penulis juga menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, maka untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak sehingga dapat membuat skripsi ini menjadi lebih baik.

Akhir kata, kepada Allah penulis memohon ampun kepada Allah SWT. dengan harapan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak dan bagi peneliti selanjutnya. Terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulisan skripsi ini.

Wassalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, 08 Mei 2019

Penulis

Siti Nurfariza Azura

NIM. 0504162074

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|----------------------------------|------------|
| LEMBAR PERSERTUJUAN | i |
| LEMBAR PENGESAHAN | ii |
| IKHTISAR | iii |
| KATA PENGANTAR | iv |
| DAFTAR ISI | v |

BAB I PENDAHULUAN

| | |
|---------------------------------|---|
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 4 |
| C. Tujuan Penelitian | 4 |
| D. Manfaat Penelitian | 5 |
| E. Metode Penelitian..... | 6 |
| F. Sistematika Pembahasan | 7 |

BAB II LANDASAN TEORITIS

| | |
|----------------------------------|----|
| A. Pembiayaan..... | 10 |
| 1. Pengertian Pembiayaan | 10 |
| 2. Fungsi Pembiayaan | 12 |
| 3. Jenis Pembiayaan | 14 |
| 4. Prinsip Dasar Pembiayaan..... | 15 |
| B. KPR Syariah..... | 13 |
| 1. Pengertian KPR Syariah..... | 21 |
| 2. Keuntungan KPR Syariah | 23 |
| C. Penelitian Terdahulu | 24 |
| D. Kerangka Pemikiran..... | 25 |

BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

| | |
|--|----|
| A. Sejarah dan Kegiatan Operasional perusahaan | 26 |
| B. Visi dan Misi PT BANK BRIsyariah Tbk | 28 |
| a. Visi | 28 |
| b. Misi | 28 |
| C. Struktur Organisasi Perusahaan | 30 |
| D. Gambaran Kerja BRIsyariah KC Medan | 31 |

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

| | |
|--|----|
| A. Hasil Penelitian | 52 |
| a. Mekanisme Pembiayaan KPR Sejahtera BRIsyariah iB | 52 |
| b. Kriteria yang harus dimiliki MBR | 53 |
| B. Pembahasan | 54 |
| a. Mekanisme Pembiayaan KPR Sejahtera BRIsyariah iB | 54 |
| b. Kriteria yang harus dimiliki MBR | 61 |
| c. Kendala pada Pembiayaan KPR Sejahtera BRIsyariah iB | 64 |

BAB V PENUTUP

| | |
|---------------------|----|
| A. Kesimpulan | 66 |
| B. Saran | 68 |

DAFTAR PUSTAKA

RWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.¹ Bidang perumahan dan pemukiman tumbuh dan berkembang berdasarkan Pasal 28 H ayat (1) Undang-undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, memiliki tempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat yang merupakan kebutuhan dasar manusia.

Kebutuhan adalah segala sesuatu yang harus dipenuhi oleh seseorang untuk keberlangsungan hidupnya, dari sesuatu yang paling penting untuk keberlangsungan hidupnya sampai sesuatu untuk kepuasan dirinya sendiri. Kebutuhan terdiri dari tiga macam, yaitu kebutuhan primer, kebutuhan sekunder, dan kebutuhan tersier. Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok atau kebutuhan yang wajib dipenuhi. Kebutuhan primer terdiri dari pangan (makanan), sandang (pakaian), dan papan (rumah). Kebutuhan primer papan yang berupa rumah sudah menjadi kebutuhan dengan proporsi utama

¹ Andi Hamzah dkk, *Dasar-dasar Hukum Perumahan* (Jakarta: Rineka Cipta, 1990), h.1

Namun, di Indonesia masih menghadapi persoalan dimana jumlah rumah yang ada belum mampu menampung seluruh rumah tangga. Kondisi ini disebabkan karena 40% masyarakat termiskin (desil 1 sampai 4) tidak memiliki dana yang cukup untuk berinvestasi atau membeli rumah. Pada desil 1 (10% masyarakat termiskin) misalnya, rata-rata penghasilan rumah tangga per bulan hanya sebesar Rp. 1.200.000. penghasilan ini dipakai seluruhnya untuk membiayai pengeluaran selama sebulan penuh, sehingga kelompok masyarakat ini tidak memiliki dana yang cukup untuk membeli rumah. Begitu juga pada desil 4 (40% masyarakat termiskin) yang memiliki rata-rata penghasilan sebesar Rp. 2.600.000 dan rata-rata pengeluaran sebesar Rp. 1.800.000.²

Untuk kota Medan Sumatera Utara itu sendiri, UMK/UMP (upah minimum kota/provinsi) pada tahun 2019 ialah sebesar Rp. 2. 969. 824.³ Hal ini sesuai dengan ketetapan dari gubernur masing-masing kota terkait Undang-Undang No. 78 Tahun 2015 tentang pengupahan, sebagaimana pada Bab II Tentang Kebijakan Pengupahan pasal 3 ayat (1) menyatakan bahwa kebijakan pengupahan diarahkan untuk pencapaian penghasilan yang memenuhi penghidupan yang layak bagi pekerja/buruh.⁴ Sementara dengan penghasilan UMP kota Medan tersebut, masyarakat tidak dapat memperoleh pembiayaan KPR Nonsubsidi.

² Eka Sastra, *Kesenjangan Ekonomi Mewujudkan Keadilan Sosial* (Jakarta: Expose, 2017), hal. 266-268

³ Medan.tribunnews.com (18 Januari 2019)

⁴ Undang-Undang No.78 Tahun 2015 Tentang Pengupahan

Sebenarnya pemerintah telah melakukan kebijakan untuk masyarakat yang tidak memiliki rumah yaitu dengan adanya program rumah subsidi. Namun, rumah subsidi ini diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan dari pemerintah untuk memperoleh rumah. Pemerintah menyalurkan subsidi perumahan ini melalui lembaga keuangan (perbankan) salah satunya melalui lembaga keuangan syariah yang sistem angsurannya tidak berubah-ubah dan tidak akan memberatkan nasabah dalam hal angsuran yang dibayarkan untuk setiap bulannya, karena besaran angsuran ditetapkan secara bersama-sama dan sesuai dengan kemampuan nasabah juga sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku pada lembaga keuangan syariah tersebut. Salah satu lembaga perbankan yang menyediakan pembiayaan KPR untuk masyarakat berpenghasilan rendah adalah PT BANK BRI syariah, yang dikenal dengan KPR Sejahtera BRI syariah iB. KPR Sejahtera adalah produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR iB) yang diterbitkan PT BANK BRI syariah untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari pengembang (develover).⁵ KPR Sejahtera iB ini lebih banyak diminati oleh sebagian nasabah dibandingkan dengan pembiayaan perumahan Non Subsidi.

⁵ Buku Pintar PT BANK BRI syariah, h.5

Berdasarkan uraian di atas maka inilah yang membuat penulis tertarik menyajikan penelitian dengan judul **“Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus pada PT BANK BRI Syariah Kantor Cabang Medan S. Parman)”**.

B. Rumusan Masalah

Dengan latar belakang masalah yang dikemukakan di atas, akhirnya penulis dapat menarik beberapa permasalahan yang nantinya akan dikaji serta dilakukan pembahasan yang lebih mendalam agar memperoleh suatu penjelasan yang benar. Adapun rumusan masalahnya adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan KPR (Kredit Perumahan Rakyat) syariah bagi nasabah berpenghasilan rendah ?
2. Kriteria apa yang harus dimiliki oleh nasabah berpenghasilan rendah untuk mendapatkan pembiayaan KPR ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penulis dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme pembiayaan KPR syariah bagi nasabah berpenghasilan rendah.
2. Untuk mengetahui kriteria apa yang harus dimiliki oleh nasabah berpenghasilan rendah untuk mendapatkan pembiayaan KPR.

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Penulis

Menambah wawasan dan pengetahuan penulis yang berkaitan dengan pembiayaan KPR syariah bagi nasabah berpenghasilan rendah.

2. Bagi UIN Sumatera Utara

Sebagai bahan masukan bagi mahasiswa UIN Sumatera Utara untuk menambah wawasan mengenai KPR Syariah pada BRI Syariah Kantor Cabang S. Parman

3. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi kepentingan pihak PT BANK BRIsyariah Kantor Cabang S. Parman untuk meningkatkan jumlah nasabah.

4. Bagi Masyarakat

Diharapkan dapat menjadi referensi sehingga masyarakat memperoleh wawasan tentang KPR Syariah bagi nasabah berpenghasilan rendah

D. Metode Penelitian

Dalam hal ini pengumpulan data dan informasi atau bahan yang dipergunakan penulis guna untuk menyelesaikan skripsi ini penulis menggunakan metode sebagai berikut:

1. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif yaitu pendekatan yang menggambarkan dan menganalisis keadaan objek yang diteliti berdasarkan fakta yang ada disertai suatu analisis. Dalam hal ini, penulis menggambarkan dan menganalisis bagaimana Mekanisme pembiayaan KPR (Kredit Perumahan Rakyat) syariah bagi nasabah berpenghasilan rendah dan kriteria/persyaratan apa saja yang harus dimiliki oleh nasabah berpenghasilan rendah untuk mendapatkan pembiayaan KPR.

2. Jenis Data

Dalam penulisan skripsi ini menggunakan data primer dan sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber data tanpa diolah terlebih dahulu oleh pihak yang memberi data contohnya wawancara. Dalam hal ini, wawancara dilakukan oleh salah satu pegawai PT BANK BRI syariah yaitu Arif Miftakhul Huda sebagai Marketing Manajer. Data sekunder adalah data yang diperoleh langsung dari sumber data namun sudah diolah terlebih dahulu oleh pihak yang memberi data.

Data sekunder meliputi buku-buku yang relevan dengan topik penulisan, buku pintar BRIsyariah, karya tulis ilmiah, artikel, dan jurnal dari internet.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data ialah menggunakan metode pustaka dan penelitian lapangan atau penelitian langsung pada PT BANK BRIsyariah Medan S.Parman. Metode pustaka adalah metode yang dilakukan secara tidak langsung yang bersumber dari artikel, buku dan referensi-referensi lain yang berhubungan dalam penelitian.

4. Teknik Pengolahan Data

Dalam hal ini pengolahan data dan informasi atau bahan yang dipergunakan penulis guna untuk menyelesaikan skripsi ini penulis menggunakan teknik pengolahan data sebagai berikut:

1. Pemeriksaan

Melakukan pemeriksaan kembali dari semua data terutama dari segi kelengkapan, kejelasan antara data yang ada dan relevansi dengan penelitian.

2. Pengelolaan

Menyusun dan mensistematisasikan data tentang penelitian yang diperoleh dalam kerangka uraian yang telah direncanakan.

3. Penemuan hasil

Menganalisis data yang telah diperoleh dari penelitian ini untuk memperoleh kesimpulan mengenai kebenaran fakta yang ditemukan.

E. Sistematika Pembahasan

Secara garis besar penyusunan sistematika pembahasan ini untuk memudahkan penulis membatasi ruang lingkup yang akan dibahas agar lebih mudah dipahami. Penulisan penelitian ini terdiri dari 5 (lima) bab yang sistematika dan alur pembahasannya adalah sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan

Pada bab ini diuraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian serta sistematika pembahasan.

BAB II Landasan Teoritis

Pada bab ini diuraikan teori tentang pengertian pembiayaan dan dijelaskan tentang KPR syariah secara lengkap.

BAB III Gambaran Umum Perusahaan

pada bab ini berisi tentang Sejarah PT BANK BRI syariah Cabang S.Parman, Visi dan Misi, Produk Dana dan Jasa PT BANK BRI syariah Cabang Medan S.Parman, Lolaksi Perusahaan, Daerah Pemasaran, dan Struktur Organisasi Kantor Cabang Medan S.Parman.

BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada bab ini akan dibahas mengenai mekanisme pembiayaan KPR Syariah bagi nasabah berpenghasilan rendah dan kriteria apa yang harus dimiliki oleh nasabah berpenghasilan rendah untuk mendapat pembiayaan KPR

BAB V Penutup

Pada bab ini akan diuraikan kesimpulan dan saran yang dapat dijadikan sebagai bahan evaluasi PT BANK BRI Syariah Cabang Medan S.Parman dimasa yang akan datang.

BAB II

LANDASAN TEORITIS

A. Kajian Teoritis

1. Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Istilah pembiayaan pada dasarnya lahir dari pengertian *I believe, I trust*, yaitu “saya percaya” atau “saya menaruh kepercayaan”. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*) yang berarti bank menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan oleh bank selaku *shahibul mal*.⁶ Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas serta saling menguntungkan bagi kedua belah pihak, sebagaimana firman Allah dalam:

Surah An-Nisa' (4) ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا نَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu.

⁶Veithzal Rivai, Andria Pertama, *Islamic Financial Management* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), h.3.

Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti Bank Syariah kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung kegiatan investasi yang telah direncanakan, baik yang dilakukan sendiri maupun dikerjakan orang lain.⁷

Pada dasarnya pembiayaan syariah merupakan pembiayaan yang menggunakan prinsip syariah, transparansi yang penuh tanggung jawab serta jujur dalam bertransaksi. Pembiayaan syariah menggunakan kerangka hukum positif yang berlaku namun tetap dalam bingkai syariah.

Adapun yang menjadi perbedaan antara kredit yang diberikan bank konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank berdasarkan prinsip konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga, sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah berupa imbalan atau bagi hasil.⁸

⁷Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), h. 304

⁸Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2013), h.114

Menurut UU No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, “Pembiayaan adalah penyediaan dana dan atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk Ijarah Munthahiya Bittamlik
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk qardh
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk Ijarah untuk transaksi multi jasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar pihak bank syariah dan pihak lain yang dibiayai atau yang diberikan fasilitas dana.⁹

b. Fungsi pembiayaan

Ada beberapa fungsi dari pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima, di antaranya:¹⁰

1. Meningkatkan daya guna uang

Para pengusaha menikmati pembiayaan dari bank untuk memperluas/memperbesar usahanya baik untuk peningkatan produksi, perdagangan maupun untuk usaha-usaha rehabilitas ataupun memulai

⁹Muhammad Syafi’I Antonio, *Islamic Banking Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h.160.

¹⁰Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), h.304-308.

usaha baru. Pada dasarnya melalui pembiayaan terdapat suatu usaha peningkatan produktivitas secara menyeluruh.

2. Meningkatkan daya guna barang

a) Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memproses bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat, misalnya peningkatan *utility* kelapa menjadi kopra dan selanjutnya menjadi minyak kelapa/goring, peningkatan *utility* dari padi menjadi beras, benang menjadi tekstil dan sebagainya.

b) Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat.

3. Meningkatkan peredaran uang

Pembiayaan yang disalurkan via rekening-rekening Koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel, promes, dan sebagainya. Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik kualitatif apalagi secara kuantitatif.

4. Menimbulkan kegairahan berusaha

Setiap manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi yaitu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat, akan tetapi peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan.

5. Stabilitas ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilisasi pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antar lain:

- a) Pengendalian inflasi
- b) Peningkatan ekspor
- c) Rehabilitasi prasarana
- d) Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat

6. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

7. Sebagai alat hubungan ekonomi internasional

8. Memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menerapkan sistem bagi hasil yang tidak memberatkan debitur.¹¹

¹¹Siswanto Sutojo, *Manajemen Terapan Bank*, Cet. Ke-1 (Jakarta: Pustaka Binaman Pressindo, 1997), h.291

c. Jenis Pembiayaan

- a. Pembiayaan *Produktif*, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk meningkatkan usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
- b. Pembiayaan *Konsumtif*, yaitu pembiayaan yang memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.¹²

d. Prinsip Dasar Pembiayaan

Ada beberapa prinsip dasar yang perlu dilakukan sebelum memutuskan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah untuk mengetahui layak atau tidaknya diberikan pembiayaan. Penerapan dalam prinsip dasar pemberian pembiayaan serta melakukan analisis mendalam terhadap calon nasabah yang akan dibiayai guna, agar dana yang disalurkan oleh pihak bank tidak salah dan nasabah tersebut mampu untuk membayar kembali sesuai dengan yang diperjanjikan.

a) Prinsip 5C

1) *Character* (Kepribadian atau Watak)

Menurut para ahli ekonomi, mereka mengungkapkan berbagai macam pengertian *character*. Menurut pendapat dan pemikiran mereka masing-masing diantaranya adalah sebagai berikut:

¹²Muhammad Syafi'i, Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h.160

- a. Menurut Ismail, *Character* adalah watak yang menggambarkan kepribadian calon debitur, oleh sebab itu bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon debitur dengan tujuan untuk mengetahui bahwa calon debitur mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar pinjamannya sampai dengan lunas.¹³
- b. Menurut Teguh Pudjo Mulyono, *Character* adalah watak atau sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif dan juga mempunyai rasa tanggung jawab baik dalam kehidupan pribadi sebagai manusia, kehidupannya sebagai anggota masyarakat ataupun dalam menjalankan usahanya.¹⁴
- c. Menurut Maryanto Supriyono, *Character* adalah sifat debitur yang harus mempunyai itikad baik dan komitmen tinggi untuk mengembalikan seluruh kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah ditandatangani bersama antara pihak debitur dan kreditur.¹⁵

Dari penjelasan menurut para ahli yang telah dikemukakan diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa *character* adalah watak atau sifat pribadi seseorang(calon debitur) yang sangat perlu diperhatikan oleh Bank guna menjalin hubungan yang baik sebagai mitra.

¹³Ismail, *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi* (Jakarta: Prenada Media Group, 2013), h.112

¹⁴Teguh Pudjo Muljono, *Manajemen Perkreditasi Bagi Bank Komersil* (Yogyakarta: BPFE, 1996), h.11

¹⁵Maryanto Supriyono, *Buku Pintar Perbankan* (Yogyakarta: Andi Offset, 2011), h.162

2) *Capacity* (Kemampuan atau Kesanggupan)

Para ahli ekonomi memberikan pendapat mereka mengenai *capacity* (kemampuan atau kesanggupan) sebagai berikut:

- a. Menurut Neni Sri Imaniaty, *Capacity* adalah kemampuan calon debitur sehingga diprediksi kemampuannya untuk melunasi hutangnya.
- b. Menurut pendapat Ismail, *Capacity* adalah kemampuan keuangan calon debitur dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan, jadi semakin baik kemampuan calon debitur maka semakin baik kemungkinan kualitas pembiayaannya.
- c. Menurut Teguh Pudjo Mulyono, *Capacity* adalah penilaian kepada calon debitur mengenai kemampuan melunasi kewajiban-kewajibannya dari kegiatan usaha yang dilakukannya atau kegiatan usaha yang akan dilakukannya yang dibiayai oleh Bank.
- d. Menurut Maryanto Supriyono, *Capacity* adalah analisis kemampuan manajemen untuk mengelola suatu perusahaan sehingga perusahaan dapat menghasilkan laba dan dapat membayar seluruh kewajiban dimasa sekarang maupun mendatang.

3) *Capital* (Modal atau Kekayaan)

Capital merupakan hal yang sangat penting, karena ada kalanya Bank mensyaratkan maksimum pinjaman yang wajar dibanding dengan modal yang dimiliki oleh debitur. Secara singkatnya, *Capital* artinya besarnya modal yang diperlukan peminjam. Kebijakan pembatasan persentase antara jumlah utang dengan modal antara bank yang satu dengan bank yang lain berbeda tergantung kebiasaan masing-masing manajemen bank yang bersangkutan. Komponen modal yang harus diperhitungkan meliputi modal sektor, cadangan, laba ditahan dan laba tahun berjalan.

Selain itu, menurut Tri Widiyono *Capital* adalah modal yang dimiliki oleh debitur, yaitu apa yang dijadikan modal debitur dalam melakukan usahanya. Pengertian modal adalah termasuk modal dasar, modal yang ditempatkan dan modal yang disetor. Termasuk dalam cakupan modal adalah sharing pembiayaan yaitu jumlah tertentu yang harus disediakan sendiri oleh debitur dalam suatu pembiayaan terhadap objek kredit.

4) *Collateral* (Jaminan)

Collateral merupakan jaminan atau agunan yang diberikan oleh calon debitur atas pembiayaan yang diajukan. Jaminan atau agunan merupakan sumber pembayaran kedua, artinya apabila debitur tersebut tidak dapat membayar angsurannya dan termasuk

dalam kredit macet, maka bank dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan atau agunan. Hasil dari penjualan agunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua.

5) *Condition of Economic* (Kondisi Ekonomi)

Condition of Economic merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Dalam hal ini, Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon debitur yang dikaitkan dengan kondisi ekonomi, apakah kondisi ekonomi tersebut akan berpengaruh kepada usaha calon debitur dimasa yang akan datang.

Prinsip 5C tersebut terkadang ditambahkan dengan 1C, yaitu Constraint artinya hambatan-hambatan yang mungkin mengganggu proses usaha. Untuk bank syariah, dasar analisis 5C belumlah cukup sehingga perlu memperhatikan kondisi sifat Amanah, Kejujuran, Kepercayaan, dari masing-masing nasabah.¹⁶

b) Fungsi dan Tujuan Prinsip Dasar 5C

1) Fungsi Prinsip 5C

Adapun fungsi dari prinsip 5C adalah agar pembiayaan yang telah dicairkan oleh bank yang bersangkutan tidak terjadi kemacetan(kredit bermasalah), dan apabila kredit yang dicairkan

¹⁶Muhammad Lathief Ilhamy, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah (FEBI UIN-SU Press, 2018), h. 11

masih bermasalah juga maka akan ditutupi oleh jaminan (*collateral*) yang sudah terdapat dalam prinsip ini.

2) Tujuan Prinsip 5C

Tujuan dari analisa prinsip 5C adalah sebagai berikut :

a. Character

Tujuannya yaitu untuk memberikan keyakinan kepada bank bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan memberi kredit benar-benar dapat dipercayai dan untuk mengetahui i'tikad baik dari calon debitur apabila diberikan pinjaman.

b. Capital

Tujuannya adalah untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki debitur terhadap usaha yang akan dibiayai oleh Bank dan sejauh mana kemampuan modal sendiri dari calon debitur dalam memperoleh laba.

c. Capacity

Tujuannya untuk melihat kemampuan calon debitur dalam membayar pinjaman yang dihubungkan dengan kemampuannya mengelola bisnis serta kemampuannya mendapatkan laba. Sehingga pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan pinjaman yang disalurkan atau yang telah diberikan oleh Bank tersebut.

d. Collateral

Adapun tujuan dilakukannya penilaian jaminan ini antara lain untuk lebih meyakinkan bahwa jika terjadi suatu risiko kegagalan pembayaran terjadi, maka jaminan dapat dipakai sebagai pengganti dari kewajibannya dan untuk mengetahui berapa nilai harta/kekayaan yang dijaminan oleh debitur.

e. Condition of Economic

Tujuannya yaitu untuk mengetahui sejauh mana kondisi-kondisi yang mempengaruhi perekonomian suatu negara/daerah akan memberikan dampak yang bersifat negatif terhadap perusahaan yang memperoleh pembiayaan tersebut.

2. KPR Syariah

a) Pengertian KPR Syariah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah adalah suatu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah dengan menggunakan sistem syariah yang bebas riba serta tidak ada pihak yang dirugikan. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah kini telah banyak dikembangkan oleh lembaga intermediasi keuangan yang berbasis syariah. Dana yang dikeluarkan oleh bank untuk

membiyai orang yang hendak memiliki rumah dengan cara mencicil, jadi masyarakat tidak lagi dipusingkan dengan hal-hal yang berkaitan dengan pembangunan. Perbedaan pokok antara KPR Konvensional dengan KPR 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 kebutuhan nasabah, diantaranya KPR iB jual beli (Skema Murabahah), KPR iB sewa (Skema Ijarah) dan lainnya. Harga jual rumah ditetapkan diawal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah dengan angsuran tetap setiap bulannya hingga jatuh tempo pembayaran. Jadi, KPR syariah merupakan fasilitas yang diberikan pihak bank agar seseorang bisa memiliki rumah ataupun kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan berupa rumah.¹⁷

Adapun obyek yang dapat dibiayai KPR sesuai peraturan Bank Indonesia adalah sebagai berikut:

a. Rumah Tinggal

Rumah tinggal dalam PBI disebut rumah tapak, yaitu bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang merupakan kesatuan antara tanah dan bangunan.

¹⁷Slamet Ristanto, *Jangan Salah Memilih KPR* (Yogyakarta: Asdamedia, 2016), h.35

b. Rumah Susun

Rumah Susun (rusun), adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah.

c. Rumah Kantor atau Rumah Toko

Rumah Kantor atau Rumah Toko adalah tanah berikut bangunan yang izin pendiriannya sebagai rumah tinggal sekaligus untuk tujuan komersial antara lain perkantoran, pertokoan atau gudang.

b) Keuntungan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah memiliki banyak keunggulan dan juga bermanfaat bagi masyarakat. Adapun beberapa manfaat KPR Syariah antara lain :

1. Kepastian Memiliki

Kredit Pemilikan Rumah ada kepastian memiliki rumah. Tidak lama setelah melakukan akad pembiayaan dibank, sertifikat tanah/rumah sudah diproses untuk balik nama atas nama calon pembeli. Namun, dokumen kepemilikan tersebut masih tetap disimpan oleh bank untuk dijadikan agunan sampai kreditnya lunas.

2. Tidak perlu dana penuh

Kita hanya menyediakan uang muka/*down payment* (DP) untuk membeli rumah melalui KPR yang besarnya bervariasi tergantung tipe rumah dan ketentuan bank yang bersangkutan.

3. Angsuran bersifat tetap

KPR syariah dengan angsuran yang bersifat tetap setiap bulannya, tidak tergantung pada suku bunga Bank Indonesia lebih memudahkan kita untuk mengatur keuangan

4. Semakin ringan

Ketika ingin melunasi pembayaran sebelum jatuh tempo, nasabah tidak akan dikenakan penalti atau denda seperti pada KPR Konvensional.

B. Penelitian Terdahulu

Beberapa Peneliti telah melakukan penelitian tentang pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah bagi nasabah berpenghasilan rendah. Pada tabel 2.1 dapat dilihat hasil dari beberapa peneliti sebagai bahan referensi dan pembandingan dalam penelitian ini.

| No | Nama Penelitian dan Tahun Penelitian | Judul Penelitian |
|----|--------------------------------------|--|
| 1 | Muhammad Arif Aditya (2014) | strategi Pemasaran Pembiayaan KPR Syariah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di BTN Syariah. |

| | | |
|---|------------------------------|---|
| 2 | Anugerah Sahvitri H (2018) | Analisis Pembiayaan KPR Syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada PT BANK BRI Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung. |
| 3 | Anis Khaerunnisa (2016) | Efektivitas Penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi BTN Syariah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. |

C . Kerangka Pemikiran

Dari penelitian yang dilakukan oleh penulis maka dapat diuraikan Kerangka Pemikiran sebagai berikut:



BAB III

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah dan Kegiatan Operasional Perusahaan

1. Sejarah PT BANK BRI syariah Tbk

Berawal dari akuisisi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya No.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT BANK BRI syariah Tbk secara resmi beroperasi. Kemudian PT BANK BRI syariah Tbk merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.

Dua tahun lebih PT BANK BRI syariah Tbk hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (service excellence) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.



Kehadiran PT BANK BRIsyariah Tbk di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT BANK BRIsyariah Tbk yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.,

Aktivitas PT Bank BRIsyariah Tbk semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT Bank BRIsyariah Tbk (proses spin off) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT Bank BRIsyariah Tbk.

Saat ini PT BANK BRIsyariah Tbk menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT BANK BRIsyariah Tbk tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT BANK BRIsyariah Tbk

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

B. Visi Misi PT BANK BRI Syariah Tbk

Bank BRI Syariah telah memiliki visi, misi dan nilai-nilai budaya kerja sebagai landasan terciptanya budaya unggul perusahaan dan menjaganya agar tetap fokus pada tujuan yang ingin dicapainya.

1. Visi PT BANK BRI Syariah Tbk

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

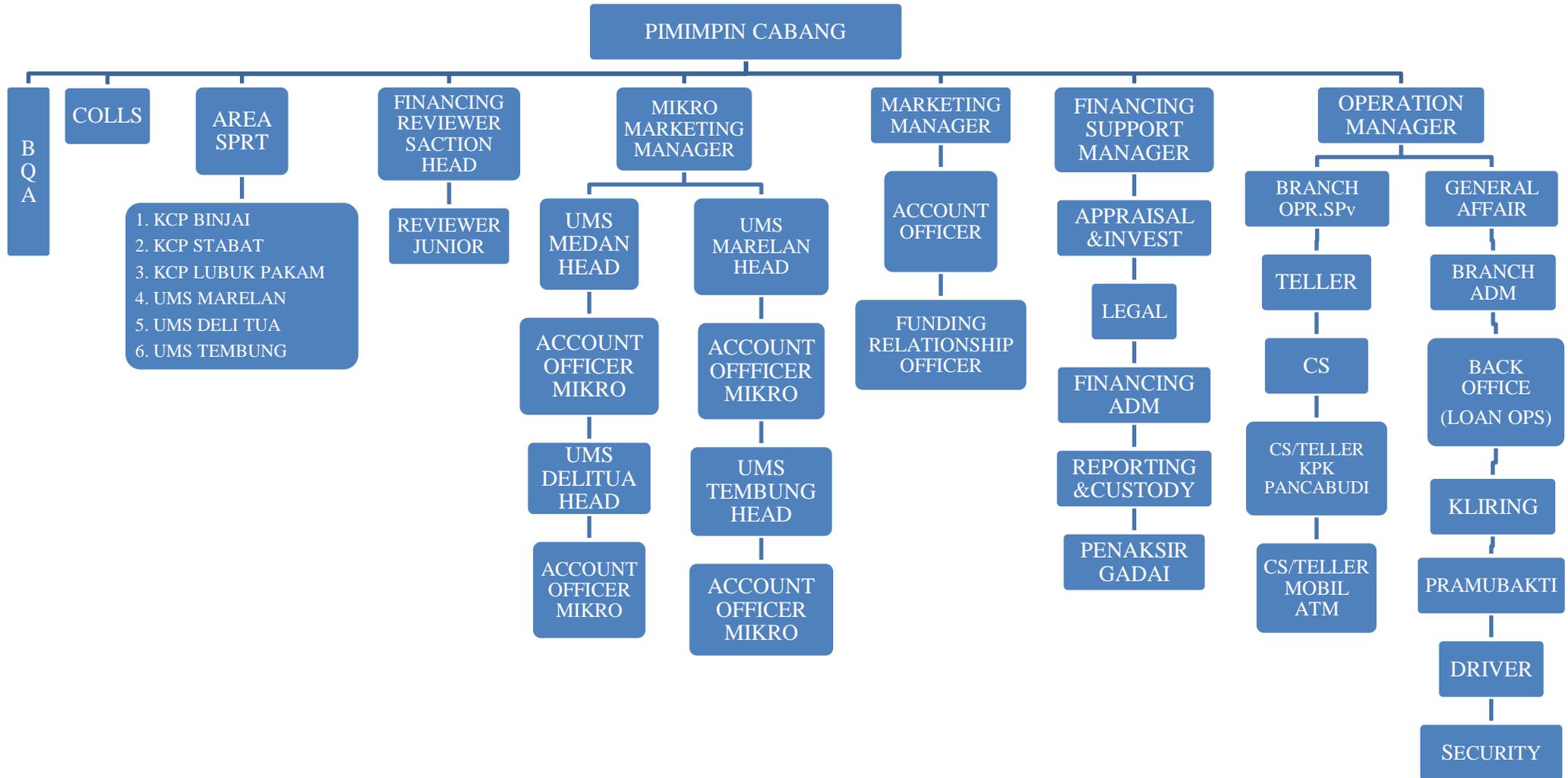
2. Misi PT BANK BRI Syariah Tbk

- a. Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- b. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- c. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.

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

C. Struktur Organisasi Perusahaan

STRUKTUR ORGANISASI PT BANK BRI syariah Tbk CABANG MEDAN



D. Pembagian Tugas dan Tanggung Jawab

Dalam setiap perusahaan, agar perusahaannya dapat berjalan lancar dan berkembang maka setiap pegawai memiliki tugas dan tanggung jawab masing-masing pegawai PT BANK BRI Syariah KC Medan S. Parman sebagai berikut:

1. Pimpinan Cabang (*Branch Manager*)

Membawahi Manager dan memimpin kegiatan cabang Pada Cabang BRI Syariah Cabang Medan S. Parman.

2. Manager Operasional

- a. Berada langsung dibawah Pimpinan Cabang.
- b. Membawahi *General Affair, Loan Operational, Kliring* dan *Branch Administration*.

3. Manager Marketing (MM)

- a. Berada langsung dibawah pimpinan cabang.
- b. Membawahi *account officer, funding office, funding relation officer*.

4. Micro Marketing Manager (MMM)

- a. Berada langsung dibawah Pimpinan Cabang.
- b. Membawahi beberapa UMS Head dan Collection supervisor dalam 1 area (cabang).
- c. Berkoordinasi dengan Buss Distribution & Network Micro Buss Group untuk pencapaian target *sales*.

5. Financial Risk Manager (FRM)

- a. Menganalisa laporan keuangan.
- b. Menganalisa risiko pembiayaan yang di ajukan *account officer*.

6. Financing Support Manager (FSM)

- a. Berada langsung dibawah pimpinan cabang.
- b. Membawahi Administasi Pembiayaan, Appraisal, Legal Financing, Collection, Area Support & Custody.

7. Branch Quality Assurance (BQA)

- a. Membuat rencana pemeriksaan harian, mingguan dan bulanan berdasarkan checklist.
- b. Mencatat setiap temuan/ketidaksesuaian pada lembar kertas kerja perusahaan.
- c. Merangkum hasil pemeriksaan selama satu bulan berjalan periode pemeriksaan.
- d. Merangkum dan melaporkan status tindaklanjut hasil pemeriksaan bulan lalu.
- e. Merencanakan dan melaksanakan rapat komite pengendalian internal dikantor cabang.

8. Back Office Supervisor (BOS)

Membawahi Customer Service & Teller

9. Kliring

- a. Melayani nasabah untuk transaksi setor dan penarikan kliring serta transaksi back office lainnya sesuai aturan dan SLA (service level agreement) yang ditetapkan untuk mencapai service excellent.
- b. Memberikan dukungan kepada supervisor administrasi internal, operation manager, Pimpinan Cabang dan semua Grup di BRI syariah.
- c. Melaksanakan transaksi operasional (transfer, setoran, kliring, penarikan kliring) dan transaksi back office (pemindah bukuan dan lain-lain) sesuai dengan jumlah normal transaksi, berdasarkan intruksi nasabah dan kebijakan serta aturan yang telah ditetapkan.

- d. Menginput aplikasi transfer dan setoran kliring nasabah pada mesin TPK SKNBI dikantor cabang wilayah kliring BI sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang telah ditetapkan.
- e. Memahami produk dan layanan yang diberikan terkait dengan operasional kliring.

10. General Affairs (GA)

- a. Membuat laporan pajak.
- b. Membayar, melaporkan pajak perusahaan.
- c. Mengelola inventaris kantor.
- d. Mengelola persediaan surat berharga (bilyet deposito, Bilyet Giro, dll).
- e. Mengelola kas kecil.

11. Loan Operasional (LO)

- a. Melakukan pemindahan bukuan atau melakukan transaksi pemindah bukuan biaya-biaya operasional.
- b. Membuat laporan harian (pembiayaan / Dana pihak ketiga terkait outstanding).
- c. Pembayaran gaji payroll gaji perusahaan yang bekerjasama dengan BRI Syariah.
- d. Pembentukan account pembiayaan dan pembayaran biaya-biaya yang akan dicairkan.

12. Branch Administration & Branch Secretary (BA)

- a. Mengelola data room sebagai tempat penyimpanan dokumen aktif dan inaktif di kantor cabang.
- b. Penanggung jawab arsip/dokumen di kantor cabang yang meliputi pengadministrasian, pengalihmediaan, penyimpanan, pemeliharaan dan peminjaman.
- c. Menjamin keabsahan dikumen termonitor, tersimpan dan terjaga dengan baik.

- d. Penanggung jawab pelaksanaan penyelamatan, penanggulangan dan pemulihan arsip/dokumen setelah terjadi bencana di unit kerja kantor cabang.
- e. Mengelola surat menyurat (korespondensi surat masuk dan keluar) secara sistem elektronik di kantor cabang.

13. Account Officer (AO)

- a. Mencari nasabah baik melalui referal, referensi maupun existing customer.
- b. Melakukan analisa kualitatif terkait latar belakang usaha nasabah, perkembangan usaha, pesaing atau kompetitor nasabah.
- c. Menganalisa manajemen usaha nasabah.
- d. Menganalisa strategi pemasaran nasabah, kunci keberhasilan usaha nasabah.
- e. Melakukan BI Checking dan DHN Checking..

14. Funding Officer (FO)

- a. Meningkatkan jumlah dana pihak ketiga (tabungan, deposito, giro).
- b. Meningkatkan pendapatan / profitabilitas.
- c. Meningkatkan jumlah nasabah simpanan dana.
- d. Meningkatkan pelayanan prima kepada nasabah simpanan dana.
- e. Memastikan kepatuhan / compliance terkait seluruh ketentuan regulasi telah dijalankan (disiplin proses).

15. Funding Relation Officer Kantor Layanan Syariah (FRO KLS)

- a. Memastikan kelancaran transaksi syariah yang ada di unit kerja BRI konvensional seperti penarikan, penyetoran, pembukaan rekening dan pemindah bukuan.
- b. Mengumpulkan dan mengatur dana talangan haji.
- c. Memberikan memo pelunasan Qard.

16. Unit Head (UH)

- a. Berada dibawah MMM.
- b. Bertanggung jawab atas pencapaian target & tidak melanggar syariah compliance/P3 Mikro.
- c. Membawahi Sales Officer (SO) dan Relationship Officer (RO).
- d. Berkoordinasi dengan Unit Financing Officer (UFO) sebagai pihak risiko.

17. Account Officer Mikro (AOM)

- a. Mencari nasabah baik melalui referal, referensi maupun existing customer.
- b. Melakukan analisa kualitatif terkait latar belakang usaha nasabah, perkembangan usaha, pesaing atau kompetitor nasabah.
- c. Menganalisa strategi pemasaran nasabah, kunci keberhasilan usaha nasabah.
- d. Melakukan BI Checking dan DHN Checking.
- e. Melakukan trade checking.
- f. Menganalisa jaminan/agunan nasabah.

18. Reviewer Junior (RJ)

- a. Berada langsung di bawah Financing Reviewer yang berada di cabang.
- b. Bertugas sebagai unit resiko untuk cabang (area) mikro diantaranya melakukan verifikasi dan review terhadap pengajuan pembiayaan mikro untuk pembiayaan diatas 100 juta.

19. Administasi Pembiayaan (ADP)

- a. Melakukan pemeriksaan atas kelengkapan seluruh dokumen dan persyaratan yang disyaratkan oleh prosedur pembiayaan dan komite pembiayaan sebelum dilakukan pencairan.

- b. Membuat checklist dokumen sesuai format standard yang diatur dalam surat edaran direksi tentang realisasi pembiayaan, sebelum dilakukan proses realisasi pembiayaan.

20. Appraisal & investigation

- a. Melakukan peninjauan, pemeriksaan dan penilaian fisik agunan sesuai dengan Surat Edaran Direksi tentang agunan pembiayaan dan ketentuan terkait lainnya.
- b. Membuat laporan penilaian agunan secara tepat waktu.
- c. Melakukan pengecekan terhadap kebenaran dan keabsahan obyek yang menjadi agunan, pada instansi terkait/pihak yang berwenang: RT/RW, Kelurahan, Kecamatan, dan Tata kota.

21. Legal Financing

- a. Membuat analisa yuridis (legal review) atas permintaan Account Officer terhadap dokumen-dokumen legalitas dan agunan calon nasabah nasabah pembiayaan yang berbentuk badan usaha.
- b. Melakukan verifikasi/ pemeriksaan dan kelengkapan dokumen legalitas calon nasabah pembiayaan dan atau penjamin serta dokumen agunan calon nasabah pembiayaan yang telah disetujui oleh komite pembiayaan sebelum dilakukan penandatanganan akad pembiayaan dan jaminan.
- c. Bukti verifikasi sebagaimana dimaksud angka 2 wajib dicantumkan pada dokumen-dokumen legalitas nasabah dengan cap/stempel sesuai asli.
- d. Membuat checklist dokumen sesuai format standar yang diatur dalam Surat Edaran Direksi tentang Realisasi pembiayaan atas hasil pemeriksaan dokumen pembiayaan sebelum pelaksanaan akad.

22. Area Support Mikro

- a. Melakukan analisa mingguan rutin berisi pencapaian sales dan kualitas pembiayaan untuk strategi srea bagi pimpinan cabang dan manager marketing mikro.
- b. mengontrol penggunaan budget area.
- c. BI Checking nasabah mikro.
- d. Koordinasi pelaksanaan dengan tim UMS untuk program UMS (pelatihan nasabah & pelatihan internal).
- e. Melakukan analisa peta territorial area untuk melihat penyebaran kanvas SO untuk membantu strategi sales area.
- f. Koordinasi dengan sales management untuk semua pelaksanaan job description sales management di area (sales management evaluasi, sales coaching, sales motivasi development, refreshment skill dll).

23. Reporting & Custody

- a. Reporting

Membuat laporan pembiayaan untuk kepentingan intern maupun ekstern (BI).

- b. Custody

Penanggung jawab penyimpanan dan pengelolaan dokumen hukum dan dokumen jaminan nasabah pembiayaan. Collection Officer

24. Unit Gadai

Melakukan kegiatan gadai emas kepada nasabah.

25. Customer service

- a. Melayani nasabah memberikan informasi produk dan layanan serta melaksanakan transaksi operasional sesuai dengan kewenanganya berdasarkan instruksi nasabah dan kebijakan serta aturan yang telah ditetapkan.

- b. Memperhatikan dan menjaga kebersihan lingkungan kerja terutama tempat kerja, tempat tunggu nasabah, tempat brosur, dan area banking hall.
- c. Memahami produk layanan yang diberikan terkait dengan operasi layanan customer service.
- d. Melaksanakan dan bertanggung jawab kepada supervisor dan berkoordinasi serta proaktif dengan karyawan lainnya dalam rangka implementasi kebijakan dan aturan yang berlaku untuk setiap layanan operasi front office di kantor cabang.
- e. Sebagai bagian dari tim operasional yang harus dapat bekerjasama dan mengikuti pelatihan dalam rangka mewujudkan team work yang solid dan komunikasi yang efektif di operasional kantor cabang.
- f. Melayani nasabah dalam pembukaan dan penutupan rekening serta transaksi lainnya sesuai aturan dan SLA yang ditetapkan untuk mencapai service excellent.
- g. Memberikan dukungan kepada supervisor layanan, operasional manager, dan Pimpinan Cabang.

26. Teller

- a. Melayani nasabah untuk transaksi setor dan penarikan tunai dan non tunai serta transaksi lainnya sesuai dengan aturan dan SLA yang ditetapkan untuk mencapai service excellent
- b. Memberikan dukungan kepada supervisor layanan, operational manager, dan pimpinan cabang.
- c. Melaksanakan dan bertanggung jawab atas transaksi operasional tunai dan non tunai yang diprosesnya berdasarkan instruksi nasabah dan kebijakan serta aturan yang telah ditetapkan.

E. Produk – Produk PT BANK BRIsyariah Tbk

Produk-Produk yang ditawarkan di PT BANK BRIsyariah Tbk terdiri dari produk penghimpunan dana, produk pembiayaan, produk layanan jasa perbankan.

1. Produk Penghimpunan Dana (*funding product*)

Produk penghimpunan dana yang ditawarkan di PT BANK BRIsyariah Tbk diantaranya :

a. Tabungan Faedah BRIsyariah iB

Deskripsi Produk

Produk simpanan dari Bank BRIsyariah untuk nasabah perorangan yang menginginkan kemudahan transaksi keuangan sehari-hari.

Akad

Wadi'ah yad dhamanah

Fasilitas / Keunggulan

- Beragam FAEDAH (Fasilitas Serba Mudah)
- Ringan setoran awal Rp. 100.000,-
- Gratis biaya administrasi bulanan
- Gratis biaya Kartu ATM Bulanan
- RINGAN biaya tarik tunai di seluruh jaringan ATM BRI, Bersama & Prima*)
- RINGAN biaya transfer melalui jaringan ATM BRI, Bersama & Prima*)

Syarat dan Ketentuan

- Melampirkan fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- Melampirkan fotokopi NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)

Fitur & Biaya

- Setoran awal minimum : Rp. 100.000,-

- Setoran selanjutnya minimum : Rp. 10.000,-
- Saldo mengendap minimum: Rp. 50.000,-
- Biaya administrasi bulanan tabungan : Rp.6.750,-
- Biaya penutupan rekening : Rp 25.000,-

b. Tabungan Haji BRIsyariah iB

Deskripsi Produk

Merupakan produk simpanan yang menggunakan akad Bagi Hasil sesuai prinsip syariah Khusus bagi calon Haji yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH).

Akad

Mudharabah Muthlaqah

Fasilitas / Keunggulan

- Setoran awal yang RINGAN
- GRATIS biaya administrasi bulanan
- GRATIS asuransi jiwa dan kecelakaan

Syarat dan Ketentuan

- Melampirkan fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- Melampirkan fotokopi NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
- Melampirkan fotokopi Kartu Keluarga (untuk pembukaan bagi anak-anak)

Fitur & Biaya

- Setoran awal minimum : Rp 100.000,-
- Setoran selanjutnya minimum : Rp. 10.000,-
- Saldo mengendap minimum : Rp. 50.000,-

- Tidak mendapat Kartu ATM

c. Tabungan Faedah Impian BRISyariah iB

Deskripsi Produk

Produk simpanan berjangka dari BRISyariah untuk nasabah perorangan yang dirancang untuk mewujudkan impian nasabahnya (kurban, pendidikan, liburan, belanja) dengan terencana memakai mekanisme autodebet setoran rutin bulanan.

Akad

Mudharabah Muthlaqah

Fasilitas/Keunggulan

- Mendapatkan buku tabungan dan sertifikat asuransi
- GRATIS asuransi hingga Rp. 750 juta

Syarat dan Ketentuan

- Melampirkan fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- Melampirkan fotokopi NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
- Memiliki produk Tabungan Faedah BRISyariah iB sebagai rekening induk

Fitur & Biaya

- Setoran awal minimum : Rp 50.000,-
- Setoran rutin bulanan minimum : Rp 50.000,- dan kelipatannya
- Jangka waktu 12 – 240 bulan (kelipatan 12 bulanan) atau hingga usia Penabung saat jatuh tempo maks. 65 tahun
- Tidak mendapatkan Kartu ATM
- Wajib memiliki Tabungan Faedah BRISyariah iB sebagai rekening induk

d. Simpanan Faedah BRI syariah iB

Deskripsi Produk

Merupakan simpanan dana pihak ketiga dengan akad Mudharabah dimana nasabah sebagai pemilik dana dan bank sebagai pengelola dana, dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah dan jangka waktu yang disepakati antara Bank dengan Nasabah.

Akad

Mudharabah Muthlaqah

Fitur dan Biaya

| Item | Keterangan |
|--------------------------------------|---|
| Mata Uang | Rupiah (IDR) |
| Minimal Penempatan Dana | Rp.500.000.000,- (lima ratus Juta Rupiah) |
| Jangka Waktu Penempatan | 7, 14, 21, dan 28 Hari |
| Biaya Administrasi | Tidak Ada |
| Biaya Break Penempatan sebelum jatuh | Rp.100.000,- |

| | |
|------------------------------|---|
| tempo | |
| Media Informasi Transaksi | Bilyet untuk penempatan awal & adpis untuk bukti perpanjangan |

e. Simpel (Simpanan Pelajar) iB

Deskripsi

SimPel iB kependekan dari Simpanan Pelajar iB adalah tabungan untuk siswa yang diterbitkan secara nasional oleh bank-bank di Indonesia dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik, dalam rangka edukasi dan inklusi keuangan untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

Persyaratan

- Perjanjian Kerja Sama antara BRIsyariah dengan Sekolah
- Mengisi kelengkapan Aplikasi Pembukaan Rekening SimPel iB.
- Melengkapi dokumen pembukaan rekening.

(Siswa : Kartu Keluarga/NISN/NIS dan Orang Tua/Wali : KTP)

Fitur & Biaya

- Setoran awal minimum : Rp.1.000,-
- Setoran selanjutnya minimum : Rp.1.000,-
- Saldo mengendap minimum : Rp.1.000,-
- Limit penarikan Rp: .500.000,-/hari
- Dapat diberikan kartu ATM (optional)

f. Giro Faedah BRIsyariah iB

Deskripsi Produk

Merupakan simpanan investasi dana nasabah pada BRIsyariah dengan menggunakan akad Mudharabah Mutlaqah yang penarikannya dapat dilakukan sesuai kesepakatan dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan pemindahbukuan.

Akad

Mudharabah Muthlaqah

Fasilitas / Keunggulan :

- Dapat bertransaksi di seluruh jaringan Kantor Cabang BRIsyariah secara online
- Buku cek dan bilyet giro sebagai media penarikan
- Dapat diberikan layanan e-channel berupa Cash Management System (CMS)

g. Deposito Faedah BRIsyariah iB

Deskripsi Produk

Merupakan produk simpanan berjangka menggunakan Akad Bagi Hasil sesuai prinsip syariah bagi nasabah perorangan maupun perusahaan yang memberikan keuntungan optimal

Akad

Mudharabah Muthlaqah

Fasilitas / Keunggulan

- Bagi Hasil yang kompetitif
- Pemindahbukuan otomatis setiap bulan dari bagi hasil yang didapat ke rekening Tabungan atau Giro di BRISyariah
- Dapat diperpanjang secara otomatis dengan nisbah bagi hasil sesuai yang berlaku pada saat diperpanjang
- Dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan

Syarat & Ketentuan

- Untuk nasabah perorangan;
- melampirkan fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- melampirkan NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)

Fitur & Biaya

- Minimum penempatan Rp 2.500.00,-
- pilihan jangka waktu 1, 3, 6, dan 12 bulan
- Biaya break deposito Rp 100.000,-

2. Produk Pembiayaan (*financing*)

a. Griya Faedah BRISyariah iB

KPR BRISyariah iB merupakan produk Pembiayaan Bank BRISyariah yang diperuntukkan bagi masyarakat luas yang mempunyai impian untuk memiliki rumah sendiri. Produk ini ditawarkan dengan skema akad musyarakah mutanaqisah, murabahah dan wakalah. Khusus bagi nasabah berpenghasilan rendah.

b. KPR Sejahtera BRI syariah iB

Bank BRIsyariah menyediakan produk yang dikemas dengan nama KPR Sejahtera BRI Syariah iB dengan dukungan dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

Kelompok Sasaran

Kelompok sasaran atau target nasabah KPR Sejahtera adalah :

1. Kelompok Sasaran untuk KPR Sejahtera Syariah Tapak adalah Masyarakat Berpenghasilan rendah (MBR) dengan penghasilan tetap (Fixed Income Earner) paling banyak Rp.4.000.000,- (Empat Juta Rupiah) per bulan.
2. Penghasilan sebagaimana dimaksud pada angka (1) adalah gaji/upah pokok pemohon per bulan
3. Penghasilan tetap (Fixed Income Earner) yaitu Pegawai/karyawan pada saat pengajuan dengan status tetap (dibuktikan dengan surat keterangan dari instansi/perusahaan atau berdasarkan SK pengangkatan/perubahan) dari perusahaan/institusi yang memiliki reputasi yang baik dengan total masa kerja minimal 2 (dua) tahun.

c. KKB (Kepemilikan Kendaraan Bermotor) BRIsyariah iB

Pembiayaan Kepemilikan Mobil dari Bank BRIsyariah kepada nasabah perorangan untuk memenuhi kebutuhan akan kendaraan dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

Akad

Produk Pembiayaan KKB BRI Syariah iB menggunakan prinsip jual beli (murabahah) dengan akad Murabahah bil Wakalah.

1. Akad Wakalah

Adalah akad pelimpahan kekuasaan oleh Bank BRI Syariah kepada nasabah, dalam hal ini Bank BRI Syariah mewakilkan kepada nasabah untuk membeli mobil dari penjual mobil/dealer.

2. Akad Murabahah

Adalah akad transaksi jual beli mobil sebesar harga perolehan mobil ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana Bank BRI Syariah menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.

Persyaratan Umum Nasabah

1. WNI
2. Pegawai/karyawan tetap dengan masa kerja atau total masa kerja ditempat sebelumnya minimal 2 (dua) tahun dari perusahaan/ institusi yang memiliki reputasi yang baik, serta memiliki penghasilan tetap.
3. Profesional terbatas hanya untuk profesi kesehatan (dokter, dokter spesialis dan bidan)
4. 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
5. Hasil track record BI Checking dan DHBI lancar/clear
6. Tersedia Aplikasi Permohonan Pembiayaan (APP) dari calon nasabah yang telah ditandatangani oleh (calon) nasabah.
7. Untuk total pembiayaan minimal Rp.50 juta Rupiah wajib menyerahkan NPWP Pribadi dan memiliki rekening tabungan di BRI Syariah.

BAB IV

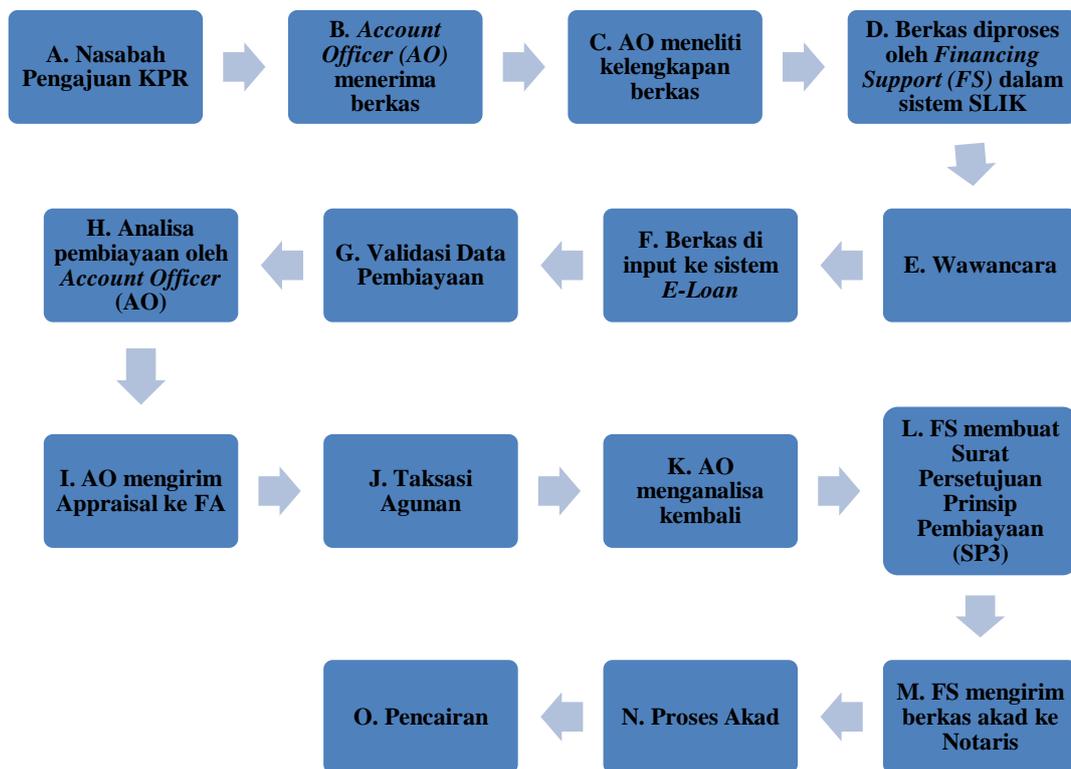
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Mekanisme Pembiayaan KPR (Kredit Perumahan Rakyat) Syariah Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah

Berikut adalah flow atau alur mekanisme pembiayaan pemilikan rumah (KPR Sejahtera BRI syariah iB) pada PT BANK BRI syariah KC Medan S.Parman.¹⁸

Flow Mekanisme Pembiayaan KPR Sejahtera BRI syariah iB



- a. Nasabah pengajuan KPR
- b. *account Officer* menerima berkas
- c. *Account Officer* meneliti kelengkapan berkas

¹⁸Wawancara dengan Bpk. Miftakhul Huda, selaku *Marketing Manager* PT BANK BRI syariah KC Medan S.Parman pada tanggal 14 Februari 2019

- d. Berkas di proses oleh *Financing Support* pada sistem SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan)
- e. Wawancara
- f. Berkas diinput sistem *E-Loan*
- g. Validasi Data
- h. Analisa Pembiayaan
- i. AO mengirim berkas *Appraisal* ke *Financing Administration (FA)*
- j. Taksasi agunan
- k. AO menganalisa keseluruhan
- l. Muncul Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3)
- m. FS mengirim berkas akad ke Notaris
- n. Proses akad
- o. Pencairan

2. Kriteria/Persyaratan yang harus dimiliki nasabah berpenghasilan rendah untuk mendapatkan pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

Kriteria/Persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR di PT BANK BRISyariah Medan S.Parman dibagi menjadi 2 persyaratan, yaitu:

- 1) Persyaratan Umum
- 2) Persyaratan Dokumen

B. Pembahasan

1. Mekanisme Pembiayaan KPR (Kredit Perumahan Rakyat) Syariah Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah

Mekanisme pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah iB ditujukan untuk mengetahui bagaimana proses pembiayaan yang ada di PT BANK BRI Syariah KC Medan S. Parman, mekanismenya adalah sebagai berikut:

a. Nasabah Pengajuan KPR

Pada tahap ini calon nasabah mengajukan permohonan pembiayaan produk KPR Sejahtera BRI Syariah iB, dalam pengajuan pembiayaan subsidi, calon nasabah mendatangi bank BRI Syariah dan bertemu dengan pihak *Account Officer (AO)* untuk menanyakan informasi langsung terkait produk KPR subsidi, diimbangi dengan pihak *Account Officer* yang memberikan referensi brosur dan daftar perumahan subsidi beserta developer yang membangun rumah yang bekerjasama dengan bank BRI Syariah. Atau calon nasabah pembiayaan dapat langsung membawa persyaratan berkas pembiayaan yang diperlukan untuk pengajuan setelah mengetahui informasi dari marketing developer yang biasanya akan merekomendasikan bank BRI Syariah yang sudah bekerjasama sebelumnya dengan developer tersebut, atau pihak developer yang memberikan semua berkas calon pembelinya pada bank untuk mempermudah calon pembeli. Setelah itu hal yang pertama kali dilakukan oleh calon nasabah pembiayaan saat pengajuan adalah mengisi formulir pembiayaan KPR subsidi yang sudah disediakan dan mulai mempersiapkan berkas dan dokumen apa saja yang sudah dipersyaratkan oleh pihak bank yang belum diketahui oleh nasabah sebelumnya.

b. *Account Officer* menerima berkas calon nasabah

Tahap selanjutnya adalah pihak AO menerima berkas dan dokumen yang diberikan oleh nasabah sebagai berkas pengajuan permohonan KPR BRI syariah iB, berkas-berkas yang dikumpulkan harus sesuai dengan persyaratan.

c. *Account Officer* meneliti kelengkapan berkas calon nasabah

Selanjutnya jika pihak AO sudah menerima berkas pengajuan pembiayaan KPR berupa formulir pengajuan, AO wajib untuk meneliti kembali atas kelengkapan berkas dan dokumen yang telah diberikan oleh nasabah berdasarkan persyaratan yang ada dalam *Check list* dokumen yang biasanya ditempelkan pada bagian depan map pengajuan permohonan pembiayaan. Jika salah satu persyaratan yang diminta belum dipenuhi, calon nasabah harus melengkapi dokumen persyaratan itu terlebih dahulu kemudian permohonan pembiayaan dapat segera diproses.

d. Berkas di Proses oleh *FS* pada sistem SLIK

Selanjutnya adalah berkas yang sudah dilengkapi oleh calon nasabah pembiayaan ini akan diproses dan dilakukan pengecekan performa nasabah oleh pihak *Financing Support* dengan mengetahui riwayat pembiayaan dan pembayaran yang pernah dilakukan oleh calon nasabah untuk memastikan terlebih dahulu kredibilitas calon nasabahnya apakah dipercaya untuk membayar setiap angsuran tanpa adanya permasalahan atau tidak, biasanya pihak bank melakukan *BI Checking* untuk mendapatkan informasi debitur. Namun, telah disampaikan peraturan baru yang menyatakan pada awal Januari 2018 tidak dapat diakses lagi melalui Bank Indonesia tetapi dapat diakses melalui Otoritas Jasa Keuangan(OJK) di Sistem Layanan Informasi

Keuangan(SLIK). SLIK adalah sistem informasi pembiayaan yang akan merekam seluruh data yang bermanfaat bagi lembaga keuangan seperti bank dengan informasi yang dihasilkan dan memutuskan apakah pembiayaan ini dapat dibiayai ataupun ditolak.

e. Wawancara

Setelah *Account Officer* menerima berkas lengkap yang telah diperiksa melalui SLIK pihak AO harus langsung melakukan wawancara. Dalam proses wawancara nasabah, dapat dilakukan dengan 2 cara yang pertama yaitu wawancara sebelum dilakukannya proses SLIK yaitu pada saat calon nasabah pertama kali datang ke bank untuk mengumpulkan berkas pengajuan dan cara yang kedua yaitu setelah data SLIK didapatkan pihak AO dapat melakukan wawancara yang berpedoman pada data di sistem informasi debitur yang sudah dilakukan.

f. Berkas di Input Sistem *E-Loan*

Setelah *Account Officer* melakukan wawancara, langkah selanjutnya berkas akan segera di input kedalam sistem *E-Loan*. Sistem *E-Loan* itu sendiri adalah aplikasi suatu sistem pembiayaan dan *database* yang sangat berguna untuk melakukan pencatatan keseluruhan data pembiayaan.

g. Validasi Data

Setelah berkas di input sistem *E-Loan*, lalu *Account Officer* akan melakukan validasi pengecekan data apakah data yang tersedia tentang calon debitur adalah benar. Setelah itu pihak AO akan memilih analisis yang akan digunakan untuk menganalisis pembiayaan.

h. Analisa Pembiayaan

Selanjutnya berkas akan dianalisis oleh AO, kegiatan yang dilakukan adalah menilai aspek kuantitatif dan kualitatif terhadap layak atau tidaknya permohonan pembiayaan tersebut dibiayai. Jika calon nasabah adalah seorang pegawai, maka AO akan melakukan verifikasi dengan menghubungi perusahaan tempat calon nasabah bekerja. Proses analisis pembiayaan juga tidak terlepas dari alat ukur 5C yaitu, *Character*, *Capacity*, *Capital*, *Collateral*, dan *Condition of Economy* yang digunakan untuk menganalisis pengajuan pembiayaan.

i. AO mengirim berkas *Appraisal*

Setelah berkas selesai dianalisa oleh *Analyst Officer* kemudian AO mengirimkan berkas untuk dilaksanakan *Appraisal Financing Administration* biasanya dengan mengirimkan memo kepada *Financing Administration* berupa fotocopy sertifikat IMB dan PBB.

j. Taksasi Agunan

Setelah itu pihak FA akan melakukan *Appraisal* taksasi agunan dari rumah tersebut, yang dinilai adalah harga pasaran dari rumah agunan tersebut, membandingkan dan mengukur rumah agunan dan biasanya bank akan menilai rumah dengan harga pasaran di wilayah tersebut. Untuk perumahan subsidi calon nasabah tidak dibebankan biaya *appraisal*.

k. AO menganalisa keseluruhan

Setelah pihak FA selesai melakukan *appraisal* yang dibutuhkan untuk menilai *collateral* calon nasabah, berkas dikembalikan kepada AO untuk dianalisa ulang secara keseluruhan.

l. Muncul Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan(SP3)

Setelah mendapatkan persetujuan dari atasan maka pihak AO akan langsung membuat SP3 kepada nasabah, bahwa permohonan pembiayaannya disetujui dan memenuhi segala ketentuan yang telah ditetapkan. SP3 ini dikeluarkan dengan melampirkan buku tabungan, tetapi ketika syarat dan ketentuan belum dipenuhi oleh pihak nasabah maka SP3 ini dinyatakan batal dengan sendirinya selambat-lambatnya sesuai batas waktu yang ditentukan.

m. AO mengirim berkas akad ke Notaris *Clearance* Sertifikat

Setelah SP3 dikeluarkan oleh pihak AO dan nasabah menyetujui SP3 tersebut untuk ditandatangani, setelah itu hal selanjutnya yang dilakukan adalah pihak AO mengirimkan berkas akad nasabah kepada Notaris.

n. Proses Akad

Selanjutnya adalah proses akad, dalam proses ini, pihak-pihak yang terkait dengan akad adalah pihak bank yaitu diwakilkan dengan *Account Officer*, pihak nasabah pemohon pembiayaan, pihak developer atau pengembang perumahan subsidi, Notaris dan dua orang saksi.

Akad yang digunakan untuk pembiayaan produk KPR Sejahtera BRIsyariah iB yaitu:

1) *Akad Murabahah*

Penerapan akad murabahah antara bank dengan nasabah menggunakan prinsip jual beli rumah, dimana pihak bank membelikan rumah subsidi yang diinginkan nasabah, dan secara prinsip menjualnya kembali kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin yang disepakati oleh nasabah dan pihak bank. Pelaksanaan prinsip murabahah yang tertera dalam akad ini adalah pihak nasabah meminta pihak bank untuk

memberikan fasilitas pembiayaan murabahah untuk membeli rumah tersebut, pihak bank bersedia untuk menjual dan menyediakan pembiayaan bagi nasabah yang ingin membeli rumah subsidi, setelah itu nasabah bersedia untuk membeli rumah tersebut sesuai dengan harga jual yang diberikan oleh bank dengan ditambah margin.

o. Pencairan

Setelah melakukan akad, dana akan cair langsung kepada developer karena pada prinsipnya dalam pembiayaan KPR subsidi di bank BRIsyariah lebih sering menggunakan akad murabahah karena menggunakan prinsip jual beli dan tidak menggunakan sistem bunga maka pada saat mengajukan permohonan KPR subsidi, bank syariah tersebut akan membelikan rumah yang nasabah inginkan terlebih dahulu, setelah itu bank akan menjual kembali rumah yang sudah dibeli dari developer kepada nasabah dengan menambahkan margin yang akan diperoleh bank sesuai kesepakatan dan harus diketahui nasabah pada saat akad berlangsung dan nasabah mulai mengangsur rumah tersebut pada bank syariah penyalur dan nasabah mendapat IMB dan surat lainnya yang berkaitan dengan rumah subsidi.

2. Kriteria/Persyaratan yang harus dimiliki nasabah berpenghasilan rendah untuk mendapatkan pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

Kriteria yang harus dipenuhi oleh calon nasabah adalah berikut beserta penjelasannya:¹⁹

¹⁹ Wawancara dengan Bpk. Jamaluddin Harahap, selaku *Reviewer Area* PT BANK BRIsyariah KC Medan S.Parman pada tanggal 12 Februari 2019

1) Persyaratan Umum

- a. Masyarakat yang ingin mengajukan permohonan pembiayaan adalah Warga Negara Indonesia, menikah atau minimal berusia 21 tahun.
- b. Masyarakat dipastikan sebelumnya tidak memiliki rumah dan dibuktikan dengan melampirkan surat keterangan tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima bantuan subsidi dalam bentuk apapun dari pemerintah.
- c. Maksimal jangka waktu pembiayaan untuk pegawai adalah pensiun.
- d. Mempunyai penghasilan yang jika menurut perhitungan bank dapat membayar angsuran harga pokok ditambah margin sesuai dengan kesepakatan sampai dengan terbayar lunas.
- e. Masyarakat merupakan pegawai tetap dan memiliki penghasilan maksimal Rp. 4.000.000,- perbulan dan telah bekerja minimal 2 tahun.
- f. Masyarakat yang akan mengajukan pembiayaan perumahan bersubsidi tidak diperbolehkan mempunyai pembiayaan bermasalah di bank lainnya dengan kata lain informasi debitur dirasa aman untuk mengajukan pembiayaan.

2) Persyaratan Dokumen

- a. Masyarakat yang akan mengajukan pembiayaan KPR subsidi harus mengisi formulir permohonan pembiayaan yang harus diisi dengan lengkap sesuai dengan data calon nasabah disertai dengan foto terbaru pemohon beserta pasangan pemohon jika sudah menikah, 3x4 sebanyak 1 lembar.
- b. Masyarakat pemohon harus melampirkan fotocopy KTP yang masih berlaku beserta pasangannya jika sudah menikah sebanyak 1 lembar

- c. Masyarakat yang akan mengajukan pembiayaan KPR subsidi harus melampirkan kartu keluarga, surat menikah atau cerai sebanyak 1 lembar. Hal ini untuk melihat berapa jumlah tanggungan keluarga dan verifikasi alamat calon nasabah.
- d. Masyarakat yang akan mengajukan pembiayaan KPR subsidi harus melampirkan NPWP pemohon maupun pasangannya jika sudah menikah, dan harus melampirkan fotocopy Surat Pemberitahuan Tahunan(SPT) dan Pajak Penghasilan Pribadi.
- e. Masyarakat yang akan mengajukan pembiayaan KPR subsidi harus melampirkan Surat Keterangan Domisili dari kelurahan setempat yang menyatakan tidak bertempat tinggal sesuai dengan alamat yang berada di KTP.
- f. Masyarakat yang akan mengajukan pembiayaan KPR subsidi juga harus melampirkan slip gaji 3 bulan terakhir dari instansi dimana calon nasabah itu bekerja, fotocopy kartu asuransi kesehatan, kartu pegawai, dan surat keterangan kerja asli dari atasan.

3. Kendala Pada Pelaksanaan Pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah iB

Kendala yang sering dihadapi pada pelaksanaan pembiayaan KPR subsidi yang menyangkut mekanisme ataupun persyaratan pada produk KPR Sejahtera BRI Syariah iB adalah sebagai berikut:

1. Kurangnya ketelitian dan kesadaran yang dilakukan oleh nasabah untuk melengkapi berkas-berkas persyaratan pembiayaan seperti pengisian data penting dalam formulir pengajuan pembiayaan yang masih kurang lengkap, slip gaji yang biasanya lupa untuk dilampirkan dan persyaratan lainnya

yang biasanya akan dilampirkan dikemudian hari karena nasabah tidak melengkapinya pada saat pengajuan, mengakibatkan Standar Operasional Prosedur (SOP) menurut *Service Level Agreement* (SLA) yang dilakukan oleh pihak pegawai bank khususnya pihak penginputan data pembiayaan yang seharusnya dapat diselesaikan pada setengah hari kerja menjadi tidak maksimal dalam sistem *E-Loan* nasabah menjadi tidak sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan, karena harus mengkonfirmasi kembali terkait persyaratan yang belum dilengkapi oleh calon nasabah dan akan berakibat pula kepada kelancaran proses pembiayaan yang dilakukan oleh calon nasabah tersebut.

2. Kurangnya pemahaman nasabah pada mekanisme yang dijalankan pada proses pembiayaan KPR subsidi mengakibatkan banyaknya pertanyaan nasabah terkait sudah sampai mana proses pengajuan permohonan yang sudah nasabah ajukan, dan akan berpengaruh juga terhadap SLA yang dijalankan oleh pihak bank karena nasabah akan merasa pelayanan pada proses pengajuan pembiayaan diperlambat, padahal hal tersebut diakibatkan karena nasabah belum memahami sepenuhnya terkait berapa lama mekanisme yang dijalankan untuk mendapatkan informasi dan hasil yang terbaik bagi nasabah. Menurut SLA yang dijalankan oleh BRI syariah adalah satu hari pengajuan, lima hari proses pembiayaan sampai ke analisis, dan satu hari pencairan yang diberikan oleh nasabah.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti di PT BANK BRI Syariah KC Medan S.Parman, sesuai dengan analisis data yang diperoleh dari lapangan yang membahas tentang mekanisme, kriteria/persyaratan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Mekanisme yang dilakukan oleh BRI Syariah adalah nasabah melakukan pengajuan KPR terlebih dahulu, kemudian berkas akan diterima oleh pihak *Account Officer*, berkas akan diteliti kembali, berkas masuk dalam SLIK, dilakukan wawancara, berkas diinput dalam sistem *E-loan*, kemudian divalidasi atasan, masuk ke analisa pembiayaan, *Appraisal* oleh FA, Taksasi agunan, muncul rekomendasi analis, dikeluarkannya SP3, jika setuju AO akan mengirim berkas akad ke Notaris, kemudian dilakukannya akad setelah itu pencairan dan nasabah akan langsung mengangsur pada bulan depannya sampai dengan tanggal jatuh tempo sesuai akad pembiayaan sampai dengan lunas dan setelah itu dokumen akan dikembalikan seperti sertifikat, IMB, AJB, dan semua dokumen pengajuan pembiayaan.
2. Pada KPR Sejahtera BRI Syariah iB terdapat beberapa kriteria/persyaratan yang harus dimiliki nasabah berpenghasilan rendah untuk mendapat pembiayaan KPR subsidi, diantaranya yaitu, masyarakat yang ingin mengajukan KPR merupakan WNI, belum memiliki rumah dibuktikan dengan surat pernyataan tidak memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi dari pemerintah dalam bentuk apapun, memiliki penghasilan paling

banyak RP. 4.000.000,- perbulan, merupakan pegawai tetap dan sudah bekerja minimal 2 tahun.

B. Saran

Berdasarkan data lapangan yang peneliti lakukan ada beberapa saran peneliti antara lain:

1. Bagi pihak bank
 - a. Meningkatkan pelayanan yang terbaik dan teradil agar masyarakat muslim maupun non-muslim tertarik dengan sistem perbankan syariah, terutama dalam menggunakan pembiayaan KPR Sejahtera BRI syariah iB di PT BANK BRI syariah KC Medan S.Parman.
 - b. Meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat terkait produk-produk yang ada di PT BANK BRI syariah KC Medan S.Parman khususnya pada produk KPR syariah.

2. Bagi nasabah

Nasabah harus berperan aktif dalam mencari informasi tentang KPR Sejahtera BRI syariah iB, agar lebih mudah memahami secara mendalam saat ingin melakukan pembiayaan hal ini dikarenakan KPR sejahtera BRI syariah iB ditujukan untuk kalangan masyarakat berpenghasilan rendah bukan untuk diinvestasikan.

3. Bagi peneliti selanjutnya

Bagi peneliti yang tertarik pada permasalahan yang hampir sama atau sejenis, dapat memaparkan laporan penelitian ini sebagai bahan referensi.

DAFTAR PUSTAKA

Antonio Syafi'i Muhammad, *Islamic Banking Bank Syariah*, Jakarta,

Gema Insani : 2001

Buku Pintar PT BANK BRI Syariah

Hamzah Andi dkk. 1990, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Jakarta: Rineka Cipta

Ilhamy Lathief Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*,

FEBI UIN-SU Press : 2018

Ismail, *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi*

Jakarta, Prenada Media Group : 2013

Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada : 2013

Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers : 2014

Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta, UPP AMP YKPN : 2005

Muljono Teguh Pudjo, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersil*,

Yogyakarta, BPFE : 1996

Ristanto Slamet, *Jangan Salah Memilih KPR*, Yogyakarta: Asdamedia : 2016

Rivai Veithzal, dkk, *Islamic Financial Management*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada :

2001

Sastra Eka, *Kesenjangan Ekonomi Mewujudkan Keadilan Sosial*, Jakarta:

Expose : 2017

Supriyono Maryanto, *Buku Pintar Perbankan*. Yogyakarta: Andi Offset : 2011

Sutojo Siswanto, *Manajemen Terapan Bank*, Cet. Ke-1. Jakarta: Pustaka Binaman Pressindo :

1997

RIWAYAT HIDUP

Penulis dilahirkan di Greahan pada tanggal 08 Desember 1998, putri dari pasangan suami-istri Indratno dan Winda Susana. Penulis merupakan anak ketiga dari tiga bersaudara.

Penulis menyelesaikan pendidikan tingkat SD di SDN 101990 Banung Purba Deli Serdang pada tahun 2010, tingkat SLTP di MtsS Al-Washliyah Bangun Purba Deli Serdang pada tahun 2013, dan tingkat SLTA di SMA Negeri 1 Bangun Purba Deli Serdang pada tahun 2016, kemudian melanjutkan kuliah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara jurusan D III Perbankan Syariah.

Pada masa menjadi mahasiswa, penulis mengikuti berbagai aktivitas kemahasiswaan/kepemudaan antara lain Seminar Nasional maupun Non Nasional, Organisasi IQEB (*Intelligence Qolbu Of Economic Banking*), KSPMS (Kelompok Studi Pasar Modal Syariah), dan LDK (Lembaga Dakwah Kampus).